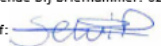


Jaarverslag 2020



VOOR WAARKMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31 maart 2021
Behorende bij briefnummer: 621 d.d.: 31-03-2021

Paraaf: 

Naam toegelaten instelling : Stichting Woonservice IJsselland
Vestigingsplaats : Doesburg
Adres : De Linie 1
6982 AZ Doesburg
Telefoon : 0313 490800
E-mail : algemeen@stwij.nl
Website : www.stwij.nl
Oprichting : 12 augustus 1919
Laatste statutenwijziging : 9 december 2019
KvK-nummer : 09056706
Lidmaatschap landelijke brancheorganisatie : Aedes

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Voorwoord

Het jaar 2020 gaat de geschiedenisboeken van WIJ in als een 'lastig' jaar. Tijdens de wereldwijde Coronacrisis beperkt het Covid-19 virus vanaf 16 maart ook de Doesburgse samenleving ernstig in haar bewegingsvrijheid. Iedereen moest wennen aan de 1,5 m samenleving en een deel van ons werd direct of indirect geraakt door ziekte. Sommige huurders verloren hun vaste bron van inkomsten. Het was een uitdaging om onze dienstverlening aan te passen en onze ambities waar te maken. In dit verslag leest u onze volkshuisvestelijke bijdrage, graag licht ik er enkele uit.

Mede door ons actieve huurincasso beleid met persoonlijke aandacht en maatwerk zien we een daling van de huurachterstanden. Vier aangezegde woningontuimingen konden worden voorkomen.

Al onze inspanningen zijn erop gericht bij te dragen aan betaalbaar, duurzaam en prettig wonen voor de (toekomstige) huurders in alle wijken van Doesburg. De voor dit jaar geplande doelen volgens ons ondernemingsplan "Samen werken aan 2020 - 2023" zijn voor het grootste deel gehaald.

De huurdersbetrokkenheid is vergroot bij verschillende thema's en het overleg met het huurdersplatform ter versterking van de strategische inbreng is gestart. Ook is een start gemaakt met het opstellen van onze klantvisie en een dienstverleningsconcept. Voor een betere leefbaarheid zijn we in overleg met de gemeente om bij complexe huurderproblematiek de afstemming te verbeteren tussen de verschillende hulpverlenende organisaties.

Verduurzaming staat bovenaan onze agenda. Ons duurzaamheidsbeleid is vastgelegd en we zitten als belanghouder aan tafel bij de ontwikkeling van een alternatieve warmtebron voor de Ooi. Daarnaast participeren we bij het opstellen van de warmte transitievisie door de gemeente Doesburg.

Belangrijke vastgoed resultaten dit jaar zijn het projectmatig verbeteren en verduurzamen van 35 woningen en van 11 woningen bij een wisseling van huurder. Hiermee dragen we bij aan het wooncomfort én de betaalbaarheid, doordat de totale woonlasten van deze woningen dalen. Daarnaast zijn in het kader van de 2^e fase van het herstructureringsplan in de Ooi (van in totaal 93 te vervangen woningen) dit jaar 39 woningen gesloopt en 40 nieuwe levensloopbestendige woningen opgeleverd. Onze woningvoorraad sluit hierdoor steeds beter aan bij de veranderende vraag. De nieuwe bewoners zijn zeer tevreden!

Onze jaarlijkse gemiddelde huurverhoging lag met 2,54% net onder de gemiddelde inflatie van 2,6%. Hiermee draagt WIJ in 2020 bij aan de betaalbaarheid van het wonen. Conform de afspraken in het concept Sociaal Huurakkoord informeren wij onze huurders over de mogelijkheden om voor huurbevrozing in aanmerking te komen. Dit jaar deden 18 huurders hiervoor een aanvraag waarvan er 11 werden gehonoreerd.

Meer intern gericht stemden we ons risicomanagement af op de keuzes van ons ondernemingsplan en startten we met het verbeteren van onze datakwaliteit. Medewerkers dachten mee bij het opstellen van het strategisch personeelsplan en we versterkten onze organisatie met een uitbreiding in het team woondiensten. Als startpunt voor verdere digitalisering stelden we een ICT beleidsplan met bijbehorende routekaart op.

Tenslotte paste onze organisatie zich snel aan de nieuwe omstandigheden vanwege Covid-19 aan. Binnen een korte periode werden processen, dienstverlening en ICT gewijzigd en werkte de meerderheid van de medewerkers plaats onafhankelijk. We bekijken welke aanpassingen blijvend kunnen bijdragen aan onze doelmatigheid.

Samenvattend kijk ik terug op een verrassend productief jaar waarin we een goede maatschappelijke bijdrage leverden aan de Doesburgse samenleving.

Mijn dank gaat uit naar onze huurders voor het vertrouwen, ons Huurdersplatform voor hun inzet bij de huurdersparticipatie, onze belanghouders voor de constructieve samenwerking en naar alle medewerkers en de leden van de raad van commissarissen voor hun flexibiliteit, inzet en bijdrage.

Januari 2021

Saskia Hakstege
directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Woonservice IJsselland gebruikt in haar uitingen de afkorting WIJ. Deze verkorte naam is echter meer dan alleen een afkorting. WIJ staat voor de gezamenlijkheid van huurders, organisatie en samenwerkingspartners. Alleen door samen te werken kunnen we onze doelen bereiken. De kortere naam WIJ is hiervoor het symbool.

Inhoud

1.1. ONZE STRATEGIE.....	1
1.1.1. VISIE	1
1.1.2. MISSIE.....	1
1.1.3. STRATEGIE EN DOELEN.....	1
1.2. ONZE DIENSTVERLENING	2
1.2.1. HUURBELEID	2
1.2.2. DIENSTVERLENING EN KLANTONDERZOEK	4
1.2.3. VERHUUR	5
1.2.4. KLACHTEN	9
1.3. ONZE WIJKEN	10
1.3.1. SAMENWERKING MET	10
1.3.2. LEEFBAARHEID.....	11
1.3.3. OVERLAST	12
1.3.4. ONTRUIMINGEN	12
1.4. ONS VASTGOED	13
1.4.1. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD	13
1.4.2. VERKOPEN EN AANKOPEN	13
1.4.3. NIEUWBOUW	14
1.4.4. WONINGVOORRAAD.....	14
1.4.5. ONDERHOUD.....	15
1.5. ONZE ORGANISATIE	18
1.5.1. JURIDISCHE STRUCTUUR.....	18
1.5.2. VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN	18
1.5.3. HET BESTUUR	18
1.5.4. ORGANISATIESTRUCTUUR.....	18
1.5.5. MEDEWERKERS.....	19
1.5.6. INTEGRITEIT	20
1.5.7. AGRESSIE, VEILIGHEID EN ARBEIDSOMSTANDIGHEDEN	20
1.5.8. COMMUNICATIE EN HUURDERSPARTICIPATIE	20
1.5.9. VERENIGINGEN VAN EIGENAREN	21
1.6. ONZE FINANCIËN	22
1.6.1. JAARRESULTAAT 2020.....	22
1.6.2. ONTWIKKELING EN REALISEERBAARHEID WAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	22
1.6.3. HOE BESTEDEN WIJ ONS GELD?	25
1.6.4. FINANCIËLE STURINGSVARIABELEN.....	25
1.6.5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT EN MEERJAREN-PERSPECTIEF	25
1.6.6. OORDEEL AW EN WSW.....	25
1.6.7. FINANCIERING	26
1.7. ONS ONDERNEMINGSBESTUUR	27
1.7.1. GOOD GOVERNANCE	27
1.7.2. INTEGRAAL RISICOMANAGEMENT	27
1.7.3. BELANGRIJKSTE RISICO'S.....	28
1.7.4. INTERN RISICOBEBEERSINGS- EN CONTROLESYSTEEM.....	29
1.7.5. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	29
1.8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	30
1.8.1. WERKWIJZE	30
1.8.2. SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN	31
1.8.3. INHOUD VAN HET TOEZICHT	32
1.8.4. TOT SLOT.....	34

1.9. KENGETALLEN	35
1.10. VERKLARING BESTUUR	36
1.11. GOEDKEURING JAARSTUKKEN.....	37
2.1. BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (VOOR VOORGESTELDE RESULTAATBESTEMMING)	39
2.2. WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2020	41
2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2020 (DIRECTE METHODE).....	42
2.4. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN.....	44
2.4.1. ALGEMEEN.....	44
2.4.2. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	48
2.4.3. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	52
2.4.4. GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT	55
2.5. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020	56
2.6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020.....	70
2.7. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT	77
2.7.1. SAMENSTELLING GELDMIDDELEN	77
2.8. OVERIGE INFORMATIE	78
2.8.1. WERKNEMERS	78
2.8.2. GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET DAEB	78
2.8.3. BEZOLDIGING VAN (EX-)BESTUURDER EN (EX-)COMMISSARISSEN	80
2.8.4. WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR (WNT)	81
2.8.5. ACCOUNTANTSKOSTEN.....	84
2.8.6. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	84
2.9. OVERIGE GEGEVENS.....	86
2.9.1. STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING	86

1 Bestuursverslag

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

1.1. Onze strategie

Woonservice IJsselland is een maatschappelijke onderneming op het gebied van de volkshuisvesting. Wij zijn actief in de gemeente Doesburg. Wij verhuren circa 2.000 woningen tegen een redelijke prijs en hebben oog voor de woonlasten van onze huurders. Onze strategie staat beschreven in het nieuwe ondernemingsplan 2020-2023: "Samen werken aan".

Wij staan voor betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid van ons woningbezit voor de huurders van nu en in de toekomst. Daarbij zorgen wij ervoor dat Woonservice IJsselland financieel gezond blijft.

In dit jaarverslag rapporteert het bestuur over de gerealiseerde resultaten op maatschappelijk, operationeel en financieel gebied. Daarbij is ook aandacht voor onze doelmatigheid en continuïteit.

1.1.1. Visie

Onze visie is dat WIJ met een aantal grote opgaven wordt geconfronteerd die niet alleen van de organisatie een forse inzet vragen, maar ook een beroep doen op een nauwere samenwerking met de huurdersvertegenwoordiging, gemeente Doesburg, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-woningcorporaties en (energie)bedrijven. Deze opgaven liggen op het vlak van:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningvoorraad
- Verduurzaming van onze woningvoorraad
- Leefbaarheid en overlast in onze wijken
- Wonen en zorg
- Dienstverlening aan onze huurders
- Huurdersbetrokkenheid

1.1.2. Missie

Onze missie is: "Woonservice IJsselland zorgt voor betaalbaar, duurzaam en prettig wonen voor onze huurders in alle wijken van Doesburg".

1.1.3. Strategie en doelen

In onze strategische plannen legt WIJ vast wat wij zien als onze maatschappelijke, operationele en financiële doelen. Onze vastgestelde en in het ondernemingsplan vastgelegde doelen zijn de uitkomst van een zorgvuldig proces waarbij het huurdersplatform, de gemeente en andere belanghouders betrokken zijn. Het bestuur stelt deze doelen en plannen vast, de RvC keurt deze goed. In onze strategie is het zwaarder inzetten op (keten)samenwerking een kern-element. Daarbij neemt WIJ geen taken over van deze partijen. Waar dit in het belang is van onze huurders en onze huurwoningen, werkt WIJ duurzaam aan de lange termijn belangen van alle belanghouders, daar waar een bijdrage van WIJ nodig en mogelijk is. Wij werken aan een prettig woonmilieu in de wijken en buurten waar WIJ woningbezit heeft.

Doelen

Vanuit de strategie hebben wij strategische doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen willen wij samen met onze medewerkers en belanghouders waarmaken:

- Alle doelgroepen kunnen binnen een acceptabele zoektijd een passende woning vinden. Ook de middeninkomens zien we daarbij als een groep die we aandacht geven.
- Onze woningen blijven betaalbaar voor onze doelgroepen; mensen met een lager inkomen. We houden vast aan onze ambitie dat 90% van onze woningen voor hen bereikbaar blijft.
- In 2030 heeft onze woningvoorraad gemiddeld een energielabel A en in 2050 is onze woningvoorraad CO2 neutraal. Voorwaarde is dat verduurzaming niet tot hogere woonlasten leidt.
- Gezamenlijk met andere partijen willen we een effectieve aanpak van leefbaarheidsproblemen en overlast. We gaan uit van eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van de bewoners.
- Onder regie van de gemeente Doesburg krijgen we zicht op de behoefte aan wonen met zorg. Ook maken we onze woningen hiervoor geschikter.
- We laten onze dienstverlening aansluiten op de wensen van de verschillende doelgroepen en kiezen tussen (duur) maatwerk en efficiënte standaard oplossingen.
- We betrekken huurders nauwer bij leefbaarheidsvraagstukken en met het huurdersplatform ontwikkelen we een partnerschap op strategisch niveau.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



1.2. Onze dienstverlening

Hier leest u hoe wij met ons huurbeleid zorgen voor voldoende betaalbare woningen en een goede balans tussen prijs en kwaliteit. Daarnaast geven wij u informatie over de klanttevredenheid, overzichten van de verhuringen, informatie over het huisvesten van statushouders, betalingsachterstanden en de afhandeling van klachten.

1.2.1. Huurbeleid

In algemene zin voeren wij een huurbeleid waarbij we de huurprijzen laag houden en zoveel mogelijk woningen bereikbaar willen houden voor onze doelgroepen.

Bij het Product Markt Combinatie (PMC) beleid is op basis van de maximaal redelijke huur binnen de benoemde PMC's per complex een streefhuurpercentage vastgesteld. In 2017 is het Strategisch Voorraad Beleid voor de jaren 2018 – 2028 vastgesteld. Dit kan zo nodig voor individuele kavels worden geactualiseerd.

Omstandigheden huurbeleid

- Bij de toewijzing van woningen worden meerdere inkomenseisen gesteld (E.U. normen en passendheidseisen), waardoor huishoudens op basis van hun inkomen niet voor bepaalde woningen in aanmerking kunnen komen. Het huurprijsniveau van complexen heeft een relatie met de mogelijkheden en de slaagkans van huishoudens;
- De onderlinge verhouding van huurprijzen binnen Doesburg en de regio blijft, ook in relatie met de verhuurbaarheid, een afwegingspunt;
- Het energielabel van woningen is opgenomen in de puntentelling en is van invloed op de woonlasten van huishoudens;
- In het kader van verduurzaming van woningen kunnen extra servicekosten voor zonnepanelen die op het dak liggen in rekening worden gebracht;
- De vaststelling van het streefhuurpercentage per complex heeft een relatie met het huurbeleid; huurharmonisatie bij mutatie, duurzaamheid en aanwezigheid van zonnepanelen in het dak en mogelijke differentiatie bij de huursombenadering van de jaarlijkse huurverhoging;
- Door veranderde financiële omstandigheden (o.a. verhuurdersheffing) dient in het PMC beleid ook aandacht te zijn voor de financiële gevolgen.

Wetgeving per 1 januari 2020

- Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 737,14) toewijzen aan hun doelgroepen;
- Europese toewijzingsnorm: minimaal 80% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055;
- Daarnaast mogen corporaties tot 2021 maximaal 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.5746 (prijsspeil 2020). Deze 10% kan echter ook toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen onder € 39.055;
- De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen corporaties vrij toewijzen. Zolang de corporatie maar voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot € 39.055);
- Inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor huurtoeslag: eenpersoonshuishoudens vanaf 23 jaar € 23.225 en meerpersoonshuishoudens van 23 tot 65 jaar € 31.550. Ouder dan 65 jaar: eenpersoonshuishoudens € 23.175 en meerpersoonshuishoudens € 31.475;
- Aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag voor jongeren onder 23 jaar € 432,51, voor één- en tweepersoonshuishoudens op € 619,01 en voor drie- of meerpersoonshuishoudens op € 663,40 prijspeil 2020 (betreft kale huur);
- Sociale huurwoningen hebben een huur tot € 737,14 (dit was in 2019 € 720,42).

Passend toewijzen binnen de regio

- Instandhouding van de slaagkansen voor diverse doelgroepen;
- Huur tot € 619,01 voor huishoudens met een inkomen tot € 31.550 (eerste groep) en van € 31.550 tot € 35.938 (tweede groep);
- Huur € 619,02 tot € 663,40 voor alle 3 plus huishoudens met recht op huurtoeslag en alle huishoudens zonder huurtoeslag met een inkomen tot € 39.055;
- Huur € 663,41 tot € 737,14 voor huishoudens met een inkomen boven € 31.550 tot € 39.055 of boven dit bedrag (eigen keuze corporatie);
- Huur vanaf € 737,14 voor huishoudens met een inkomen boven € 39.055,-.

Risico analyse

Gezien de samenstelling van ons woningbezit op basis van kwaliteit en huurprijzen zien wij geen direct verhuurbaarheidsrisico. Immers circa 90% van ons bezit valt onder de huurtoeslaggrenzen. Wel kan de verhuur van (nieuwbouw) complexen in relatie met de inkomenseisen lastiger worden.

Een risico op langere termijn is dat bij continuering van dit beleid "inkomenscomplexen" c.q. "inkomenswijken" ontstaan. De segregatie neemt toe. Het gevaar is dat de leefbaarheid van complexen/wijken hierdoor onder druk kan komen te staan. Wij blijven voorstander van gedifferentieerd opgebouwde wijken, maar zien dat door het overheidsbeleid deze filosofie onder druk komt te staan.

Huurprijsbeleid

In het nieuwe PMC beleid wordt bij een mutatie de vastgestelde streefhuur in rekening gebracht. Dit kan een verhoging of verlaging van huur tot gevolg hebben.

Passend toewijzen

Aantal toewijzingen

		Basishuur	<= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens
		(Afhankelijk van leeftijd)		<= Laagste aftoppingsgrens	<= Liberalisatiegrens
1.a Eenpersoonshuishoudens		< 230,83 / 232,65	Basishuur - 432,51	432,51 - 619,01	619,01 - 737,14
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	23225	0	13	32	0
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	23225	0	4	9	5
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	23175	0	0	26	0
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	23175	0	0	5	0
Totaal	0		17	72	5
		Basishuur	<= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens
		(Afhankelijk van leeftijd)		<= Laagste aftoppingsgrens	<= Liberalisatiegrens
1.b Tweepersoonshuishoudens		< 229,02 / 232,65	Basishuur - 432,51	432,51 - 619,01	619,01 - 737,14
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	31550	0	2	20	0
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	31550	0	0	2	0
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	31475	0	0	9	0
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	31475	0	0	1	1
Totaal	0		2	32	1
		Basishuur	<= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens
		(Afhankelijk van leeftijd)		<= Hoogste aftoppingsgrens	<= Liberalisatiegrens
1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens		< 229,02 / 232,65	Basishuur - 432,51	432,51 - 663,40	663,40 - 737,14
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	31550	0	2	32	1
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	31550	0	0	6	3
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	31475	0	0	1	0
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	31475	0	0	0	0
Totaal	0		2	39	4
Totaal aantal toewijzingen (1.a + 1.b + 1.c)					174
Aantal met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					138
Aantal passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					137
Percentage passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					99,3

Staatssteunregeling

Aangegane huurovereenkomsten in de DAEB categorie voor woongelegenheden met een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens genoemd in de Wet op de huurtoeslag (€ 737,14).

Aantal aangegane huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2020 t/m 31 december 2020

	Percentage	Aantal
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens tot € 39.055 en toewijzingen aan studenten, statushouders en zorg geïndiceerden	97,1	169
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf € 39.055 maar tot € 43.126	0,0	0
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf € 43.126	2,9	5
Totaal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woongelegenheden	100,00	174

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

Huurverhoging

Per 1 juli 2020 is de maximale huurverhoging wettelijk vastgesteld op het inflatiepercentage (2,6%). Een opslag van 1 procentpunt is alleen mogelijk als hier afspraken over zijn gemaakt in de prestatieafspraken. Dit is niet het geval dus het maximale huursomstijgingspercentage is 2,6%.

De laatste 5 jaar is, in het door de RvC en het Huurdersplatform ondersteunde huurbeleid, vastgesteld dat WIJ geen inkomenspolitiek wil voeren en de huur niet meer wil verhogen dan noodzakelijk is. Daarin bleek het mogelijk ook in 2020 een inflatievolgend huurbeleid te volgen. Dit is conform de begroting 2020.

Uitgangspunt is dus een inflatievolgend huurbeleid voor het grootste deel van onze woningen. Wel differentiëren we de hoogte van de huurverhoging (0 en 2,6 en 3,6%):

- Kavels/woningen die ingrijpend zijn verduurzaamd en waarbij na oplevering geen huurverhoging is doorgevoerd, verhogen we met een hogere huurverhoging van 3,6% (door verduurzaming minder energielasten en dus veel lagere woonlasten);
- Woningen die een huur hebben die 5% of meer onder de streefhuur van de woning ligt krijgen ook een hogere huurverhoging van 3,6% (bewegen richting streefhuur huurprijsniveau);
- Niet-DAEB woningen en de Hanzehave krijgen ook een huurverhoging van 3,6%;
- Woningen die een huur hebben van 5% of meer boven de vastgestelde streefhuur krijgen geen huurverhoging (bewegen richting streefhuur huurprijsniveau);
- Conform het sociaal plan voor de 95 Pégé woningen zijn de huren van de te slopen woningen bevroren en worden de netto huren van de wisselwoningen niet verhoogd. In lijn met ons gevoerde beleid ontvangen de 28 nieuw opgeleverde levensloopbestendige woningen in de 1^e fase van de herstructurering de Ooi het eerste jaar geen huurverhoging;
- De overige woningen (ca. de helft) krijgen een huurverhoging van 2,6% (is inflatieniveau).

Bedrijfspannen krijgen een huurverhoging overeenkomstig de in het huurcontract opgenomen bepalingen. De huren van de garages zijn conform de regelgeving met het inflatiepercentage van 1,6% verhoogd.

In het Sociaal Akkoord, afgesloten door Aedes en de Woonbond, is overeengekomen dat huishoudens met een lager inkomen en een hogere huur mogelijk voor huurbetaling of huurverlaging in aanmerking kunnen komen. Vooruitlopend op wetgeving hierover hebben wij in 2020 de huurders de mogelijkheid geboden huurbetaling aan te vragen. In totaal hebben 18 huishoudens huurbetaling aangevraagd en hiervan zijn 11 aanvragen gehonoreerd.

Daarnaast is op basis van individuele ontwikkelingen van huishoudinkomens in 2 situaties een huurverlaging toegepast. Daarbij is de huur onder de aftoppingsgrens (€ 737,14) gebracht en gesteld op € 737,00 waardoor door de betrokken huishoudens huurtoeslag kon worden aangevraagd.

1.2.2. Dienstverlening en klantonderzoek

We willen aan onze huurders een hoge basiskwaliteit en een goede service bieden. Om dit goed in beeld te brengen is zicht op de klanttevredenheid belangrijk. Enerzijds monitoren we dit in de klantcontacten zoals aan de balie en bij bijvoorbeeld mutaties. Anderzijds houden we structurele metingen.

Door een dagelijkse openstelling van ons kantoor van 8.00 uur tot 16.00 uur (vrijdag tot 12.00 uur) verzorgen wij een goede fysieke bereikbaarheid voor onze klanten. Daarnaast zijn we tijdens deze uren ook telefonisch bereikbaar. Via onze site kunnen huurders reparatieverzoeken doorgeven en klanten allerlei vragen aan ons stellen waarop snel en adequaat wordt gereageerd. In het coronajaar 2020 waren we door de maatregelen genooddacht ons kantoor te sluiten en te werken op afspraak. Onze telefonische- en digitale dienstverlening bleef op peil.

In 2017 hebben we samen met de gemeente een woningmarktonderzoek gehouden. Met ons substantiële huuraanbod in de gemeente levert dit onderzoek belangrijke informatie voor ons op. Op basis daarvan kijken we in hoeverre we nog beter kunnen inspelen op de lokale wensen en koppelen we dit aan onze volkshuisvestelijke opgave. Voor de gemeente vormde zij een onderlegger voor de woonvisie 2017 – 2022.

In het in 2019 uitgevoerde klanttevredenheidsonderzoek scoorden we gemiddeld een 7,5 bij de beoordeling op onze geleverde producten en diensten. De tevredenheid over onze woningen werd met een 6,9 gewaardeerd terwijl de woonomgeving met een 6,5 werd beoordeeld. Onze huurders vinden de betaalbaarheid van de huur en het verduurzamen van ons woningbezit het belangrijkste. Enkele aandachtspunten uit het onderzoek zijn in 2020 aangepakt en worden in 2021 verder uitgewerkt. Dit jaar is besloten dat WIJ bij wijze van proef in 2021 participeert in de Aedes-Benchmark op het gebied van het Huurdersoordeel. Het onderzoeksbureau KWH voert hiervoor een quickscan uit. Eind 2021 wordt de deelname geëvalueerd.

Een derde meting is de visitatie waarbij we in 2019 in een nieuwe methodiek door huurders, belanghouders en partners over de afgelopen 4 jaar zijn gewaardeerd. Ons presteren naar Opgaven en Ambities werd met een 7,2 gehonoreerd terwijl belanghebbenden ons het cijfer 7,1 gaven. Voor Governance en presteren naar vermogen was de waardering een 7,0. Het uitgebreide visitatierapport is besproken met alle betrokkenen en ook op onze website terug te vinden.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Nieuwe huurders sturen we een enquête. Hierin vragen we hen over de tevredenheid over de nieuwe woning en de dienstverlening rondom de verhuizing. In 2020 ontvingen we hierop een respons van 50 stuks. 92% van de respondenten was hierbij tevreden over de informatie die men ontving bij de aanbidding van de woning en 86% was tevreden over de informatie tijdens de bezichtiging. Dit is bijzonder, omdat in het afgelopen jaar vrijwel alle kandidaten bezichtigingen hebben gedaan zonder dat daarbij medewerkers van Woonservice IJsselland aanwezig waren, in verband met de maatregelen rondom het Coronavirus. 96% van de huurders vond de informatie die men ontving bij het tekenen van de huurovereenkomst voldoende. De technische staat van de woning bij oplevering werd door 76% als voldoende beoordeeld, 72% van de huurders heeft na oplevering nog een reparatieverzoek ingediend. 77% van hen was tevreden over de afhandeling hiervan. Deze percentages liggen iets lager dan de gemiddelde scores. Dit is dan ook een punt van aandacht voor de komende tijd. 92% van de respondenten geven aan dat de nieuwe woning voldoet aan hun verwachtingen. 98% van de respondenten is zowel tevreden over de bereikbaarheid als over de klantvriendelijkheid van onze medewerkers.

In 2020 is een start gemaakt met de projectgroep Dienstverlening. Door diverse medewerkers, samen met leden van het Huurdersplatform wordt een dienstverleningsconcept opgesteld. Op basis van een klantvisie en de factoren die bijdragen aan een goede dienstverlening gaan we onderzoeken hoe we onze dienstverlening kunnen optimaliseren.

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

1.2.3. Verhuur

Nieuwe verhuringen in 2020

Type verhuur	Aantal
Totaal aantal mutaties 2020	186
Verdeling:	
Verantwoord in kader van woningwet (inclusief wisselwoningen)	174
Huurprijs boven liberalisatiegrens	4
Bedrijfspan	2
Garages/parkeerplaatsen	6

Wij hebben in 2020 voor 178 woningen nieuwe contracten afgesloten. Dit was 166 in 2019, Dit is een toename van 12 contracten. Dit kwam ook omdat 40 nieuwe woningen in de tweede fase van de herstructurering 95 Pégéwoningen in de wijk de Ooi zijn opgeleverd en verhuurd. Daarnaast hebben 8 huurders in de derde fase van de herstructurering een wisselwoning gehuurd. De bedoeling is dat zij eind 2021 gaan verhuizen naar de derde en laatste fase van de nieuwbouw.

Via Enserve moest een woning gemiddeld 2,95 keer (2019: 3,14) aangeboden worden voordat een nieuwe huurder was gevonden.

In 2020 komt de vestigingsmutatiegraad van de woningen uit op 8,0%. In 2019 was dit 8,1%. De vertrekkingsmutatiegraad is in 2020 uitgekomen op 7,5% (was 9,4% in 2019). Hierbij zijn mutaties van parkeerplaatsen, garages en bedrijfsruimten niet meegenomen.

Aantal verhuringen per huurklasse:

Bij deze cijfers zijn de garages/parkeerplaatsen en de bedrijfspanen niet meegenomen.

Huurklasse	Aantal	In %
<= € 432,51	21	11,8%
> € 432,51 - < € 619,01	141	79,2%
> € 619,01 - < € 663,40	2	1,1%
> € 663,40 - < € 737,14	10	5,6%
> € 737,14	4	2,3%
Totaal	178	100%

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Woonvorm	Wijk	Nieuw	Beëindigd
		186	175
1-éengezinswoning (hoek)	Beinum	5	6
1-éengezinswoning (hoek)	Binnenstad	1	2
1-éengezinswoning (hoek)	De Ooi	2	12
1-éengezinswoning (hoek)	Noordelijk Molenveld	5	4
1-éengezinswoning (hoek)	Zuidelijk Molenveld	6	8
2-éengezinswoning (tussen)	Beinum	14	12
2-éengezinswoning (tussen)	Binnenstad	1	1
2-éengezinswoning (tussen)	De Ooi	4	16
2-éengezinswoning (tussen)	Noordelijk Molenveld	8	7
2-éengezinswoning (tussen)	Zuidelijk Molenveld	24	23
4-seniorenwoning (hoek)	Beinum	1	1
4-seniorenwoning (hoek)	Binnenstad	1	1
4-seniorenwoning (hoek)	Noordelijk Molenveld	1	1
4-seniorenwoning (hoek)	Zuidelijk Molenveld	1	1
5-seniorenwoning (tussen)	Beinum	2	2
5-seniorenwoning (tussen)	Binnenstad	1	1
5-seniorenwoning (tussen)	Zuidelijk Molenveld	3	2
6-HAT-woning (beneden)	Binnenstad	2	3
6-HAT-woning (beneden)	Zuidelijk Molenveld	0	1
7-HAT-woning (boven)	Beinum	1	1
7-HAT-woning (boven)	Binnenstad	5	3
8-appartement (b.g.)	De Ooi	1	1
9-appartement (1e verd.)	Binnenstad	1	1
9-appartement (1e verd.)	De Ooi	5	5
9-appartement (1e verd.)	Noordelijk Molenveld	2	3
9-appartement (1e verd.)	Zuidelijk Molenveld	3	3
10-appartement (2e verd.)	Binnenstad	1	1
10-appartement (2e verd.)	De Ooi	5	5
10-appartement (2e verd.)	Noordelijk Molenveld	2	2
10-appartement (2e verd.)	Zuidelijk Molenveld	1	1
11-appartement (3e verd.)	De Ooi	6	7
11-appartement (3e verd.)	Noordelijk Molenveld	1	0
11-appartement (3e verd.)	Zuidelijk Molenveld	2	2
12-appartement (4e verd.)	De Ooi	1	1
14-garage	Beinum	1	1
14-garage	Binnenstad	1	2
14-garage	De Ooi	1	3
14-garage	Noordelijk Molenveld	2	2
14-garage	Zuidelijk Molenveld	1	1
15-penthouse	De Ooi	0	1
18-seniorenappartement (b.g.)	Binnenstad	8	8
19-seniorenappartement (1e verd.)	Binnenstad	8	7
20-seniorenappartement (2e verd.)	Binnenstad	5	5
21-dienstencentrum	Binnenstad	1	0
24-bedrijfsruimte	Binnenstad	1	1
25-levensloopwoning (hoek)	Zuidelijk Molenveld	1	1
26-levensloopwoning (tussen)	Beinum	2	2
28-appartement (2e verd. vergr.balk.)	De Ooi	1	1
40-appartement	De Ooi	34	0

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

Aantal verhuringen per wijk in 2020 cijfers Entree:

Wijk	Aantal	In %
Beinum	22	14,5%
Binnenstad	16	10,5%
De Ooi	45	29,6%
Molenveld	67	44,1%
Wijk onbekend	2	1,3%
Totaal	152	100%

Aantal verhuringen per woningtype in 2020 cijfers Entree:

Wijk	Aantal	In %
Eengezinswoning	90	59,2%
Benedenwoning	2	1,3%
HAT-woning	0	0%
Flatwoning met lift	39	25,7%
Flatwoning zonder lift	17	11,2%
Bovenwoning	4	2,6%
Seniorenwoning	n.v.t.	
Totaal	152	100%

Seniorenwoningen worden geadverteerd als eengezinswoning met een slaap- en badkamer op de begane grond. Daarbij is het aantal geadverteerde woningen lager in verband met het niet meer verhuren van leegkomende Pégé woningen en het gegeven dat vertrekkende huurders uit deze woningen (tijdelijk) gehuisvest moesten worden; deze woningen werden niet bij Entree geadverteerd. Bovendien wordt bij Enserve de einddatum van de advertentie geregistreerd bij het vaststellen van deze cijfers, niet de verhuurdatum. Dit zorgt ook voor een afwijking ten opzichte van cijfers uit ons eigen systeem.

Huisvesten van statushouders en andere bijzondere doelgroepen

Vluchtelingen die naar Nederland komen worden opgevangen door het Centraal Orgaan Opvang asielzoekers (COA). De vluchtelingen die een status toegekend krijgen komen voor huisvesting in aanmerking. Daarvoor krijgt elke gemeente jaarlijks een taakstelling. Voor Doesburg wordt het overgrote deel van deze huisvesting door ons ingevuld.

Wij zijn van mening dat de opvang niet tot een te grote verdringing voor andere woningzoekenden mag leiden. Wij hebben bij de gemeente Doesburg aangegeven dat er grenzen zijn aan het aantal leegkomende woningen dat wij willen inzetten voor de opvang van statushouders. Voor de komende jaren wordt een toename van het aantal statushouders in Nederland verwacht. Dit geeft een extra druk op de toch al gespannen woningmarkt. Met de gemeente Doesburg wordt kritisch gekeken naar de mogelijke invulling van de gemeentelijke taakstelling. Daarbij is 100% invulling hiervan door WIJ geen vanzelfsprekendheid en wordt van de gemeente verwacht dat zij ook kijkt naar alternatieve mogelijkheden voor de huisvesting van statushouders.

In 2019 was de totale taakstelling voor de gemeente Doesburg met 8 personen vrij beperkt. In 2020 bedroeg de gemeentelijke taakstelling 9 personen. Door een goede aanpak en de inzet van meerdere woningen was "de beginstand" in januari 2020 5 nog te huisvesten personen. Door de huisvesting van 12 statushouders in 2020 (inclusief nareizigers) moeten er per 1 januari 2021 nog 2 statushouders worden gehuisvest. De taakstelling voor het 1^e half jaar van 2021 bedraagt 9 personen. In totaal moeten er in de eerste helft van 2021 dus in principe 11 statushouders worden gehuisvest. In januari 2021 worden twee huurcontracten getekend, waardoor 10 mensen in Doesburg komen wonen.

Andere bijzondere doelgroepen

WIJ heeft een complex woningen ("De Marke") verhuurd aan de stichting Philadelphia. Daarin verblijven 16 cliënten met verschillende verstandelijke handicaps. In de Hessegracht, dat is verhuurd aan Attent zorg en begeleiding, wonen dementerende ouderen. Zozijn huurt vijf appartementen aan het Burgemeester Keiserplein en negen appartementen aan de Oranjesingel 10/12 voor de opvang van cliënten met een niet aangeboren hersenafwijking (NAH).

Met het zorgburo de Liemers is een overeenkomst afgesloten over huisvesting van cliënten met autisme. Vanaf 2021 wordt jaarlijks één woning beschikbaar gesteld. De huurovereenkomst wordt in eerste instantie op naam van het zorgburo, die de begeleiding verzorgt, gesteld en bij goede bewoning wordt deze na evaluatie op naam van de huurder opgemaakt.

Inkomenstoets in het kader van DAEB

In 2020 hebben wij 2,9% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 39.055. Wij voldoen hiermee aan de 90% norm zoals wij deze ook in ons ondernemingsplan hebben opgenomen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Doelstellingen ondernemingsplan:

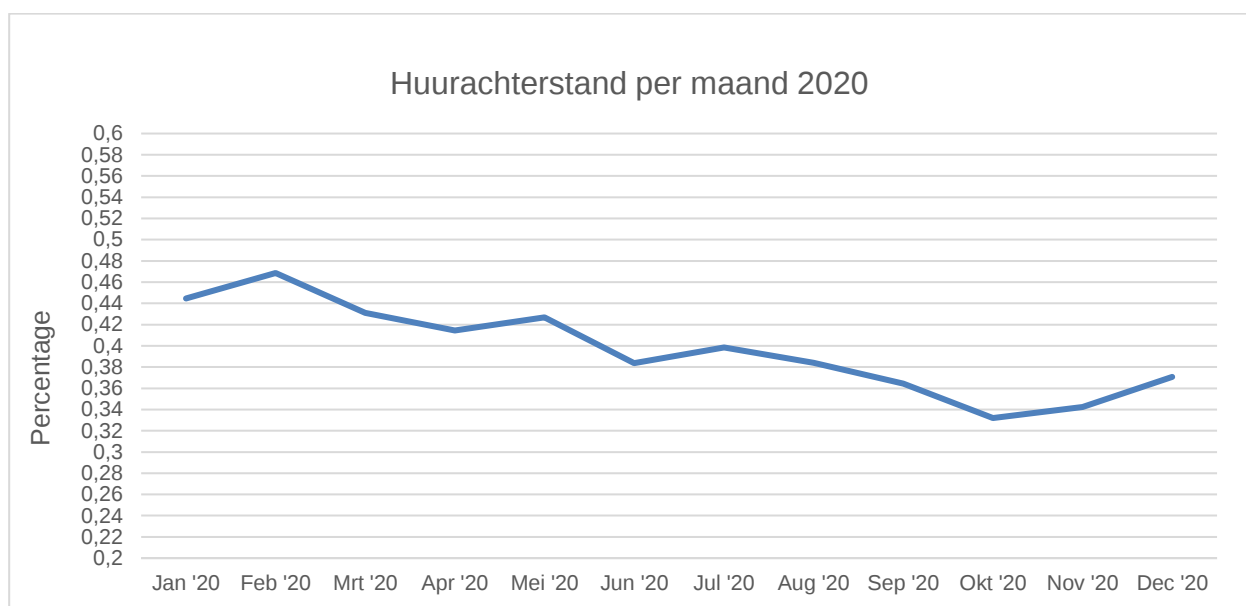
- Wij wijzen minimaal 90% toe onder de inkomensgrens van € 39.055
- 95% van onze vrijkomende woningen wijzen we passend toe (wet- en regelgeving).

In totaal hebben er vier woningmutaties in 2020 in onze geliberaliseerde woningen (NIET-daeb) plaatsgevonden.

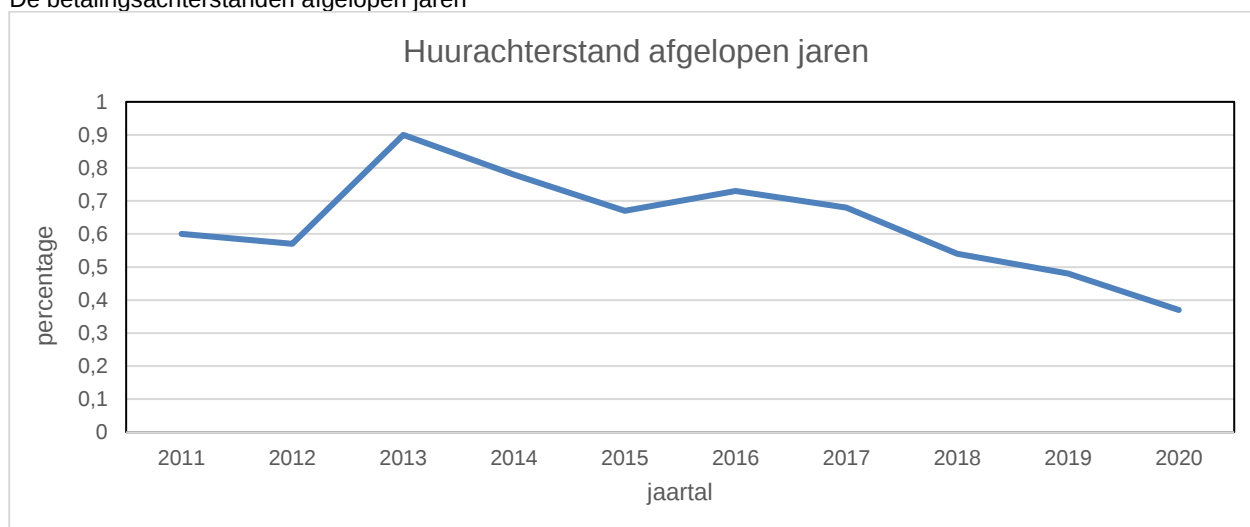
Inkomen	Aantal woningen	In %
< € 39.055	169	97,1%
> € 39.055 - < € 43.574	0	0%
> € 43.574	5	2,9%
Totaal	174	100%

Huurachterstand grafiek 2020

Wij zijn er in 2020 opnieuw in geslaagd om het percentage huurachterstand laag te houden. De huurachterstand per 31 december 2020 bedroeg 0,37 procent. Hiermee lijkt de coronacrisis vooralsnog geen invloed te hebben op de hoogte van de achterstand. Ten opzichte van 2019 is de huurachterstand met 0,11% gedaald. WIJ heeft een actief beleid op het beperken van huurachterstanden. Hiervoor werken wij nauw samen met de gemeente. Huurders worden doorverwezen naar schuldhulpverlening en eventueel maatschappelijk werk. In 2020 heeft er geen enkele ont-ruiming plaatsgevonden.



De betalingsachterstanden afgelopen jaren



VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

Per 31 december 2020 waren 29 dossiers ter incasso in handen bij het deurwaarderskantoor.

Leegstand

Leegstand ontstaat onder meer als er niet direct na het vertrek van een huurder aansluitend een nieuwe huurder is. Ook bij renovatie, sloop of verkoop staan woningen soms langere tijd leeg. Het totaal geboekte bedrag wegens leegstand was in 2020 € 126.000. Ten opzichte van 2019 waarin € 171.000 geboekt werd een forse daling. WIJ kent geen structurele leegstand door verhuurproblemen. Ondanks dat we door Coronamaatregelen wijzigingen in het verhuurproces maakten is het aandeel leegstand bij mutatie gedaald ten opzichte van 2019. De leegstand ten gevolge van verkoop van woningen is langer dan een maand. De gemiddelde leegstandsduur tot het passeren van de akte bij verkoop is circa drie maanden

1.2.4. Klachten

Klachten kunnen gaan over de woning, over het onderhoud, over de woonomgeving maar ook over de handelwijze en het gedrag van onze medewerkers. Bij individuele klachten gaan wij zo snel mogelijk in gesprek met de klager.

Regionale klachtencommissie

Als de bewoner en WIJ samen geen oplossing vinden dan kan een huurder bij een onafhankelijke klachtencommissie terecht. Om uniformiteit en transparantie te bevorderen zijn wij per 1 januari 2020 aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland. Een klachtencommissie is, ondanks een gewijzigde taakstelling per 1 januari 2019 voor de Huurcommissie, een wettelijke verplichting. In 2020 is er, net als in 2019, geen klacht bij de klachtencommissie ingediend.

Huurcommissie

Bij de huurcommissie kunnen huurders terecht met geschillen over de huurprijs, servicekosten en/of het onderhoud van een sociale huurwoning. De uitspraak van deze commissie is bindend. In 2020 hebben drie huurders bij de huurcommissie op basis van bouwkundige problemen een huurverlaging aangevraagd. Deze verzoeken zijn nog in behandeling.

Een verzoek van een huurder ten aanzien van de huurverhoging 2020 bij de voorzitter van de Huurcommissie is afgewezen. Deze huurder heeft wel verzet aangetekend bij de Huurcommissie dat nog in behandeling is.

Ten aanzien van medewerkers

Klachten ten aanzien van de handelwijze of het gedrag van medewerkers worden door de leidinggevenden teruggekoppeld met de betreffende collega. In overleg met de klager wordt gekeken naar de inhoud van een klacht en wordt bezien hoe deze kan worden opgelost. Eventueel kan in dit proces ook de directeur/bestuurder worden ingeschakeld. In 2020 zijn er geen klachten ten aanzien van de handelwijze of het gedrag van medewerkers geweest.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 



1.3. Onze wijken

Ons zwaartepunt ligt op het gebied van wonen. In wijken waar het nodig is, maken wij samen met bewoners en partners afspraken over de directe woonomgeving. We vinden het belangrijk ons steentje bij te dragen aan wijken waar het prettig wonen is. In dit hoofdstuk kunt u hierover meer lezen.

1.3.1. Samenwerking met...

Huurdersplatform

In 2020 hebben er twee reguliere vergaderingen met het Huurdersplatform plaatsgevonden. Een geplande derde vergadering kon in verband met de Corona crisis geen doorgang vinden. Daarnaast zijn er aparte bijeenkomsten geweest waarin leden van het platform participeerden in het kader van de prestatieafspraken, ons duurzaamheidsbeleid en ons dienstverleningsconcept. Vijf leden van het platform volgden de cursus "Oriëntatie op de Volkshuisvesting".

In de reguliere vergaderingen stonden onder andere het huurbeleid 2020, het bod aan de gemeente voor 2021, het duurzaamheidsbeleid, het Servicefonds, het beleid koopgarant woningen, het versterken van huurdersparticipatie en de voortgang van projecten op de agenda. Bij de vergaderingen waren leden van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder aanwezig.

Daarnaast is er structureel 5/6 wekelijks overleg met woordvoerders van het platform. Dit overleg wordt gevolgd door een nieuwsbrief die aan alle leden van het Huurdersplatform en de Raad van Commissarissen wordt verzonden. De samenwerking met het platform en haar woordvoerders is constructief en wordt door betrokkenen als positief ervaren. Eind 2020 hebben 4 leden van het Huurdersplatform afscheid genomen. Met de 8 overgebleven leden wordt er gestreefd naar een verbreding en verdieping van bewonersparticipatie in algemene zin en door het platform. Dit moet leiden tot de ontwikkeling van nieuwe participatie vormen en een nieuwe overeenkomst in 2021 tussen het platform en WIJ.

Bewonerscommissies

Met diverse bewonerscommissies heeft er in 2020 overleg plaatsgevonden over zaken die het complex betroffen.

Grotenhuys

Met de bewonerscommissie van het complex Grotenhuys zijn er regelmatig gesprekken over praktische zaken die het complex betreffen. Deze actieve commissie levert een zeer positieve bijdrage aan de leefbaarheid binnen het woongebouw.

In 2019 is de stichting "Ontmoetingsruimte Grotenhuys" opgericht. Zij zorgt voor de exploitatie en het beheer van de ontmoetingsruimte en andere openbare ruimten binnen het gebouw. Hierdoor is onder andere de warme maaltijdvoorziening geborgd. In een gebruiksovereenkomst is bepaald dat de stichting enkel gebruikslasten betaalt, waardoor WIJ ervoor zorgt dat er een gezonde financiële exploitatie van de ontmoetingsruimte en andere openbare ruimtes mogelijk is. Met in achtname van de veiligheid en privacy van bewoners is een multifunctioneel gebruik van deze ruimtes mogelijk. In 2020 heeft WIJ een bijdrage vanuit het leefbaarheidsfonds voor de herinrichting van de ontmoetingsruimte geleverd. Met de bewonerscommissie vindt er een constructieve afstemming van zaken plaats.

Nieuwbouw de Ooi

In 2016 is voor 95 Pégé woningen in de wijk de Ooi voor sloop en vervangende nieuwbouw van deze woningen gekozen. Met een bewonerscommissie is de planvorming besproken en zijn eind 2017 een participatie- en communicatieplan en een sociaal plan vastgesteld. Met de bewonerscommissie vindt er regelmatig overleg plaats over de voortgang en bijzondere aspecten van dit herstructureringsproces.

In 2020 zijn de bewoners uit de derde fase van het plan, al dan niet tijdelijk, gehuisvest in andere woningen binnen het bezit van WIJ. Met de bewonerscommissie zijn in 2020 in drie vergaderingen de lopende zaken besproken. Zij participeren in het herstructureringsproces en vormen een kritisch, constructieve bijdrage in de realisatie van de nieuwbouw waarvan de oplevering van de 3^e en laatste fase is voorzien in 2021. De oplevering van de tweede fase, 26 levensloopbestendige- en 14 eengezinswoningen, heeft in november /december 2020 plaatsgevonden. Dit zijn gasloze woningen met een warmtepomp; gezien de nieuwe installaties in deze woningen is er een intensieve begeleiding van de nieuwe bewoners.

Hanzehave

Met de bewonerscommissie van dit tweede groepswonen project in Doesburg heeft in 2020 enkele keren overleg plaatsgevonden. Praktische onderhoudszaken en bewoning zijn de gespreksonderwerpen binnen dit overleg. Een bouwkundig probleem; bladderende platen boven de balkons is in het voorjaar van 2020 opgelost.

M' Ooizicht

Ook het appartementencomplex boven de Aldi aan het Burgemeester Keiserplein heeft een actieve bewonerscommissie. Over voorzieningen en activiteiten binnen het complex, bijvoorbeeld op het fraaie dakterras, is er regelmatig met ons als verhuurder contact.

Gemeente

Woonservice IJsselland is actief in de gemeente Doesburg. Wij hebben op allerlei niveaus een intensieve samenwerking met vertegenwoordigers van de gemeente. Vier keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats. De uitkomsten van een gezamenlijk woningmarktonderzoek in 2017 vormen de onderlegger voor de woonvisie 2017 – 2022.

In 2020 hebben wij in samenspraak met het Huurdersplatform een bod aan de gemeente uitgebracht. In het proces zijn drie leden van het platform actief betrokken geweest. Op deze wijze krijgt het drie partijen overleg meer inhoud waarbij inbreng van alle partners wordt verwacht. Voor 2021 zijn in het convenant prestatieafspraken volkshuisvesting Doesburg vele zaken opgenomen. Bij de gemeente is specifieke aandacht gevraagd voor de WMO, de energietransitie, structureel overleg over kwetsbare huishoudens, de opvang van statushouders, buurtbemiddeling, reductie op leges en de achtervang functie in het kader van financiering. Over duurzaamheid, zorg, leefbaarheid, betaalbaarheid en de uitvoering van diverse projecten zijn vele aspecten benoemd en afspraken gemaakt.

Zorg- en welzijnsorganisaties

Wij onderhouden structureel contacten met diverse zorg- en welzijnsorganisaties. Met diverse organisaties op dit terrein worden op projectbasis regelmatig initiatieven ontwikkeld en uitgevoerd. Participatie in het lokaal zorgnetwerk vindt op dit moment nog plaats op basis van betrokkenheid van Woonservice IJsselland. Helaas is er geen Sociaal Team binnen Doesburg werkzaam waarin betrokken partijen structureel en pro-actief overleg hebben over de begeleiding van kwetsbare huishoudens. WIJ blijft werken aan een goede overlegstructuur in de begeleiding van deze huishoudens.

Samenwerking corporaties in de woningmarktregio Arnhem – Nijmegen

Er is een samenwerkingsverband van corporaties in de regio Arnhem – Nijmegen. De corporaties pakken de uitdagingen op het gebied van de volkshuisvesting in de regio zoveel mogelijk gezamenlijk op. Eind 2019 is voor de regionale woonruimteverdeling een nieuwe modelverordening door de gemeenteraden in de gemeenten uit de voormalige stadsregio Arnhem Nijmegen vastgesteld. Deze is in overleg met de samenwerkende corporaties voorbereid en geldt van 2020 tot en met 2023. Met de uitvoeringsorganisatie Entree/Enserve is een dienstverleningsovereenkomst afgesloten die goed functioneert. Op themabijeenkomsten en voor bepaalde onderwerpen worden “coalitions of the willing” tussen verschillende participerende corporaties afgesloten.

Andere corporaties

Met de andere drie corporaties in de Liemers, Plavei, Baston en Vryleve, is in 2020 vier maal vergaderd op bestuurlijk niveau. Inhoudelijk is ingegaan op demografische ontwikkelingen, scheiding van wonen en zorg, duurzaamheid en huurbeleid. Met meerdere regio corporaties bestaat er structureel overleg op het gebied van wonen en zijn er wat meer projectmatige contacten op financieel en vastgoed terrein.

1.3.2. Leefbaarheid

In 2019 is er gewerkt aan de totstandkoming van ons nieuwe ondernemingsplan “Samen Werken Aan” en in 2020 zijn we voortvarend gestart met de uitvoering hiervan. In het kader van leefbaarheid gaan we overlast structureel registreren en beoordelen we of een specifieke project aanpak nodig is. De samenwerking in buurtbemiddeling blijft tot en met 2021 gehandhaafd en we spreken onze partners aan op hun verantwoordelijkheden inzake de aanpak bij incidenten en op het gebied van overlast.

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

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

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

Conflict- en buurtbemiddeling

Wij participeren in het regionale project buurtbemiddeling Rheden, Rozendaal en Doesburg dat door Rijnstad uit Arnhem wordt uitgevoerd. Samen met de gemeenten financieren corporaties deze structurele aanpak van conflicten. Vrijwillige buurtbemiddelaars zorgen voor een laagdrempelige en informele benadering. Organisaties, gemeenten en particulieren kunnen een verzoek tot bemiddeling indienen. Over geluidsoverlast, pesten en bedreigingen en problemen betreffende tuinen worden de meeste klachten ingediend. De opdracht is dat in 75% van de situaties buurtbemiddeling positief moet worden afgesloten. Ook in 2020 is deze doelstelling gehaald. In 2021 wordt buurtbemiddeling en de betaalbaarheid daarvan geëvalueerd. Mochten partners stoppen met de ondersteuning dan komt het voortbestaan van dit instrument voor Doesburg in gevaar.

Leefbaarheidsactiviteiten

Eind 2015 is een convenant integrale aanpak hennepkwekerijen afgesloten. Met een integrale aanpak door alle partners door preventieve en repressieve maatregelen wordt getracht gevaarlijke situaties te beëindigen, kwekerijen te voorkomen en te bestrijden en de leefbaarheid en veiligheid in straten te verbeteren. Wij handhaven ons “zero tolerance” beleid waarbij een aangetroffen plantage in een woning altijd het einde van de huurovereenkomst betekent. Zo nodig wordt ontbinding en ontruiming bij de kantonrechter aangevraagd. In 2020 is er een hennepplantage bij een door ons verhuurde standplaats aangetroffen. Wij hebben de huurder geadviseerd de huurovereenkomst op te zeggen maar daarvan is geen gebruik gemaakt. Daarop volgend is een procedure tot ontbinding en ontruiming gestart. In 2021 wordt hierin een uitspraak van de rechter verwacht.

In meerdere “multiproblem” situaties wordt op basis van maatwerk individuele ondersteuning aan huurders gegeven. Dit varieert van het beschikbaar stellen van een container voor het opruimen van rommel, tot het schoonmaken in en om de woning met zo nodig fysieke ondersteuning en hulpverlening. Het streven is de aanpak van deze situaties meer te structureren waarbij alle betrokken partijen op hun verantwoordelijkheid worden aangesproken.

1.3.3. Overlast

Op overlastmeldingen wordt snel gereageerd en met de betrokkenen wordt bekeken hoe de overlast kan worden beëindigd, dan wel hoe er afspraken kunnen worden gemaakt om problemen beheersbaar te maken. Op initiatief van Woonservice IJsselland kan buurtbemiddeling worden ingeschakeld. In bijzondere situaties is ook de politie betrokken. Wij hebben korte lijnen en prima contacten met de wijkagenten en zo nodig wordt door hen, al dan niet samen met ons, tegen overlastveroorzakers opgetreden.

In 2020 werden we meer met multiprobleem situaties geconfronteerd die een grote impact op de (directe) woonomgeving hadden. Door de rechtsbescherming van huurders en de privacy wetgeving is het vaak lastig om snel passende maatregelen te nemen. In de praktijk blijkt een toename van deze probleemsituaties en het vergt een integrale aanpak vanuit meerdere partijen. In de corona crisis was er sprake van toenemende overlast. Enerzijds omdat meer bewoners thuis waren en anderzijds omdat de ambulante hulpverlening bij kwetsbare huishoudens meer op afstand werd uitgevoerd (telefonisch of digitaal) en er minder fysiek contact was met de betreffende huishoudens.

Medio 2020 was er in er circa 35 gevallen sprake van een structurele overlastsituatie die in meer of mindere mate interventie vanuit WIJ vraagt. Dit betrof 4 situaties in de Binnenstad, 5 situaties in het Noordelijk Molenveld, 16 in het Zuidelijk Molenveld, 7 in de wijk de Ooi en 4 in Beinum. De overlast betreft onder meer het niet bijhouden van de tuin, vervuiling in- en rondom de woning, burenruzie en/of geluidsoverlast. Bij complexe multi disciplinaire problematieken zijn veelal huishoudens die kampen met verslaving en medische- en psychische problemen betrokken. De impact van overlastsituaties beperkt zich vaak niet tot de directe burens maar heeft ook gevolgen voor de verdere woonomgeving en de leefbaarheid in een complex/straat/buurt.

1.3.4. Ontruimingen

WIJ is altijd terughoudend met huisuitzettingen geweest. Het wordt gezien als een uiterste maatregel. Tijdens het afgelopen jaar waarbij iedereen kampte met de gevolgen van corona is er geen enkele woning ontruimd. Vanuit het ministerie en Aedes werden afspraken gemaakt over het onthouden van woningontruimingen tijdens de coronacrisis. WIJ conformeerde zich hieraan. Er werd maatwerk geboden in gevallen waarbij huurders ten gevolge van corona hun huur niet konden betalen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

1.4. Ons vastgoed

Met ons onderhoud, renovatie, verduurzaming, woningverbetering, verkoopbeleid en nieuwbouw werken wij aan de gewenste woningvoorraad voor Doesburg, de huurders en onszelf.

1.4.1. Kwaliteit van de woningvoorraad

Kwaliteit: we willen betaalbare en duurzame woningen. Dit doen we door de woningvoorraad aan te passen (verbeteren, renoveren en verduurzamen), verkopen (afstoten) en te vernieuwen (slopen en/of nieuwbouwen). We werken aan een evenwichtige, marktconforme, waardeveste en toekomstbestendige woningportefeuille.

We beoordelen ons bezit naar de klantvraag (verhuurbaarheid), woning (technische staat en duurzaamheid), geld (rendement) en leefomgeving (waardering).

Samen met de gemeente Doesburg, Waterschap Rijn en IJssel en Liander is een subsidie aanvraag ingediend om de wijk De Ooi van het aardgas te halen. De toekenning geldt tot 2028. Door toekenning is Doesburg een van de 17 Proeftuinen aardgasvrije Wijken in Nederland. De bedoeling is dat een duurzaam warmtenet de woningen gaat verwarmen waarbij de woonlasten niet mogen stijgen. In 2021 zal de organisatie voor het project opgezet worden om samen met de wijkbewoners een gedragen plan uit te werken. Voor Woonservice IJsselland een groot project die een grote bijdrage kan leveren aan het CO2 neutraal maken van ons woningbezit.

Door de corona crisis en demografische ontwikkelingen blijft er vraag naar betaalbare huurwoningen. Koopwoningen zijn schaars en duur waardoor veel mensen hiervoor niet in aanmerking komen. Indien we Koopgarant woningen in Beinum-west aanbieden hebben huurders van Woonservice IJsselland voorrang op de koop. We richten ons hierbij op huishoudinkomens van € 40.000 tot € 50.000 per jaar.

In 2020 hebben we samen met vertegenwoordigers van het huurdersplatform het duurzaamheidsbeleid voor te komende jaren opgesteld. Uitgangspunt hierbij is om de bestaande woningen optimaal te isoleren en waar mogelijk te voorzien van zonnepanelen. Vooralsnog handhaven we de aardgas gestookte verwarmingsketels in afwachting op de warmtevisies voor de wijken door de gemeente Doesburg. Hierbij liggen er kansen voor duurzame warmtenetten.

In 2020 zijn we gestart met de sloop en vervangende nieuwbouw van de 2^e fase in de wijk de Ooi. Hier zijn 26 levensloopbestendige woningen en 14 gezinswoningen gerealiseerd. We hebben 10 gezinswoningen aan de Smitsweide en Broekhuizen en 25 levensloopbestendige woningen aan de Pol verduurzaamd van energielabel C naar een energielabel A+.

Voor de nieuwbouw van 24 appartementen met parkeervoorziening aan de Halve Maanweg is eind 2020 de omgevingsvergunning aangevraagd. Het streven is om in 2021 te starten met de realisatie. De oplevering en verhuur wordt in 2022 verwacht.

We zijn inmiddels gestart met de voorbereiding voor het verduurzamen van 66 woningen in de wijk Beinum (Smitsweide en De Pol). Het is de ambitie om de woningen te verbeteren naar energielabel A+ met een Energie-index 0,6-0,8. In 2021 en 2022 staat de uitvoering op het programma. Voor de energetische verbeteringen hebben we een toezegging voor korting op de verhuurdersheffing van € 3.000 per woning.

In 2020 zijn we geconfronteerd met ernstige scheurvorming bij een aantal woningen in een woonblok aan de Nas-sastraat. Naar aanleiding hiervan is een onderzoek ingesteld. De oorzaak ligt in de bodemopbouw en funderingsconstructie. Mogelijk hebben de droge zomers hier invloed op uitgeoefend. Het onderzoek loopt door tot in 2021 en moet uitwijzen of de situatie inmiddels stabiel is. Daarna zal bepaald moeten worden of de woningen hersteld kunnen worden.

1.4.2. Verkopen en aankopen

Verkopen

In 2020 verkochten we vijf woningen uit ons bestaande bezit. De woningprijzen zijn in 2020 behoorlijk gestegen. Er is nog steeds een grote vraag naar betaalbare koopwoningen in Doesburg.

Koopgarantwoningen

In 2020 zijn 5 Koopgarantwoningen van eigenaar veranderd. Er is een twee onder één kap woning volgens verkoopbeleid op de vrije markt verkocht en 4 rij woningen zijn als Koopgarant woning met korting op de marktwaarde verkocht. Drie van deze woningen zijn verkocht aan huurders van ons. We hebben eind 2020 nog een terugkoopovereenkomst getekend voor het terugkopen van een twee onder één kap woning. Deze woning wordt in 2021 geleverd en zal op de vrije markt worden verkocht. We hebben per 31-12-2020 nog 61 Koopgarantwoningen in Beinum-west in ons bezit.

Door 5 Koopgarant eigenaren is in 2019 een verzoek ingediend bij de rechtbank Arnhem naar de juistheid van de taxaties in de periode 2010-2011. De rechtbank Gelderland heeft het verzoek ontvankelijk verklaard en een deskundigenonderzoek ingesteld. Door de coronacrisis is het onderzoek en de behandeling uitgesteld en is er nog geen uitspraak door de rechtbank gedaan.

Aankopen

In 2020 is er geen onroerend goed aangekocht.

1.4.3. Nieuwbouw

Opgeleverde nieuwbouwwoningen

In 2020 zijn 26 levensloopbestendige en 14 gezinswoningen opgeleverd. Dit betreft de 2^e fase van totaal 93 woningen in de Ooi, die in de periode 2019 tot en met 2021 worden gebouwd. Deze woningen zijn zonder gasaansluiting en worden verwarmd door middel van een elektrische warmtepomp. De woningen zijn zeer energiezuinig met een gemiddelde Energie-Index van 0,21.

Grondtransacties

In 2020 hebben er geen grondtransacties plaatsgevonden.

Nieuwbouwwoningen in ontwikkeling

Eind 2020 zijn we begonnen met de voorbereiding van de 3^e en laatste fase in de Vuurdoornstraat in de wijk De Ooi. Hier worden in 2021 23 woningen gesloopt en worden er 25 nieuwe woningen teruggebouwd. (17 levensloopbestendige en 8 gezinswoningen).

Ook zijn we in 2020 verder gegaan met het uitwerken van het ontwerp voor 24 appartementen met parkeervoorzieningen aan de Halve Maanweg. Eind september 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. Door een aantal omwonenden is bezwaar ingediend tegen de vaststelling bij de Raad van State. Eind 2020 is de voorlopige voorziening voor opschorten van het bestemmingsplan afgewezen waardoor we de omgevingsvergunning alsnog konden aanvragen. De bodemprocedure wordt door de Raad van State in 2021 inhoudelijk behandeld. Intussen zijn we verder gegaan met de bouwvoorbereiding. We hopen medio 2021 te kunnen beginnen met de bouw.

Woningverbeteringen en renovaties

In 2020 hebben we een extern onderzoek laten uitvoeren naar de kwaliteit en mogelijkheden van 59 PéGé woningen in de Ooi. (Prunusstraat, Van Tuijllplein, Ribesstraat, Notenstraat en Betulastraat). Volgens het strategisch vastgoed beheer en beleid zijn de woningen kwalitatief onvoldoende om voor langere tijd door te exploiteren. Het onderzoek moest de kwaliteit en mogelijke gebreken aantonen. Ook zijn de bewoners door middel van een enquête gevraagd naar de woonkwaliteit van de woningen. Eind 2020 is een voorgenomen sloopbesluit genomen. In 2021 worden de plannen voor de woningen samen met de bewoners uitgewerkt.

Bij 10 woningen Broekhuizen en Smitsweide en 25 woningen de Pol zijn verduurzamingsmaatregelen getroffen. Gelijktijdig zijn bij 7 van de 10 woningen Broekhuizen en Smitsweide de douche, keuken en toiletruimten gerenoveerd en verbeterd. De huurders konden tegen een huurverhoging hieraan vrijwillig deelnemen. Als verduurzamingsmaatregelen zijn de daken van buitenaf geïsoleerd en gerenoveerd, de spouwmuren en vloeren zijn aanvullend geïsoleerd, en er is nieuw HR++ isolatieglas in de woonkamer en keuken geplaatst. Ook is er een gebalanceerd ventilatiesysteem en een zonnestroominstallatie aangebracht. Door deze verduurzamingsmaatregelen hebben de woningen een Energie-Index van 0,6 – 0,8 (energielabel A+ label). De woningen zijn hiermee geschikt om in de toekomst zonder aardgas te kunnen verwarmen.

Bij woningmutaties zijn bij 23 woningen de douche, keuken en/of toiletruimten verbeterd en bij 11 woningen zijn verduurzamingsmaatregelen aangebracht bestaande uit het isoleren en/of het aanbrengen van zonnestroominstallaties. Bij 2 woningen is een centrale verwarmingsinstallatie aangelegd. Deze woningen hadden nog geen verwarmingsinstallatie.

Energieprestaties

Met de corporatiesector is de afspraak gemaakt om eind 2020 gemiddeld een Energie-Index te halen van minimaal 1,4 (B- label). Dit doel hadden we in 2018 al bereikt. In 2020 is ons gemiddelde Energie-Index verder verbeterd van 1,33 naar 1,28. Hierin zijn nog niet de nieuwe gegevens van 25 verduurzaamde woningen de Pol verwerkt. Met een gemiddelde Energie-Index van 1,28 liggen we op schema voor onze ambitie om in 2030 gemiddeld een A label (EI < 1,0) over ons woningbezit te halen. Sinds 2015 is onze theoretische CO₂ uitstoot over ons woningbezit verminderd van gemiddeld 2.549 kg/jaar naar 2.204 kg/jaar. Dit is een reductie van 12,4%.

Per 1 januari 2021 wijzigt de rekenmethodiek voor het bepalen van het energiecertificaat in NTA 8800 (energieprestatie van gebouwen). Hierdoor worden de energieprestaties van woningen anders berekent, en dit kan leiden tot afwijkingen van de oude energiecertificaten. Van onze energiecertificaten zijn bij 410 woningen deze ouder dan 10 jaar en dienen bij nieuwe verhuur opnieuw opgesteld en afgemeld te worden.

1.4.4. Woningvoorraad

In 2020 is de woningvoorraad afgenomen naar 2.040 wooneenheden. Bij het beëindigen van het huurcontract zijn 5 huurwoningen verkocht aan particulieren. In de Ooi zijn er 39 woningen gesloopt waarvoor er 40 woningen zijn teruggebouwd.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

Voorraad woongelegenheden:

Woongelegenheden	Woningen	Verpleeghuis		Aantallen		Woonwagens	Standplaatsen
		(aantal)	(plaatsen)	Gezinsvervangend tehuis (aantal)	(plaatsen)		
Per 1 januari 2020	2.044	1	24	3	38	1	8
Nieuwbouw opgeleverd	40	0	0	0	0	0	0
Verkoop	5	0	0	0	0	0	0
Sloop	39	0	0	0	0	0	0
Per 31 december 2020	2.040	1	24	3	38	1	8

Woongelegenheden per huurklasse:

Huurprijs	Aantallen	Percentage
=< € 432,51	272	13%
> € 432,51 - =< € 619,01	1.372	67%
> € 619,01 - =< € 663,40	194	10%
> € 663,40 - =< € 737,14	115	6%
> € 737,14	87	4%
Totaal	2.040	100%

In het kader van de verhuurbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroepen is de insteek de komende vijf jaar deze percentages te behouden. Bij de huurprijsbepaling is er een relatie tussen de gevraagde huur en de kwaliteit. We vinden dat complexen gebouwd voor senioren in principe bereikbaar moeten blijven voor 1- en 2 persoonshuishoudens met een laag inkomen. Dit betekent dat de kale huurprijs niet hoger mag zijn dan € 619,01. Doelstelling ondernemingsplan: We houden minimaal 85% van onze woningvoorraad onder de 2^e aftoppingsgrens.

Niet-woongelegenheden

Per 31 december 2020 hebben wij 237 niet-woongelegenheden in bezit.

Niet-woongelegenheden per 31 december 2020:

Soort niet-woongelegheden	Aantallen
Garages en bergingen	166
Parkeerplaatsen parkeerkelder	50
Maatschappelijk vastgoed	4
Bedrijfsmatig vastgoed	17
Totaal	237

1.4.5. Onderhoud

Om de kwaliteit van onze woningen te behouden voeren wij onderhoud uit. Door middel van groot onderhoud en renovaties zijn in het recente verleden complexen in hun geheel aangepakt. Door de uitvoering van planmatig onderhoud worden woningen aan de buitenzijde collectief onderhouden. Het onderhoud aan de binnenkant en ook het verhogen van het comfortniveau kan heel goed op individuele basis gebeuren. Daarvoor is een goede gelegenheid bij het moment van leegkomen van de woning. Inclusief de kosten van onze onderhoudsdienst hebben wij in 2020 circa € 2,7 miljoen (2019: € 3,6 miljoen) aan onderhoud uitgegeven.

In de volgende tabel is aangegeven hoe de kosten, inclusief de kosten eigen onderhoudsdienst, zijn verdeeld over de verschillende soorten onderhoud.

Onderhoudskosten (x € 1.000)

Soort onderhoud	2020	2019	2018	2017	2016
Reparatieonderhoud	425	476	399	393	396
Mutatieonderhoud	305	352	215	326	375
Contractonderhoud	266	206	236	258	245
Planmatig onderhoud	784	975	1.280	1.300	1.024
Projectmatige verbeteringen	307	831	416	0	0
Verbeteringen bij mutatie	467	596	327	0	0
Asbestsanering	8	119	86	98	264
Onderhoudsdeel VvE Het Mauritsveld	93	64	65	76	60
Totaal	2.655	3.619	3.024	2.451	3.364
Per woning (x € 1)	1.301	1.771	1.472	1.190	1.157

Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud verstaan wij het reparatieonderhoud, het mutatieonderhoud en het contractonderhoud. In 2020 was hiervoor € 1.106.000 begroot. De realisatie komt uit op € 996.000 (2019: € 1.034.000). Dit komt neer op circa 90% (2019: 90%) van de begroting. Per woning komen de kosten uit op € 488. Dit was in 2019 € 505,-.

Reparatieonderhoud

Dit betreft de reparatiemeldingen van onze huurders. Het gaat hierbij om reparaties in en om de woning. In de begroting 2020 is een bedrag van € 410.000 opgenomen. De daadwerkelijke kosten hebben € 425.000 (2019 : € 476.000) bedragen. De gemiddelde kosten per woning bedragen € 208 tegen € 233 in 2019. Het is niet specifiek aan te geven waar deze stijging in zit.

Mutatieonderhoud

Onder mutatieonderhoud verstaan we kosten die gemaakt worden na het leegkomen van een woning. Dit kan zich beperken tot kleine reparaties in de woning maar ook kan groot onderhoud aan de orde zijn. Dit laatste is vooral het geval als de vorige huurder niet heeft meegedaan aan eerder in het complex uitgevoerd groot onderhoud. In de begroting 2020 is voor mutatieonderhoud een bedrag van € 401.000 opgenomen. De realisatie is uitgekomen op € 305.000 (2019: € 352.000). Dit is gemiddeld € 1.753 per mutatie. In 2019 kwamen de gemiddelde mutatiekosten uit op € 1.913 per mutatie.

De voornaamste oorzaak voor de lager uitgevallen mutatiekosten, ten opzichte van de begroting, is dat veel leegkomende woningen zijn gebruikt als wisselwoning binnen het project herstructurering Pégé woningen. Bij deze woningen zijn geen uitgebreide mutatie werkzaamheden uitgevoerd.

Contractonderhoud

Het onderhoud van met name installaties wordt cyclisch uitgevoerd volgens servicecontracten met diverse bedrijven. In 2020 is een overeenkomst afgesloten met TDK liftplan waarin zij ons adviseren in het liftonderhoud. Voor het onderhouden van de automatische deuropeners zijn marktpartijen gevraagd een aanbieding uit te brengen. Dit heeft geresulteerd dat Faac b.v. uit Doetinchem per 1-1-2021 het serviceonderhoud gaat uitvoeren.

Planmatig onderhoud

Bij diverse woningen is planmatig onderhoud uitgevoerd, bestaande uit buitenschilderwerk, houtrot reparaties en vervanging van onderdelen, voegwerk en herstel schoorstenen, inspectie en onderhoud aan dakbedekkingen, reinigen van vervuilde onderdelen, verwarming, ventilatie. Totaal is er € 784.000 uitgegeven aan planmatig onderhoud. Hiermee blijven we ruim onder het budget.

Het bedrag valt lager uit omdat we dit jaar de liften hebben laten inspecteren door een extern adviesbureau. In afwachting op de resultaten hebben we het geplande onderhoud uitgesteld en doorgeschoven. Het nieuwe onderhoudsprogramma zal worden verwerkt in de meerjarenbegroting. Ook bleek tijdens de dak inspecties dat het geplande onderhoud aan de bergingsdaken en het vervangen van goten nog niet noodzakelijk was. Hierdoor konden ook de gevelbekledingen gehandhaafd blijven. De aluminium dakbedekking van De Linie 3 is vervangen voor kunststof. Aanleiding hiervoor waren lekkageklachten die zich jaarlijks herhaalden. Het dak is nu ook geschikt voor het aanbrengen van zonnepanelen.

Projectmatige verbeteringen

In 2020 zijn de 10 woningen Broekhuizen en Smitsweide en 25 woningen De Pol projectmatig verbeterd door verduurzamen. Bij 7 woningen Broekhuizen en Smitsweide zijn gelijktijdig douche, keuken en toilet verbeterd. 3 bewoners hebben niet meegedaan met deze verbetering. Ondanks de corona crisis konden met extra maatregelen de werkzaamheden in de woning doorgaan.

Totaal is in 2020 € 1.533.000 aan projectmatige verbeteringen aan vorengenoemde 35 woningen uitgegeven. Hier- van is € 1.226.000 geactiveerd en € 307.000 ten laste van de onderhoudslasten in de resultatenrekening gebracht.

Verbeteringen bij mutatie (Douche, keuken en /of toilet en verduurzamingmaatregelen)

Totaal zijn er in 2020 23 woningen bij mutatie verbeterd met een douche, keuken of toiletrenovatie. Bij 11 woningen zijn tijdens mutatie verduurzamingsmaatregelen aangebracht (isolatie en/of zonnestroominstallatie) voor een totaal bedrag van € 467.000. Dit blijft binnen het budget van € 605.000 voor 2020.

Asbestsaneringen

De totale gemaakte kosten aan inspecties en asbestsaneringen bedragen in 2020 € 8.000 (in 2019: € 119.000). dit ligt ruim onder het begrote bedrag. Inmiddels zijn alle asbestdaken vervangen, behalve bij de Vaneg woningen. Dit omdat meer dan de helft is verkocht en in particulier bezit is. Het voorgenomen wetsvoorstel dat asbestdaken in 2024 verwijderd moeten zijn is komen te vervallen. Hierdoor is er nog geen noodzaak om de daken bij de Vaneg woningen te saneren. We saneren alleen nog asbest bij mutatiewoningen, projectmatig onderhoud en bij verduurzamingsprojecten.

Servicefonds huurdersonderhoud

Met het servicefonds klein huurdersonderhoud bieden wij een extra service aan onze huurders. Deelname aan het servicefonds is geheel vrijwillig. Tegen een maandelijkse vergoeding van € 4,20 inclusief btw (2019: € 4,20) voeren wij een aantal werkzaamheden uit die tot de verplichting van de huurder behoren. Eind 2020 nemen 1.825 (2019: 1.821) van onze huurders deel aan het servicefonds. Exclusief btw is de totale vergoeding dit jaar uitgekomen op afgerond € 76.000 (2019: € 72.000) en de totale kosten op afgerond € 68.000 (2019: € 80.000). Het voordelige verschil van € 8.000 is ten gunste van het resultaat gebracht. In 2019 was het nadelige resultaat € 8.000.

Onderhoudsdeel VvE 'Het Mauritsveld'

Wij nemen met 40 appartementen, 3 bedrijfsruimten en 50 parkeerplaatsen deel in de Vereniging van Eigenaren Het Mauritsveld. Voor onderhoud en beheer van dit complex en voor reserveringen voor toekomstig groot of planmatig onderhoud vindt er maandelijks afdracht plaats van de verschuldigde servicekosten aan de Vereniging van Eigenaren Het Mauritsveld.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

1.5. Onze organisatie

Wij positioneren ons als een organisatie die een verlengstuk is van onze huurders en een instrument om de kwaliteit van wonen in Doesburg te verbeteren. De verdeling van bevoegdheden en taken in de organisatie staat ten dienste van deze effectiviteit. Wij ontwikkelen ons tot een organisatie die lerend en wendbaar is, zodat we kunnen inspelen op veranderende behoeften.

We verlenen diensten aan onze huurders op basis van wederkerigheid. Onze huurders zijn 'maatschappelijk aandeelhouder' in hun corporatie. Dit betekent dat zij ons als meerwaarde ervaren, dat wij 'eigen' zijn, toegankelijk en transparant. Slagvaardigheid en lokale binding moeten geborgd worden door verantwoordelijkheden laag in de organisatie te leggen, door het aantal medewerkers op optimaal niveau te houden en door de kennis en vaardigheden van de medewerkers steeds te blijven ontwikkelen.

In 2020 hebben wij onze organisatie versterkt om invulling te kunnen geven aan de doelen in ons ondernemingsplan. Het team woondiensten is uitgebreid met een parttime allround medewerker, om de kwetsbaarheid in onze dienstverlening op te heffen. Onze ambities vragen ook om ontwikkeling van onze medewerkers. Denk hierbij aan digitalisering, samenwerken en naar buiten treden. Andere kennis, competenties en vaardigheden zijn nodig om mee te kunnen gaan met deze veranderingen. Gezamenlijk met het personeel is een strategisch personeelsplan opgesteld als leidraad voor de gewenste aanpassingen in de komende jaren.

1.5.1. 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. Conform de Woningwet zijn op 5 november 2018 de statuten gewijzigd. Volgens heeft op 9 december 2019 een statutenwijziging plaatsgevonden als gevolg van de beëindiging van de Participanten. De Participanten waren sinds de wijziging van vereniging naar stichting formeel in het leven geroepen om de invloed van de voormalige leden voort te zetten. Nu is het Huurdersplatform de formele gesprekspartner waarmee WIJ invulling geeft aan de huurdersparticipatie.

1.5.2. Verbindingen met andere rechtspersonen

Woonservice IJsselland heeft geen verbindingen en is in 2020 geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen.

1.5.3. Het bestuur

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

Naast deze functie vervulde zij in 2020 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.

1.5.4. Organisatiestructuur

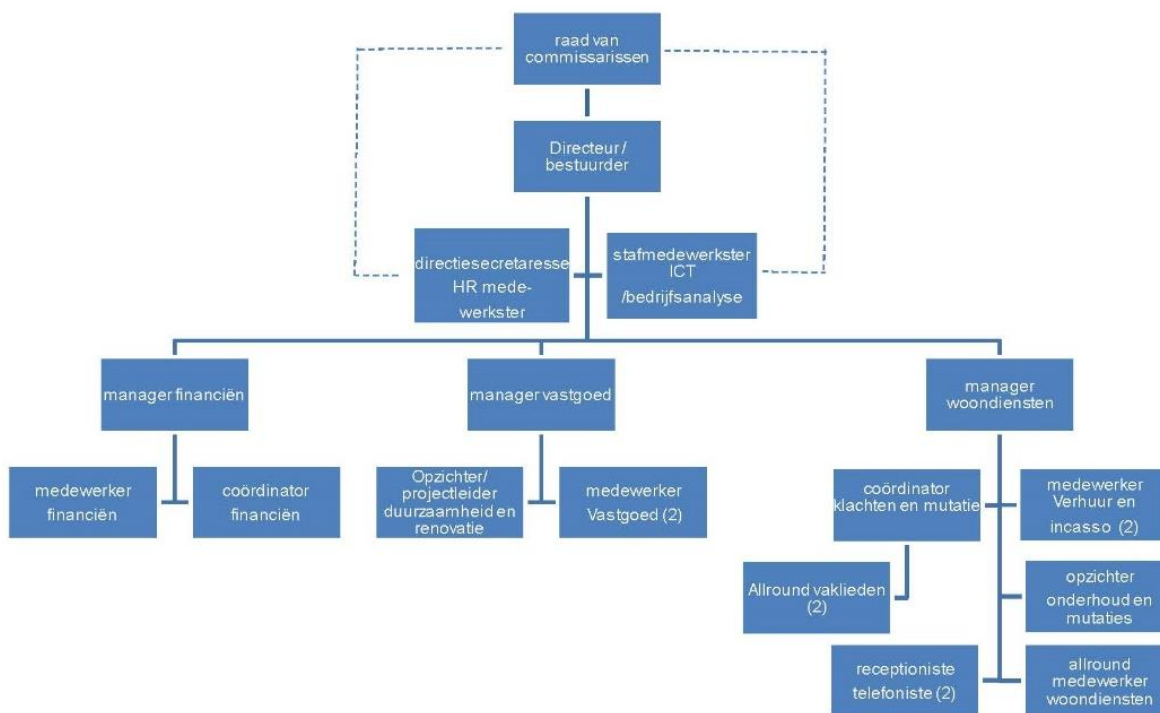
De organisatiestructuur is grafisch weergegeven in ons organogram. De raad van commissarissen houdt toezicht op de directeur bestuurder. De directeur bestuurder en de drie managers vormen samen het managementteam.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:





1.5.5. Medewerkers

Ten opzichte van 2019, toen er meerdere medewerkers afscheid hebben genomen hadden we in 2020 slechts één mutatie. Het medewerkersbestand is uitgebreid met één:

- Bij de afdeling woondiensten is vanaf juni Aukje Jansen aangesteld als allround medewerker woondiensten. Zij ondersteund de diverse processen en medewerkers binnen deze afdeling.

Ultimo 2020 hebben we 20 medewerkers onder contract (2019: 19). Gezamenlijk bezetten zij 17,84 fulltime formatieplaatsen (2019: 17,0). Van het totaal aantal medewerkers is 9 vrouw (45%) en 11 man (55%). Eind 2020 bedraagt de gemiddelde leeftijd van onze medewerkers 51,4 jaar (eind 2019 was dit 50,9 jaar).

Ziekteverzuim

In 2020 kwam het ziekteverzuimpercentage uit op 1,65%. Dit was lager dan het percentage in 2019 toen deze 2,9% was.

Over het algemeen waren het kortdurende verzuimen. Eén ziekteverzuim was voortschrijdend vanuit 2019. Bij WIJ proberen de medewerkers bij langdurig ziekteverzuim, zodra het mogelijk is, het werk weer op therapeutische basis op te pakken. Dit in goed overleg met de leidinggevendenden maar ook met de bedrijfsgezondheidsdienst MKBasics dat een onderdeel is van Arbo Unie BV.

In 2020 hebben 7 medewerkers zich 11 keer ziek gemeld tegen 11 medewerkers met in totaal 19 ziekmeldingen in 2019. Het totaal aan verzuimuren komt in 2020 uit op 536 tegen 954 uur in 2019.

Opleiding en ontwikkeling

Het personeelsbeleid is erop gericht dat medewerkers, bestuurder en de leden van de raad van commissarissen zich kunnen ontplooiën om een optimale dienstverlening aan de huurders te bieden en om invulling te kunnen geven aan de ambities en doelstellingen van de organisatie. In 2020 zijn diverse cursussen en seminars gevolgd op het vakgebied van de verschillende medewerkers. Door een aantal medewerkers van zowel de afdeling woondiensten als vastgoed is de bijeenkomst conditiemeting NEN2767 bijgewoond. Vanwege de Corona-maatregelen zijn een aantal cursussen en seminars uitgesteld of omgezet naar een online bijeenkomst.

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. Omdat onze directeur-bestuurder nog geen 3 jaar benoemd is, wordt de PE-verplichting naar rato vastgesteld op 66 PE-punten over 2019 en 2020 samen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:

Een overzicht van de gevolgde bijscholing en behaalde PE-punten:

Een overzicht van de gevolgte bijschooling en behaalde PE-punten.			
Bestuurder	Educatie	Jaar	PE-punten
S.H.A. Hakstege	• Netwerkbijeenkomst Natuurlijk leiderschap (Aedes)	2019	3
	• Woningcorporatiedag 2019 (Neyenrode)		6
	• Seminair Economie en verduurzaming (SOM		5
	• Seminar SOM, financieel beleid woningcorporaties		6
	• Finance Ideas, financiële sturing voor bestuur en toezicht		6
	• Seminar SOM, huisvesting voor ouderen in perspectief		6
	• Woonkr8 en NSOB, woningcorporatie en publieke waardencreatie	2020	42
	• seminar woningcorporaties tijdens de coronacrisis		2
	• Masterclass warmtenetten		3
	• Masterclass future leadership		12
	• Vervolgessessie innovatielab "de volgende stap in digitalisering"		1,5
Totaal behaalde PE-punten			92,5

Jaarlijks wordt 3% van de loonsom gereserveerd voor opleidingen. Het jaarbudget 2020 voor opleidingen was € 40.000. Aan opleidingskosten is in 2020 een bedrag van circa € 23.000 uitgegeven (2019: € 23.000).

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit drie leden en er wordt standaard twee keer per jaar vergaderd. Alle onderwerpen die van belang zijn voor de medewerkers komen ter tafel. Eén keer per jaar vergadert de OR met twee leden van de raad van commissarissen. In het jaar 2020 zijn extra vergaderingen gehouden waarbij diverse onderdelen aan de orde kwamen waarbij de OR instemmings- of adviesrecht heeft. Zoals het bedrijfsnoodplan, het strategische personeelsbeleid, beleid thuiswerken, keuze nieuw lid raad van commissarissen, vacature medewerker duurzaamheid. Twee leden van de OR hebben aangegeven eind 2020 hun werkzaamheden voor de OR te beëindigen. Er zijn al twee opvolgers aangesteld.

1.5.6. Integriteit

Door het bestuur wordt het integriteitsbesef regelmatig onder de aandacht gebracht van de leden van het managementteam en de werknemers. In 2020 hebben alle medewerkers deel genomen aan een workshop over dit thema. Hierbij werd ook de Governancecode onder de aandacht gebracht van alle medewerkers. Deze is van toepassing op de gehele organisatie en de beginselen hierin vormen de basis voor ons handelen. Ook ons Integriteitsbeleid inclusief klokkenluidersregeling is opnieuw intern onder de aandacht gebracht. Deze beschrijft de waarden en normen die RvC, bestuur en medewerkers in acht moeten nemen en is tevens gepubliceerd op onze website. Bestuursleden zijn verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstrengeling en dienen ook de schijn daarvan te vermijden.

Bestuursleden en commissarissen mogen onder geen voorwaarde activiteiten ontplooiën die in concurrentie treden met de woningcorporatie, schenkingen aannemen van de corporatie en haar relaties, of derden op kosten van de woningcorporatie voordelen verschaffen. Daarnaast verstrekt de woningcorporatie bestuursleden en commissarissen onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Deze eisen zijn vastgelegd in ons bestuursreglement en ons Reglement voor de Raad van Commissarissen.

Er hebben zich in 2020 op het vlak van integriteit geen bijzonderheden voorgedaan. Ook heeft zich geen situatie van tegenstrijdig belang of besluit voor gedaan.

1.5.7. Agressie, veiligheid en arbeidsomstandigheden

Agressie

Medewerkers van maatschappelijke organisaties worden steeds vaker bloot gesteld aan agressie. Ook in ons werk komen we helaas agressie tegen. Vaak is dit niet persoonlijk bedoeld, echter de gevolgen voor de medewerker kunnen groot zijn. In ons agressie protocol is vastgelegd dat onze organisatie een zero tolerance beleid ten aanzien van agressie hanteert. Dit wil zeggen dat onze dienstverlening stopt wanneer de grens wordt over gegaan. Wij kunnen ons werk dan niet meer professioneel uitvoeren. Ook is dit ter bescherming van onze medewerkers. Er bestaan verschillende soorten agressie. In 2020 is er geen geval van fysieke agressie voor gekomen. Wel hebben enkele medewerkers te maken gehad met verbale agressie en onder druk zetten (instrumentele agressie). Ook heeft een medewerker van bedrijf dat in onze opdracht werkzaam was, agressie van een huurder ondervonden tijdens de uitvoering van werkzaamheden. Tegen de veroorzakers is opgetreden.

Veiligheid en arbeidsomstandigheden

In 2019 is een Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) uitgevoerd. Deze is in 2020 geüpdatet. Iedere medewerker kreeg de kans zich aan te melden voor een BHV-opleiding. Naast de drie reeds bestaande BHV-ers hebben nog 9 medewerkers zich hiervoor opgegeven. Zodra de Corona-maatregelen dit toestaan wordt de opleiding hiervoor in company gegeven. Hiermee is gewaarborgd dat er te allen tijde een BHV-er op kantoor aanwezig is.

1.5.8. Communicatie en huurdersparticipatie

WIJ communiceert via verschillende kanalen en media met haar huurders en de buitenwereld, zoals via de website www.stwij.nl, Facebook, persberichten, nieuwsbrieven, schriftelijke brieven en e-mail. Ons kantoor is op werkdagen geopend en zonder afspraak te bezoeken.

Naast afstemming over de dagelijkse gang van zaken en huurderssituaties, is er ook overleg nodig zodat alle teams optimaal kunnen bijdragen aan de organisatiedoelstellingen. Maandelijks vindt overleg van het managementteam plaats. Op de afdelingen vindt wekelijks, tweewekelijks of maandelijks werkoverleg plaats.

Conform onze in 2020 opgestelde visie op belanghouders, vindt periodiek overleg plaats met de daarin benoemde organisaties. Drie maal per jaar is er zowel een bestuurlijk overleg met de gemeente Doesburg als met de leden van het Huurdersplatform. Dit overleg gaat onder meer over voorgenomen werkzaamheden, beleidswijzigingen en betaalbaarheid. Daarnaast vindt elke 6 weken overleg plaats met een vertegenwoordiging van het Huurdersplatform en worden de leden geïnformeerd middels een nieuwsbrief.

In 2020 is een start gemaakt met het driehoeksoverleg voor de invulling van de prestatieafspraken tussen WIJ, de gemeente Doesburg en het Huurdersplatform. Afgesproken is een groeiscenario waarbij we streven naar evenwicht in wederkerigheid. Ook zijn enkele leden van het Huurdersplatform vanaf de start betrokken bij het opstellen van het duurzaamheidsbeleid en het dienstverleningsconcept. Dit jaar zijn ook gesprekken op gang gekomen over de gewenste participatiestructuur en ondersteuning hiervan door WIJ om de huurderbetrokkenheid nog verder te versterken.

1.5.9. 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. In 2020 is door WIJ het bestuurlijk en secretarieel VVE beheer uitbesteed aan een professioneel VVE beheerder.

Per 31 december 2019 bedraagt het vermogen van deze Vereniging circa € 200.000 en bedraagt ons aandeel hierin circa € 159.000. Per 31 december 2018 bedroeg het vermogen circa € 190.000 en ons aandeel circa € 151.000.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

1.6. Onze financiën

Woonservice IJsselland is een financieel gezonde organisatie. En dat willen we blijven. Wij streven er naar 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.

1.6.1. Jaarresultaat 2020

Het jaar 2020 is afgesloten met een positief resultaat van € 11.011.000. Het resultaat over 2019 was € 25.071.000 positief. Het lagere resultaat over 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dit als gevolg van waardeontwikkeling van ons vastgoed volgens het Handboek modelmatig waarderen.

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

Resultatenrekening uit operationele activiteiten (bedragen x € 1.000)

	Begroting 2020	Realisatie 2020	Realisatie 2019	Verschil realisatie 2020-2019
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	13.977	14.005	13.710	295
Vergoedingen servicecontracten	499	462	457	5
Opbrengst overige activiteiten	31	49	38	11
Totaal bedrijfsopbrengsten	14.507	14.516	14.205	311
Bedrijfslasten				
Lonen en salarissen	1.045	1.053	1.013	-40
Sociale lasten	151	154	162	8
Pensioenlasten	161	179	156	-23
Onderhoudslasten	4.229	3.069	4.057	988
Leefbaarheid	127	153	129	-24
Lasten servicecontracten	512	427	448	21
Overige bedrijfslasten	2.742	2.484	2.590	106
Kosten overige activiteiten	21	20	21	1
Totaal bedrijfslasten	8.988	7.539	8.576	1.037
Saldo financiële baten en lasten	-1.740	-1.730	-1.756	26
Resultaat uit operationele activiteiten	3.779	5.247	3.873	1.374

De cijfers van de begroting 2020 en de realisatie 2019 zijn aangepast op basis van een schrijven van de instanties WSW/BZ/Aw met betrekking tot de kostenverdeling binnen de winst- en verliesrekening.

Voor een toelichting op de belangrijkste verschillen ten opzichte van 2019 wordt verwezen naar de toelichting op de winst en verliesrekening.

1.6.2. Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonservice IJsselland heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 10,1 miljoen gegroeid naar een waarde van € 287,4 miljoen. Dit betreft een waardegroei van ongeveer 3,7%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De 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 2019. Tevens zijn de verschillen toegelicht.

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019	Vershil
Marktwaarde	287.365	277.250	10.115
Beschikbaarheid	12.133	3.590	8.543
Betaalbaarheid	-120.437	-119.556	-881
Kwaliteit	-23.921	-24.052	131
Beheer	-2.711	-7.955	5.244
Beleidswaarde	152.429	129.277	23.152

Toelichting op de verschillen:

- De stijging van de marktwaarde komt met name door:
 - Aanpassing parameters handboek (met name disconteringsvoet van 5,98 in 2019 naar 5,44 in 2020) voordelig € 11 miljoen;
 - Effect van een jaar opschuiven voordelig € 9 miljoen;
 - Nieuwbouw voordelig € 6 miljoen;
 - Sloop en verkoop nadelig € 5 miljoen;
 - Aanpassing bezitsgegevens (woz-waarde, wws punten, mutatiegraad) nadelig € 6 miljoen;
 - Diverse overige posten nadelig € 5 miljoen.
 Per saldo een toename van € 10,1 miljoen.
- Voor de beschikbaarheid heeft in 2020 een opslag plaatsgevonden van bijna € 12,1 miljoen tegen een opslag in 2019 van ruim € 3,5 miljoen. Dit komt doordat in 2020 de overdrachtskosten in de eindwaardeberekening zijn gestegen van 2% naar 8%. Bij de berekening van de beleidswaarde mogen deze kosten niet worden ingerekend.
- De afslag betaalbaarheid is voor 2020 nagenoeg gelijk gebleven als in 2019. Voor beide jaren komt deze uit op ongeveer € 120 miljoen.
- De afslag kwaliteit is voor 2020 nagenoeg gelijk gebleven als in 2019. Voor beide jaren komt deze uit op ongeveer € 24 miljoen.
- Voor beheer heeft er in 2020 een afslag plaatsgevonden van bijna € 3 miljoen tegen in 2019 een afslag van bijna € 8 miljoen. Dit komt doordat de norm per woning voor algemeen beheer is gedaald van € 909 in 2019 naar € 815 in 2020. De norm is gebaseerd op de richtlijnen voor de berekening welke zijn afgegeven door het ministerie van Binnenlandse Zaken, Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 136,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 133,5 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van Woonservice IJsselland 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 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

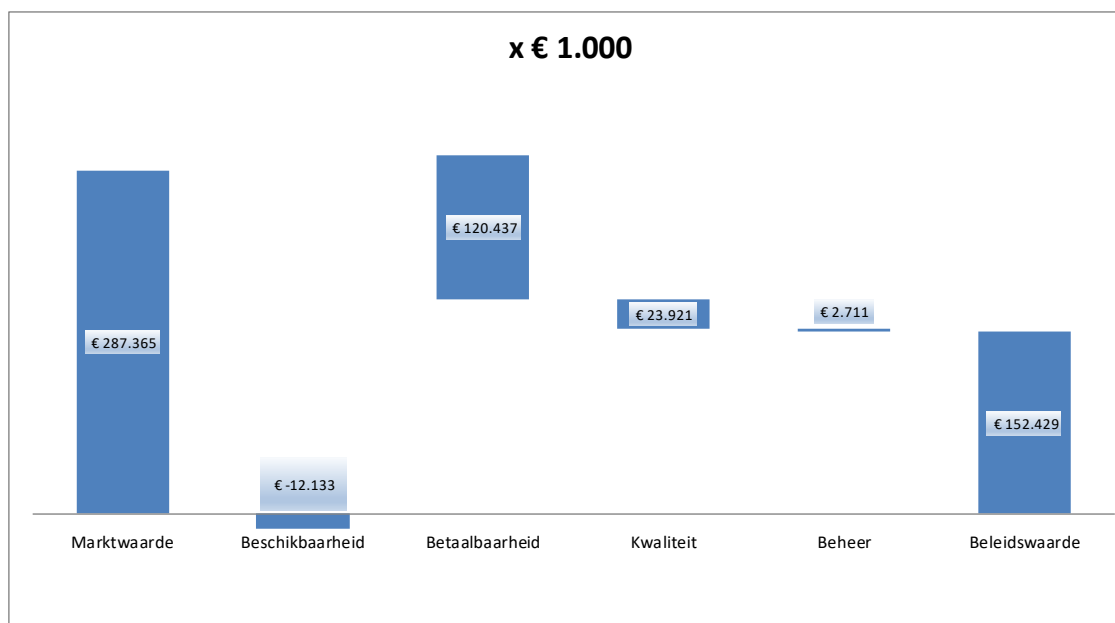
Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	
Marktwaaarde verhuurder staat (DAEB bezit)	264.272
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	-11.322
Betaalbaarheid (huren)	114.900
Kwaliteit (onderhoud)	23.189
Beheer (beheerkosten)	2.989
	129.756
Beleidswaarde (DAEB bezit)	134.516

Dit impliceert dat bijna 60% 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 marktwaaarde en de totale beleidswaarde is in onderstaand figuur grafisch weergegeven:



De bovenstaande figuur laat zien dat de totale marktwaaarde € 287 miljoen bedraagt en de totale beleidswaarde € 152 miljoen bedraagt. De belangrijkste verschillen tussen deze waardebegrippen kunnen als volgt worden verklaard:

- Beschikbaarheid**
 Om de marktwaaarde 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 doorexpluatiescenario. Daarnaast wordt bij de berekening van de marktwaaarde 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 bijna € 12,1 miljoen.
- Betaalbaarheid**
 In de berekening van de marktwaaarde 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 € 120,4 miljoen.
- Kwaliteit**
 Bij de marktwaaardeberekening wordt uitgegaan van marktnormen. Bij de berekening van de beleidswaarde gaan wij uit van toekomstige onderhoudsuitgaven, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit. Deze onderhoudsuitgaven liggen aanzienlijk hoger dan de marktnormen. Deze bijdrage in de kwaliteit van het bezit heeft een effect van € 24 miljoen.
- Beheer**
 De berekening van de marktwaaarde 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 € 2,7 miljoen voor de berekening van de beleidswaarde.

Het totale verschil tussen de totale marktwaaarde van € 287 miljoen en de totaal berekende beleidswaarde van € 152 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.

1.6.3. 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 2020 tot een jaarresultaat van circa € 11 miljoen positief. Maar dit betekent niet dat ons banksaldo met circa € 11 miljoen is toegenomen. Ons banksaldo bestaat namelijk uit in- en uitgaande geldstromen. Deze boeken we op het moment dat geld Woonservice IJsselland inkomt of verlaat. Per saldo is € 433.000 meer binnengekomen dan dat er is uitgegaan.

In 2020 ontvingen wij € 21,8 miljoen aan gelden. Onze belangrijkste inkomensbronnen zijn de ontvangen huren en vergoedingen € 14,5 miljoen, het aangaan van nieuwe leningen € 6 miljoen en de verkoop van woningen € 1,3 miljoen.

In 2020 hebben wij € 21,4 miljoen uitgegeven. Deze gelden hebben wij uitgegeven voor € 4,6 miljoen aan aflossingen en rente, voor € 8,6 miljoen aan investeringen (nieuwbouw, woningverbetering en aankopen), voor € 3 miljoen aan onderhoud, voor € 1,3 miljoen aan personeelsuitgaven, voor € 2,2 miljoen aan de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting en voor € 1,7 miljoen aan de overige bedrijfsuitgaven.

1.6.4. Financiële sturingsvariabelen

Financiële continuïteit is van belang om de ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. In dit verband zijn de eisen die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) stellen aan het financieel presenteren van woningcorporaties, leidend voor Woonservice IJsselland. Hiervoor worden de onderstaande ratio's gehanteerd:

- Continuïteit exploitatie van vastgoedportefeuille. Ratio's zijn de Interest Coverage Ratio (ICR) en de Loan to Value (LTV). De ICR meet in hoeverre de corporatie in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De LTV meet in hoeverre de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de externe financiering.
- Kasstromen en waardeontwikkeling op basis van eigen beleid van de corporatie. De beleidswaarde geldt als maatstaf in LTV en solvabiliteit.
- Uitgangspunt is dat de corporatie voldoende weerstandsvermogen heeft. Bijbehorende ratio is de solvabiliteit. De solvabiliteit geeft de mate aan waarin de corporatie op lange termijn aan haar financiële verplichtingen kan voldoen.
- Uitgangspunt is dat de risico's voor het WSW voldoende zijn gedekt met onderpandwaarde met als ratio de dekingsratio. Deze ratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen.

Op basis van de begroting 2021 en de financiële meerjarenprognose 2022 tot en met 2026 voldoet Woonservice IJsselland inzake de vorenstaande ratio's aan de gestelde normen.

1.6.5. Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

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

Uiteraard raken de gevolgen van de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting ons terdege in financieel opzicht. Echter de belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de begroting 2021 en de financiële meerjarenprognose 2022 tot en met 2026 is dat de financiële positie van Woonservice IJsselland 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.

1.6.6. Oordeel Aw en WSW

Op grond van artikel 61, tweede en derde lid, van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal Woonservice IJsselland. 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 bezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van Woonservice IJsselland.

In november 2020 hebben wij het "Oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2019" ontvangen. Hieruit blijkt dat wij op één punt niet aan de regelgeving hebben voldaan met betrekking tot het verslagjaar 2019. In de koopovereenkomsten van de verkopen in 2019 was geen artikel opgenomen met betrekking tot de zelfbewoningsplicht van de koper. Vanaf 2020 is dit artikel wel opgenomen in de koopovereenkomsten.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft een oordeel over de kredietwaardigheid van Woonservice IJsselland. 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. Woonservice IJsselland voldoet aan de WSW-normen voor deze kengetallen. In juli 2020 ontvingen wij de borgbaarheidsverklaring

van het WSW, waarin staat dat wij voldoen aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie. In oktober 2020 ontvingen wij de beoordeling van het risicoprofiel. Als conclusie kwam hierin naar voren dat Woonservice IJsselland een corporatie is met een laag risicoprofiel.

1.6.7. Financiering

Woonservice IJsselland heeft eind 2020 een leningenportefeuille van ruim € 60 miljoen. De beschikbaarheid van financiering en beheersing van de rentelasten en –risico's is van groot belang voor de financiële continuïteit van Woonservice IJsselland. 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.

Eind 2020 heeft Woonservice IJsselland geen derivatencontracten in haar bezit en heeft ook geen leningen u/g uitstaan.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

1.7. Ons ondernemingsbestuur

Woonservice IJsselland legt op transparante wijze verantwoording af over de besteding van de maatschappelijke gelden en de behaalde resultaten. Dat vinden wij belangrijk. Om preventief in te kunnen spelen op risico's en daar ook goed op te kunnen sturen, werken wij met een adequaat intern risicobeheersings- en controlesysteem. Zo blijft onze organisatie gezond.

1.7.1. Good Governance

Hoofddijnen van de governancestructuur

Woonservice IJsselland wil op een verantwoorde manier met de maatschappelijke gelden omgaan en op transparante wijze verantwoording afleggen over de besteding van deze gelden en de behaalde resultaten. De directeur-bestuurder en de raad van commissarissen vinden good governance ('goed ondernemingsbestuur') daarom van groot belang. Zij zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en toepassing van de governancestructuur. De hoofddijnen van onze governancestructuur zijn als volgt:

- Woonservice IJsselland heeft als rechtsvorm: stichting;
- Bij Woonservice IJsselland wordt het bestuur ingevuld door de directeur-bestuurder S.H.A. Hakstege (vrouw). Haar taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in de statuten;
- De raad van commissarissen houdt toezicht op de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken. Daarnaast staat de raad van commissarissen de directeur-bestuurder met gevraagd en ongevraagd advies ter zijde;
- De raad van commissarissen beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder;
- Woonservice IJsselland volgt de Aedescode en Governancecode woningcorporaties 2020. De directeur-bestuurder en de raad van commissarissen zijn verantwoordelijk voor de naleving van deze codes;
- De principes uit de Aedescode en Governancecode woningcorporaties komen tot uitdrukking in documenten als:
 - de statuten;
 - de visie op bestuur en toezicht, toezichtkader & toetsingskader;
 - het Bestuursreglement;
 - het reglement voor de Raad van Commissarissen, waarin als bijlagen zijn opgenomen de profielschets Raad van Commissarissen, het reglement Remuneratiecommissie en Reglement Auditcommissie;
 - het investerings- en verbindingsstatuut;
 - het Treasurystatuut;
 - de integriteitscode.

Iedere verandering in onze governancestructuur en in de naleving van de Aedescode en Governancecode woningcorporaties wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen

De actuele volledige governancestructuur van Woonservice IJsselland is gepubliceerd op www.stwij.nl.

Governancecode woningcorporaties 2020

In 2020 is de nieuwe Governancecode woningcorporaties 2020 van kracht geworden. Woonservice IJsselland voldoet aan de aanbevolen principes en bepalingen uit de Governancecode woningcorporaties 2020.

Er is ruime aandacht geschonken aan deze gewijzigde Governancecode tijdens speciale bijeenkomsten, voor de medewerkers tijdens een integriteitsbijeenkomst en voor de leden van de raad van commissarissen tijdens de themadag.

1.7.2. Integraal risicomanagement

Een basis risico analyse is uitgevoerd in 2018. In 2019 hebben wij onze risico's geactualiseerd en in verband gebracht met ons ondernemingsplan. Hierbij zijn we begeleidt door een extern adviseur. Dit is bekrachtigd in een thema bijeenkomst met de raad van commissarissen. Ons integrale risicomanagement is vastgelegd in een beleidsdocument. Hierna volgen de belangrijkste elementen hiervan. In 2020 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/huurlers, 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/huurlers: laag;
- Financieel: laag;

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

- Organisatie: laag;
- Vastgoed (innovatie): gemiddeld (uitgezonderd veiligheidsrisico's);
- Veiligheid en gezondheid: 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 risico -bewustwording door de relevante risico's en de rol die medewerkers hierin kunnen hebben regelmatig te bespreken.

1.7.3. Belangrijkste risico's

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

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

*vanwege mogelijk direct veiligheidsrisico voor huurders

1.7.4. Intern risicobeheersings- en controlesysteem

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

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

Procesbeschrijvingen, functiescheidingen en autorisaties

WIJ heeft haar bedrijfsprocessen beschreven. Hierbij is, voor zover mogelijk binnen een kleine organisatie, aandacht voor functiescheiding. Wijzigingen in processen worden getoetst om te waarborgen dat de interne beheersing van voldoende niveau blijft en de functiescheiding intact blijft. Voldoende functiescheiding is ook leidend bij het toekennen van autorisaties voor ons automatiseringssysteem.

Managementrapportagesysteem

Met de rapportages volgt Woonservice IJsselland onder meer haar risico's. Het systeem is ontworpen om ontwikkelingen in belangrijke kritische prestatie-indicatoren zoals huuropbrengsten, huurderiving, betalingsachterstand en uitgaven in vergelijking met het budget te volgen. Belangrijke afwijkingen ten opzichte van de begroting lichten we toe. Belangrijke kritische prestatie-indicatoren blijven we maandelijks monitoren.

Auditplan

Op basis van het auditplan wordt periodiek de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen beoordeeld. Dit gebeurt in samenwerking met onze externe accountant BDO Audit & Assurance B.V. In 2020 zijn controles uitgevoerd op de processen van WIJ. De belangrijkste bevindingen en aanbevelingen zijn gerapporteerd aan de proceseigenaar en de directeur-bestuurder. Deze bevindingen stellen de directeur-bestuurder in staat jaarlijks een gefundeerde uitspraak te doen over de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Jaarlijks geeft onze externe accountant in haar managementletter een oordeel over de werking van de systemen. In zijn algemeenheid zien we de trend dat het onderbouwen en documenteren van gemaakte keuzes belangrijker gevonden wordt. In 2020 zijn de aanbevelingen uit de managementletter 2019 allen opgepakt.

Fasedocumenten nieuwbouw en projecten

Voor nieuwbouw en complexe vastgoedprojecten werken we met fasedocumenten. Hierin wordt naast een beschrijving van de activiteiten in de betreffende fase aandacht besteedt aan de risico's en de financiële uitwerking van de investering. Op basis hiervan vindt per fase gedegen besluitvorming plaats.

Periodieke actualisatie risico-inventarisatie

Tweemaal per jaar worden de risico's en beheersingsmaatregelen geëvalueerd en zo nodig bijgesteld. Hiervan wordt verslag gedaan in de rapportages en het jaarverslag.

1.7.5. Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening en het jaarverslag 2020 hebben zich geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan (die zich na het einde van het boekjaar hebben voorgedaan en waarmee in de jaarrekening geen rekening behoeft te worden gehouden) die de verwachtingen hebben beïnvloed.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



1.8. Verslag van de Raad van Commissarissen

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

1.8.1. Werkwijze

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

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

De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken, gericht op het vervullen van de maatschappelijke taak van Woonservice IJsselland (de statutaire doelstellingen) binnen structureel houdbare financiële randvoorwaarden. De commissarissen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de besluiten die de meerderheid van de raad neemt. In 2020 is door bestuur en Raad van Commissarissen gezamenlijk de visie op bestuur en toezicht vastgesteld.

De situatie rondom Corona heeft in 2020 geleid tot aanpassingen in de manier van vergaderen: van de 6 bijeenkomsten zijn er 3 online georganiseerd, en 3 op kantoor, met in achtneming van de op dat moment vigerende RIVM maatregelen.

Onafhankelijkheid van de leden

Om de onafhankelijkheid tussen de commissarissen en Woonservice IJsselland te waarborgen, staan in het reglement raad van commissarissen situaties waarin sprake kan zijn van belangenverstrengeling. Doet een dergelijke situatie zich voor, dan wordt dit gemeld bij de voorzitter van de raad van commissarissen. Gedurende het jaar 2020 was de raad van commissarissen geheel onafhankelijk.

Zelfevaluatie en ontwikkeling

Begin 2020 heeft de raad van commissarissen een zelfevaluatie uitgevoerd welke extern begeleid werd. Daarin werd geconcludeerd dat de selecteren, aanstellen en inwerken van nieuwe leden goed verlopen is. Aandachtspunten waren onder andere het ontbreken van een visie op het toezicht, en deze is inmiddels ontwikkeld en vastgesteld. Qua diversiteit is de raad gebalanceerd samengesteld: eind 2020 is de verhouding man/vrouw 60/40, en qua achtergrond komen de leden zowel uit de private als publieke sectoren.

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 2019 en 2020 namen de leden onder andere deel aan:

Commissaris	Educatie	Datum	PE-punten
J.L. Gijsman	• Masterclass leefbare wijken (VTW)	04-06-2019	4
	• Begeleide intervisie- en leergroep (A)	Okt & Dec 2019	6
	• Begeleide intervisie- en leergroep (B)	24-01, 12-06, 04-09	9
B.I. Siebelink	• Videoseminar "Actualiteit control en interne beheersing bij woningcorporaties"	December 2020	6
B.J.M. Jansen	• Betaalbaarheid van het wonen	17-04-2019	5
	• Duurzaamheid en toezicht in de praktijk (VTW)	09-05-2019	2
	• Masterclass "de toezichthouder als werkgever"	06-09-2019	4
	• Toezicht op digitalisering (VTW online regiobijeenkomst)	26-06-2020	2
	• Intervisiegroep (VTW)	25-06, 11-09 & 04-12-2020 + vervolg 1 dag in 2021	12
H.W.G.M. Haarlemmer	• Leergang de nieuwe commissaris (VTW)	15-05 & 19-06-2019	12
	• Seminar De Auditcommissie bij woningcorporaties	23-01-2020	6
	• Videoseminar: woningcorporaties tijdens de coronacrisis	11-05-2020	2
	• Toezicht op digitalisering (VTW online regiobijeenkomst)	08-05-2020	2
	• VTW ledencongres, toezicht op energietransitie	09-10-2020	2
G.M. van der Steen	• Leergang nieuwe commissaris (VTW)	31-10 & 28-11-2019	12
	• Masterclass "Financiën voor commissarissen en toezichthouders"	28-08-2020	6

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

Externe accountant

BDO Audit & Assurance B.V. is als externe accountant benoemd door de raad van commissarissen voor het verslagjaar 2020. Voor 2020 is de fiscale advisering bij BDO ondergebracht. Gezien de grootte van de corporatie (<5.000 vhe) is dit wettelijk toegestaan. Redenen om hiertoe te besluiten zijn efficiency en kostenbesparing.

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

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

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

1.8.2. Samenstelling raad van commissarissen

Herbenoeming

Op 31-12-2020 liep de tweede zittingstermijn van mevrouw Siebelink af en was zij niet meer herkiesbaar. Medio 2020 is begonnen met de werving en selectie voor deze vacature. Door de raad van commissarissen is in overleg met de OR de heer De Jong geselecteerd voor opvolging van deze commissaris. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties op deze voorgenomen benoeming, is deze omgezet in een definitieve benoeming.

De raad van commissarissen bestond eind 2020 uit de volgende vijf leden:

Naam	J.L. Gijsman	B.I. Siebelink	H.W.G.M. Haarlemmer	B.J.M. Jansen	G.M. van der Steen
Geslacht	Man	Vrouw	Man	Vrouw	Man
Geboortedatum	21-10-1969	07-09-1969	18-08-1961	11-02-1963	16-03-1972
Functie	Voorzitter rvc Lid remuneratiecommissie	Lid rvc Voorzitter auditcommissie	Lid rvc Lid auditcommissie	Vicevoorzitter rvc Voorzitter remuneratiecommissie Huurderscommissaris	Lid rvc Huurderscommissaris
Expertise	Vastgoedontwikkeling/ bouwmanagement	Financieel/ economisch	Financieel/ economisch	Sociaal maatschappelijk	Sociaal maatschappelijk
Beroep	Marketing director Europe Walraven Europe BV	Zelfstandig belastingadviseur	Interim manager (focus zakelijke profitsector)	Raadsgriffier	Projectmanager
Nevenfuncties	Geen	Directeur BIS Beheer BV (Mede)directeur Qube Accountants BV	Geen	Bestuurslid Vereniging van Griffiers Lid raad van toezicht MEE Gelderse Poort (tot 01-10-2020) Vrijwilliger inloophuis Dieren (tot 01-07-2020)	Directeur Onderlinge Waarborgmaatschappij De Weduwenbeurs U.A.
Benoemd sinds	01-01-2014	01-01-2013	01-01-2019	01-01-2019	01-07-2019
(Her)benoemd tot	01-01-2022 (niet herbenoembaar)	01-01-2021 (niet herbenoembaar)	01-01-2023	01-01-2023	01-07-2023

Ultimo 2020 is de man-vrouw verhouding in de raad van commissarissen 60/40.

De kwalificaties waaraan een commissaris moet voldoen, zijn vastgelegd in de "profielschets raad van commissarissen". Deze profielschets is opgenomen in het reglement raad van commissarissen. In 2020 is de profielschets uitgebreid met aanvullende vereisten voor de huurderscommissaris.

Honorering raad van commissarissen

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 worden niet geïndexeerd, maar iedere drie jaar opnieuw vastgesteld. De leden van de raad van commissarissen ontvangen geen onkostenvergoeding. Over het boekjaar 2020 zijn de totale kosten:

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Omschrijving	Bedrag
Honorarium (4x € 5.700 en 1x € 8.400)	€ 31.200
BTW (correctie 2019)	€ -945
Cursussen en symposia	€ 3.550
Kosten zelfevaluatie	€ 2.420
Contributie VTW	€ 2.073
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	€ 834
Wervingskosten nieuwe leden	€ 2.139
Overige kosten	€ 699
Totaal	€ 41.970

1.8.3. Inhoud van het toezicht

Vergaderingen

De raad van commissarissen heeft in 2020 vier keer regulier vergaderd en overleg gevoerd met de directeur-bestuurder en één keer overleg gevoerd buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de raad met de bestuurder één keer extra vergaderd, om de complexiteit van de warmtenet-plannen te doorgronden. Op de agenda stonden vaste onderdelen uit de planning & control cyclus:

- Investeringsstatuut;
- Jaarverslag en jaarrekening 2019;
- Afwegingskader en (meerjaren) begroting 2021;
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan 2021;
- Vaststellen visie op bestuur en toezicht;
- Tertiaalrapportages (inclusief bestuursbesluiten).

Naast deze vaste agendapunten besprak de raad de volgende onderwerpen:

- Managementletter;
- De projectplannen;
- Mogelijk warmtenet De Ooi.

Verder liet de raad van commissarissen zich via de themabijeenkomst informeren over diverse duurzaamheidsprojecten, de plannen met betrekking tot het warmtenet in wijk De Ooi, bespraken zij de nieuwe governancecode en brachten zij een werkbezoek aan diverse projecten in de wijk De Ooi.

Daarnaast bezochten de commissarissen de (online) eindejaar bijeenkomst met alle medewerkers.

Belanghebbenden

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.

In 2020 is er een Visie Belanghouders opgesteld door bestuurder in samenspraak met de raad van commissarissen.

Overleg huurdersplatform

In 2020 heeft een delegatie van de raad twee keer een overleg van het Huurdersplatform bijgewoond, waarbij alle relevante actuele thema's en projecten zijn doorgesproken.

Overleg ondernemingsraad

De voorzitter en de vicevoorzitter van de raad van commissarissen hebben één keer het overleg bijgewoond van de directeur-bestuurder met de ondernemingsraad. In dat overleg zijn de vastgestelde vrije dagen, het ziekteverzuim, Corona en ervaringen, vacature medewerker duurzaamheid, onderzoek medewerkertevredenheid en werkdruk besproken. Daarnaast is besproken om te overwegen of een externe vertrouwenspersoon gezocht moet worden.

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 raad van commissarissen toetst of in de strategie en de begroting de volkshuisvestelijke opgaven zijn opgenomen en of aan alle wettelijke kaders is voldaan. De raad van commissarissen toetst ook of de realisatie van strategie en plannen, de gewenste voortgang hebben en passen binnen de begroting. Deze voortgang rapporteert de directeur -bestuurder in de tertiaalrapportages aan de raad.

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 raad en bij het vaststellen van de (meerjaren) begroting goedgekeurd. Verder geeft de raad goedkeuring aan de (meerjaren) begroting, het treasury-jaarplan en het jaarverslag en de jaarrekening. Samen vormen deze documenten het kader waarbinnen het

toezicht wordt uitgevoerd. Over de financiële continuïteit laat de raad van commissarissen zich informeren in de tertiairrapportages en het jaarverslag. Daarnaast bespreekt de raad de financiële continuïteit met de externe accountant. De raad van commissarissen bespreekt jaarlijks de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties, met daarin hun samenvatting van het financiële oordeel. Ook bespreekt de raad jaarlijks de kredietwaardigheidsbeoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de brief, waarin het WSW het faciliteringsvolume aangeeft. Dit is de hoogte van het bedrag dat Woonservice IJsselland jaarlijks aan geborgde leningen mag aantrekken.

Opdrachtgeverschap

Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Dit staat beschreven in ons Inkoop- en Aanbestedingsbeleid, dit beleid is in 2020 geactualiseerd.

Ontwikkelingen en risico's

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

Commissies

De raad van commissarissen kende in 2020 twee vaste commissies: de remuneratie- en de auditcommissie. De taken en werkwijze van de commissies staan in twee afzonderlijke reglementen die onderdeel uitmaken van het reglement raad van commissarissen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2020 uit mevrouw Jansen (voorzitter) en de heer Gijsman (lid). De remuneratiecommissie heeft begin 2020 een beoordeling uitgevoerd over het functioneren van de directeur-bestuurder en een voorstel voor bezoldiging en arbeidsvoorwaarden gedaan. Tijdens deze bijeenkomst is er ook besproken hoe de bestuurder haar zelfontwikkeling organiseert, en in hoeverre zij voldoet aan de eisen betreffende Permanente Educatie. Deze beoordeling en bezoldiging zijn vastgelegd en wederzijds ondertekend.

Daarnaast heeft de remuneratiecommissie medio 2020 een ontwikkelgesprek met de bestuurder uitgevoerd, waarvan mondeling toelichting is gegeven in de opvolgende raad van commissarissen vergadering.

En doet de commissie een voorstel over de bezoldiging en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder aan de raad van commissarissen in het remuneratierapport.

Auditcommissie

In 2020 hadden mevrouw Siebelink (voorzitter) en de heer Haarlemmer zitting in de auditcommissie. Hiermee beschikt de auditcommissie over ruim voldoende financiële expertise. Deze commissie bereidt het toezicht op het financiële beleid voor ter bespreking in de voltallige raad. Belangrijke aandachtsgebieden van de commissie zijn: interne risicobeheersings- en controlesystemen, financiële informatieverschaffing, fiscaliteit en wijzigingen in financieel beleid en wet- en regelgeving.

De auditcommissie vergaderde drie keer in 2020 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 en fiscale compliance en planning.

Het Treasury jaarplan over 2021 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 zijn aanwezig geweest bij de bespreking van het controleplan en de opdrachtbevestiging met de accountant. Hierbij is eveneens een uitgebreide toelichting door BDO gegeven op de fiscale positie en tax planning van Woonservice IJsselland.

Bij de bespreking van het jaarverslag 2019 en de managementletter 2019 was de externe accountant aanwezig. Daarnaast sprak de auditcommissie met de externe accountant zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Onderwerpen van gesprek waren de samenwerking tussen de externe accountant en de medewerkers, management en directie, de wijze waarop Woonservice IJsselland omgaat met aanbevelingen van de externe accountant en de ontwikkelingen op het gebied van (interne) controle.

Daarnaast heeft de auditcommissie in 2020 het functioneren en de onafhankelijkheid van de externe accountant beoordeeld.

Vanwege COVID 19 hebben alle vergaderingen via digitale bijeenkomsten plaatsgehad.

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 2020 aan de wettelijke regels.

Commissarissen

Ook de vergoedingen van commissarissen vallen onder de wet normering bezoldiging topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties heeft in april 2015 het wettelijk

maximum van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen vastgesteld. De Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties acht deze bezoldiging redelijk en maatschappelijk aanvaard voor de sector. De raad conformeert zich aan deze beroepsregel; de vergoedingen liggen ruim onder het vastgestelde maximum.

1.8.4. Tot slot

De raad van commissarissen heeft bijzondere waardering voor het enthousiasme en de gedrevenheid waarmee de medewerkers van Woonservice IJsselland zich ook in 2020 hebben ingezet voor de organisatie en haar huurders. De lastige omstandigheden veroorzaakt door Corona hebben de dienstverlening niet in gevaar gebracht, en er zijn mooie stappen gezet in de realisatie van de strategie.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

1.9. Kengetallen

Boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal verhuureenheden in eigendom					
Woningen en woongebouwen	2.040	2.044	2.054	2.059	2.043
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	168
Parkeerplaatsen in parkeerkelder	50	50	50	50	50
Maatschappelijk vastgoed	4	4	4	5	5
Bedrijfsmatig vastgoed	17	17	17	16	16
Totaal	2.290	2.294	2.304	2.309	2.295
Woningen, verkoop onder voorwaarden	61	62	62	68	69
Woningen teruggekocht	4	0	2	4	0
Teruggekochte won. weer onder voorwaarden verkocht	-3	0	-2	-4	0
Teruggekochte woning in voorraad	-1	0	-1	0	0
Aantal woningen verkocht op vrije markt	-1	0	-5	-1	0
Totaal	-1	0	-6	-1	0
Mutaties verhuureenheden					
Aantal woningen opgeleverd	40	28	0	24	0
Aantal woningen verkocht	-5	-5	-5	-8	-2
Aantal woningen gesloopt	-39	-33	0	0	0
Aantal garages eigen gebruik / gesloopt	0	0	0	-2	1
Totaal	-4	-10	-5	14	-1
Verhuur- en incassogegevens					
Aantal verhuurde woningen (nieuwbouw)	40	28	0	24	0
Aantal verhuurde woningen bestaande voorraad	174	166	118	154	124
Aantal huisuitzettingen	0	3	2	3	4
Huurderving bij mutatie in % van huren	0,89%	1,22%	0,97%	0,77%	0,50%
Huurachterstand huidige huurders in %	0,37%	0,48%	0,54%	0,69%	0,73%
Gemiddelde nettoprijs per woning	€ 551	€ 534	€ 524	€ 516	€ 514
Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging	2,54%	1,6%	1,4%	0,0%	0,7%
Kwaliteit woningbezit					
Klachtenonderhoud per woning (x € 1)	208	233	194	191	194
Mutatieonderhoud per mutatie (x € 1)	1.753	1.913	1.667	2.117	3.024
Totale onderhoudskosten per woning (x € 1)	1.301	1.771	1.472	1.190	1.157
Deelnemers servicefonds huurdersonderhoud	1.825	1.821	1.831	1.809	1.839
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	163	162	162	163	163
Ratio's					
Interest lang vreemd vermogen	3,08%	3,14%	3,45%	3,53%	3,63%
Langlopende schulden (excl. terugkoopverplichting Vov) per woning	€ 28.635	€ 26.445	€ 26.217	€ 26.531	€ 28.129
Werknemers					
Aantal personeelsleden	20	19	20	19	18
Aantal vrouw	9	8	7	7	6
Aantal man	11	11	13	12	12
Fulltime formatieplaatsen	17,84	17,0	17,3	16,7	16,1
Fulltime formatieplaatsen per 1.000 woningen	8,75	8,32	8,42	8,11	7,88
Ziekteverzuim	1,65%	2,9%	4,0%	8,6%	4,8%
Aantal ziekmeldingen	11	19	22	21	25

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



1.10. 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 2020 onze middelen zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting. Tot slot spreek ik mijn dank uit aan de medewerkers voor hun inzet en betrokkenheid.

Doesburg, 31 maart 2021

w.g.

S.H.A. Hakstege
Directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

1.11. Goedkeuring jaarstukken

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2020 zijn onderdeel van het jaarverslag 2020. Het jaarverslag is vastgesteld door de bestuurder. Vervolgens is de jaarrekening door BDO Audit & Assurance B.V. onderzocht en goedgekeurd zoals blijkt uit de toegevoegde goedkeurende controleverklaring. Ook heeft de onafhankelijke accountant gesproken over de jaarrekening, de interne berichtgeving, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag. In de vergadering van 31 maart 2021 heeft de Raad van Commissarissen de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge van de bestuurder voor het gevoerde beleid.

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

Bij goedkeuring van de jaarrekening en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming zal het jaarresultaat na belasting € 11.011.000 bedragen. Dit resultaat wordt ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Doesburg, 31 maart 2021

Namens de Raad van Commissarissen

w.g.

J.L. Gijsman
Voorzitter

B.J.M. Jansen
Vicevoorzitter

H.W.G.M. Haarlemmer
Lid

G.M. van der Steen
Lid

J. de Jong
Lid

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

2 Jaarrekening

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



2.1. Balans per 31 december 2020 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	2020	2019
(BEDRAGEN X € 1.000)			
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	264.272	254.842
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	23.093	22.408
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	11.749	12.473
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	-	365
Totaal vastgoedbeleggingen		299.114	290.088
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.146	2.206
Som der vaste activa		301.260	292.294
Vlottende activa			
Vorraden	3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.1	172	-
Overige voorraden	3.2	190	163
Totaal voorraden		362	163
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	103	112
Overheid	4.2	-	108
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	-	831
Overige vorderingen	4.4	-	46
Overlopende activa	4.5	-	8
Totaal vorderingen		103	1.105
Liquide middelen	5	3.277	2.844
Som der vlottende activa		3.742	4.112
TOTAAL ACTIVA		305.002	296.406

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



	Ref.	2020	2019
(BEDRAGEN X € 1.000)			
PASSIVA			
Eigen vermogen	6		
Herwaarderingsreserve	6.1	136.827	133.508
Overige reserve	6.2	77.882	56.130
Resultaat boekjaar	6.3	11.011	25.071
Totaal eigen vermogen		225.720	214.709
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	7.1	4.084	9.847
Langlopende schulden	8		
Schulden/leningen overheid	8.1	1.139	1.216
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.2	57.276	52.838
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	11.417	12.201
Totaal langlopende schulden		69.832	66.255
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	77	75
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	1.562	2.720
Schulden aan leveranciers	9.3	294	524
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4	2.086	958
Schulden terzake van pensioenen	9.5	21	18
Overlopende passiva	9.6	1.326	1.300
Totaal kortlopende schulden		5.366	5.595
TOTAAL PASSIVA		305.002	296.406

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



2.2. Winst- en verliesrekening functioneel model 2020

	Ref.	2020	2019
(BEDRAGEN X € 1.000)			
Huuropbrengsten	10	14.005	13.710
Opbrengsten servicecontracten	11.1	462	457
Lasten servicecontracten	11.2	-427	-448
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.087	-1.237
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-3.069	-4.057
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-2.307	-2.215
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.577	6.210
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.276	999
Toegerekende organisatiekosten		-15	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-837	-701
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	424	282
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-366	-1.534
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	7.831	22.810
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	16.3	115	367
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.580	21.643
Opbrengst overige activiteiten	17.1	49	38
Kosten overige activiteiten	17.2	-20	-21
Netto resultaat overige activiteiten		29	17
Overige organisatiekosten	18	-476	-469
Leefbaarheid	19	-153	-129
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.1	0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.2	-1.730	-1.757
Saldo financiële baten en lasten		-1.730	-1.756
Resultaat voor belastingen		13.251	25.798
Belastingen	21	2.240	727
Resultaat na belastingen		11.011	25.071

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



2.3. Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)

(bedragen x € 1.000)					2020	2019
A. Operationele activiteiten						
Ontvangsten						
Huurontvangsten					14.035	13.808
Vergoedingen					477	438
Overige bedrijfsontvangsten					49	49
Ontvangen interest					-	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>					14.561	14.297
Uitgaven						
Betalingen aan werknemers					1.349	1.341
Onderhoudsuitgaven					3.048	3.360
Overige bedrijfsuitgaven					1.668	2.011
Betaalde interest					1.763	1.809
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat					-	-
Verhuurderheffing					1.623	1.554
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden					87	77
Vennootschapsbelasting					541	812
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>					10.079	10.964
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten (A)					4.482	3.333

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



B. (Des)investeringsactiviteiten		2020	2019
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	981	999	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	295	-	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		1.276	999
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	6.758	5.089	
Verbeteruitgaven	1.360	905	
Aankoop	-	6	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	347	-	
Sloopuitgaven	-	-	
Investeringen overig	65	56	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		8.530	6.056
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)		-7.254	-5.057
C. Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen		6.000	3.000
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen		-2.795	-2.278
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (C)		3.205	722
Toename / afname van geldmiddelen (A+B+C)		433	-1.002
Wijziging kortgeld		433	-1.002
Geldmiddelen aan het begin van de periode		2.844	3.846
Geldmiddelen aan het einde van de periode		3.277	2.844

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen

2.4.1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op 1.000, tenzij anders is vermeld.

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

Het KvK nummer van Woonservice IJsselland is 09056706.

Continuïteit

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

Regelgeving

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

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

Verwerking verplichtingen

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

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.

Schattingswijziging

Bij de waardebepaling van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt geen rekening meer gehouden met de waarden van de zelf door de kopers aangebrachte verbeteringen. Hierdoor zijn de balansposten "1.3 onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" en "8.3 verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" beiden verlaagd met € 995.

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 2020 bedraagt het verschil tussen de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie en de fiscale boekwaarde € 29,6 miljoen (commercieel hogere waarde). Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving heeft Stichting Woonservice IJsselland in 2020 voor dit verschil geen latentie gevormd. De afwikkeling van een eventuele latentie is namelijk oneindig, waardoor de contante waarde van de latentie 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.

In juli 2019 is van de instanties WSW/Aw/BZK een schrijven ontvangen hoe omgegaan moet worden met de kostenverdeling binnen de winst- en verliesrekening. Met name wordt hier bedoeld de toerekening van de algemene kosten aan de diverse posten binnen de winst- en verliesrekening. Met deze kostenverdeling was binnen de goedgekeurde

jaarrekening 2019 nog geen rekening gehouden. Bij de berekening van de beleidswaarde over 2019 is wel met deze kostenverdeling rekening gehouden. De vergelijkende cijfers over 2019 zijn in deze jaarrekening hierop aangepast. Het saldo van de winst- en verliesrekening verandert niet, er vindt alleen een verschuiving plaats tussen de diverse posten binnen de winst- en verliesrekening. Hierna volgt een overzicht van deze verschuivingen en van de aansluiting met de goedgekeurde jaarrekening 2019. De belangrijkste verschuiving vindt plaats van de post "lasten verhuur en beheeractiviteiten" naar de overige posten. De kosten die niet direct kunnen worden toegerekend komen op de nieuwe post binnen de winst- en verliesrekening genaamd "overige organisatiekosten".

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Huuropbrengsten					
Volgens goedgekeurde jaarrekening 2019					13.804
Van "Lasten verhuur en beheeractiviteiten" :					
	dotatie voorziening dubieuze debiteuren				-94
Aangepast saldo huuropbrengsten					13.710
Opbrengsten servicecontracten					
Volgens goedgekeurde jaarrekening 2019					463
Naar "opbrengst overige activiteiten" :					
	opbrengst zonnepanelen				-6
Aangepast saldo opbrengsten servicecontracten					457
Lasten verhuur en beheeractiviteiten					
Volgens goedgekeurde jaarrekening 2019					3.828
Naar "huuropbrengsten" :					
	dotatie voorziening dubieuze debiteuren				-94
Naar "overige directe operationele lasten exploitatie bezit" :					
	verhuurderheffing				-1.554
Naar "lasten onderhoudsactiviteiten" :					
	doorberekende kosten niet zijnde uren eigen onderhoudsdienst				-438
Naar "netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille":					
	aanvulling toegerekende organisatiekosten				-8
Naar "leefbaarheid" :					
	doorberekende kosten				-67
Naar "overige organisatiekosten"					
	kosten raad van commissarissen				-38
	kosten accountant				-70
	kosten taxaties bezit				-8
	kosten treasury				-11
	doorberekende kosten				-330
Naar "opbrengst overige activiteiten" :					
	opbrengst afsluiten huurcontracten				12
	opbrengst afrekeningen servicekosten				11
Naar "kosten overige activiteiten" :					
	correctie doorberekende kosten				4
Aangepast saldo lasten verhuur en beheeractiviteiten					1.237
Lasten onderhoudsactiviteiten					
Volgens goedgekeurde jaarrekening 2019					3.619
Van "lasten verhuur en beheeractiviteiten" :					
	doorberekende kosten niet zijnde uren eigen onderhoudsdienst				438
Aangepast saldo onderhoudsactiviteiten					4.057
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit					
Volgens goedgekeurde jaarrekening 2019					673
Van "lasten verhuur en beheeractiviteiten" :					
	verhuurderheffing				1.554
Naar "overige organisatiekosten"					
	bijdrage heffing Aw				-12
Aangepast saldo overige directe operationele lasten exploitatie bezit					2.215

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille				
Volgens goedgekeurde jaarrekening 2019				290
Van "lasten verhuur en beheeractiviteiten" :				
	aanvulling toegerekende organisatiekosten			-8
Aangepast saldo netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille				282
Opbrengst overige activiteiten				
Volgens goedgekeurde jaarrekening 2019				9
Van "opbrengsten servicecontracten" :				
	opbrengst zonnepanelen			6
Van "lasten verhuur en beheeractiviteiten" :				
	opbrengst afsluiten huurcontracten			12
	opbrengst afrekeningen servicekosten			11
Aangepast saldo opbrengst overige activiteiten				38
Kosten overige activiteiten				
Volgens goedgekeurde jaarrekening 2019				25
Van "lasten verhuur en beheeractiviteiten" :				
	correctie doorberekende kosten			-4
Aangepast saldo kosten overige activiteiten				21
Overige organisatiekosten				
Volgens goedgekeurde jaarrekening 2019				-
Van "lasten verhuur en beheeractiviteiten" :				
	kosten raad van commissarissen			38
	kosten accountant			70
	kosten taxaties bezit			8
	kosten treasury			11
	doorberekende kosten			330
Van "overige directe operationele lasten exploitatie bezit" :				
	bijdrage heffing Aw			12
Aangepast saldo overige organisatiekosten				469
Leefbaarheid				
Volgens goedgekeurde jaarrekening 2019				62
Van "lasten verhuur en beheeractiviteiten" :				
	doorberekende kosten			67
Aangepast saldo leefbaarheid				129

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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



2.4.2. 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.

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’.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden. Eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor 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.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds gemaakte kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. In het geval dat per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds gemaakte kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurering. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

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

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van de activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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 belastingvoordelen 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 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 2020 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 109,4%. 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.

2.4.3. 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 marktwaarde 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 "verkoppen" 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 dering 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 openingbalans en de wijze van resultaatneming.

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

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

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Prijrisico

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

Valutarisico

Wij zijn alleen werkzaam in Nederland en lopen geen valutarisico.

Marktrisico

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

Renterisico

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

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2020

Lopende investeringsverplichtingen/onderhoudsverplichtingen

€ 4.495

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend 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.

2.4.4. 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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



2.5. Toelichting op de balans per 31 december 2020

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)	2020	2019	2020	2019
Boekwaarden per 1 januari	254.842	232.504	22.408	20.309
	254.842	232.504	22.408	20.309
Mutaties				
Investerings	1.360	911		
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	1.548	1.205		
Buitengebruikstellingen - verkopen	-431	-489	-194	
Verkoop van DAEB aan NIET-DAEB				
Waardeverandering	6.952	20.711	879	2.099
Totaal mutaties	9.430	22.338	685	2.099
Boekwaarde per 31 december	264.272	254.842	23.093	22.408

Per 31 december 2020 is de som van de in de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 136,8 miljoen. Deze heeft voor € 131,4 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 5,4 miljoen op het NIET-DAEB vastgoed.

De investeringen in het boekjaar betreffen verbeteringen aangebracht aan de diverse woningen. Hierbij moet gedacht worden aan verduurzamingsmaatregelen zoals isolatie en zonnepanelen daarnaast is er geïnvesteerd in keuken, douche en toilet. Totaal is er geïnvesteerd voor € 1.360.

De overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft de oplevering van fase 2 nieuwbouw/sloop Pégéwoningen. Dit bestaat uit de oplevering van 40 nieuwbouwwoningen en de sloop van 39 bestaande woningen.

De verkopen betreft de boekwaarde van de 5 verkochte woningen in het boekjaar. Dit betreft 4 DAEB woningen en 1 NIET-DAEB woning.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2020 2.040 woningen, 4 tehuizen, 8 standplaatsen, 1 woonwagen en 237 niet overige wooneenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen (peildatum 1-1-2019) van deze eenheden bedraagt € 327 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 hypotheek te vestigen op het gehele bezit. 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 DCF-periode. 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 doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan 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 voorgescreven in het handboek modelmatig waarderen marktwaarde, getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonservice IJsselland en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Overzicht macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden:	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkosteninflatie	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,80%	4,90%	2,00%	2,00%	2,00%

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

wonen en parkeren (modelmatig)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2020	Vrijheidsgraad	2020	2019
Instandhoudingsonderhoud per vhe:	Conform tabel handboek AW	Ja		
- EGW doorexploiteren	inclusief mutatieonderhoud		€ 1.254 - € 1.928	€ 1.155 - € 1.825
- EGW uitponden			€ 526 - € 971	€ 451 - € 884
- MGW doorexploiteren			€ 1.091 - € 1.761	€ 1.023 - € 1.641
- MGW uitponden			€ 434 - € 772	€ 370 - € 672
- Parkeren	garagebox		€ 179	€ 173
	parkeerplaats		€ 54	€ 52
Beheerkosten per vhe	Conform handboek AW	Nee		
- EGW			€ 458	€ 447
- MGW			€ 450	€ 439
- Parkeren	garagebox		€ 39	€ 38
	parkeerplaats		€ 28	€ 27
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl gemeentelijke OZB)	Conform Handboek % van de WOZ-waarde	Nee	Woningen: 0,08%	Woningen: 0,09%
Verhuurderheffing: % van de WOZ (gemiddelde eerste 5 jaar)	Conform handboek AW:		Garagebox: 0,23%	Garagebox: 0,24%
			- 2021: 0,526%	- 2020 en 2021: 0,562%
			- 2022: 0,527%	- 2022: 0,563
			- 2023: 0,501%	- 2023: 0,537%
			- 2024 e.v.: 0,502%	- 2024 e.v.: 0,538%
Huurderiving:	Conform Handboek % van de huursom	Nee	1%	1%
Mutatiekans bij door-exploiteren	De mutatiekans in het doorexploiteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de periode (2016-2020)	Ja	Minimaal 4%	Minimaal 2%
Mutatiekans bij uitponden	Basis is mutatiekans doorexploiteerscenario. Er geldt een verkoopbeperking voor de eerste 7 jaar	Ja	Minimaal 4%	Minimaal 2%
Mutatieleegstand reguleer	Conform handboek AW	Nee	0 mnd	0 mnd
Mutatieleegstand geliberaliseerd	Conform handboek AW	Nee	3 mnd	3 mnd
Verkoopkosten bij uitponden	Conform handboek AW, in % van de leegwaarde	Nee	1,30%	1,40%
Disconteringsvoet	Basis dvRef conform handboek AW.	Ja	5,59%	6,18%
Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.				
Bedrijfsmatig onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2019	Vrijheidsgraad	2020	2019
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 5,80	€ 5,60
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 9,70	€ 9,40
Beheerkosten	In % van de markthuur	Nee	3%	3%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,12%	0,13%
Disconteringsvoet:	Basis opbouw disconteringsvoet	Ja	6,14%	5,70%
Maatschappelijk onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2019	Vrijheidsgraad	2020	2019
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 7,00	€ 6,80
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 11,80	€ 11,40
Beheerkosten	In % van de markthuur		2%	2%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,12%	0,13%
Disconteringsvoet:	Basis opbouw disconteringsvoet	Ja	6,14%	5,70%
Parameters intramuraal zorgvastgoed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2019	Vrijheidsraad	2020	2019
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 9,30	€ 9,00
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 11,80	€ 11,40
Beheerkosten	In % van de markthuur	Nee	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,34%	0,36%
Disconteringsvoet:	Basis op bouw disconteringsvoet	Ja	6,14%	5,70%

Beleidswaarde

Van de beleidswaarde kan het volgende overzicht worden gegeven:

(bedragen x € 1.000)					
				2020	2019
DAEB vastgoed in exploitatie				134.516	112.877
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie				17.913	16.400
Totaal beleidswaarde DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie				152.429	129.277

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten voor:	2020	2019
Disconteringsvoet	5,44%	5,98%
Streefhuur per maand	€ 575 per maand	€ 558 per maand
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.965 per woning	€ 1.906 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 815 per woning	€ 909 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		€ 15.280	lager
Streefhuur per maand		€ 25 hoger		€ 10.672	hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar		€ 100 hoger		€ 6.038	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 punt 1.6.2 .

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



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)	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	12.473	10.841	365	365
	12.473	10.841	365	365
Mutaties				
Investerings			7.312	4.953
Buitengebruikstellingen - verkopen				
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen			-6.129	-3.684
Waardeverminderingen	-1.551			-64
Waardevermeerderingen	827	1.632		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie			-1.548	-1.205
Totaal mutaties	-724	1.632	-365	-
Boekwaarde per 31 december	11.749	12.473	-	365

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder deze post zijn in totaal 61 woningen opgenomen (2019: 62 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 (€ 556) en op de post "waarde-effect verbeteringen" (€ 995). Deze laatste post wordt niet meer meegenomen bij de waardebepaling omdat dit niet gebruikelijk is. De waardevermeerderingen hebben betrekking op de aanpassing aan de actuele waarde per einde boekjaar.

Op 14 en 18 december 2020 is er een terugkoopovereenkomst getekend voor de woning Te Wyle 10, het transport vindt plaats op 1 april 2021. De terugkoop prijs is bepaald op € 256. De woning is per 31 december 2020 op de balans gewaardeerd tegen de terugkoop prijs van € 211. Het verschil van € 45 betreft het in de verkoopprijs meegerekende waarde-effect verbeteringen. Bij de balanswaardering wordt hier geen rekening mee gehouden. Deze woning zal in 2021 voor de verkoop worden aangeboden op de vrije markt dus niet meer als verkoop onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De post investeringen heeft betrekking op de projecten Pégéwoningen voor € 7.180 en Halve Maanweg voor € 132.

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

1. Onttrekking voorziening onrendabele investering Pégéwoningen € 5.632.
2. Onttrekking voorziening onrendabele investering nieuwbouw Halve Maanweg € 497.

Ad 1. Voor het onrendabele gedeelte van de investering in het project Pégéwoningen is een voorziening gevormd. In 2020 hebben de volgende overboekingen plaatsgevonden naar de voorziening:

- Werkelijk gemaakte kosten sloop/nieuwbouw in 2020 € 7.180 (onttrekking).
- Boekwaarde 39 gesloopte woningen in 2020 € 4.463 (onttrekking).
- Boekwaarde 40 nieuw opgeleverde woningen in 2020 € 6.011 (toevoeging).

Per saldo heeft een onttrekking plaatsgevonden van € 5.632.

Ad 2. Voor het onrendabele gedeelte van de investering in het project nieuwbouw Halve Maanweg is een voorziening gevormd. In 2020 hebben de volgende overboekingen plaatsgevonden naar de voorziening:

- Werkelijk gemaakte voorbereidingskosten in 2020 € 132 (onttrekking).
- Waarde grond per 1-1-2020 € 365 (onttrekking).

Per saldo heeft een onttrekking plaatsgevonden van € 497.

De overboeking naar vastgoed in exploitatie betreft de oplevering van fase 2 nieuwbouw/sloop Pégéwoningen. Dit bestaat uit de oplevering van 40 nieuwbouwwoningen en de sloop van 39 bestaande woningen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



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)	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	2.206	2.268
	2.206	2.268
Mutaties		
Investerings	65	94
Desinvesteringen	-	-38
Afschrijvingen	-125	-118
Totaal mutaties	-60	-62
Boekwaarde per 31 december	2.146	2.206

De investeringen in het boekjaar hebben betrekking op de aanschaf van bedrijfsfietsen (€ 19), investeringen op het gebied van ict (€ 36), aanschaf meubilair (€ 9) en investeringen op het gebied van telefonie (€ 1).

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):	40 jaar
Inventaris:	5-10 jaar
Automatisering:	3-5 jaar
Bedrijfsauto/bedrijfsfiets:	4-12 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

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Woning bestemd voor de verkoop	172	-
Totaal voorraden	172	-

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Hieronder is de terugkoop op 1 december 2020 van de koopgarantwoning Blumenbrinck 34 opgenomen. De waarde-
ring is tegen aankoopprijs. Voor deze woning is op 30 november en 3 december 2020 een overeenkomst getekend
voor verkoop onder voorwaarden. De verkoopprijs is hierbij vastgesteld op € 173. Het transport heeft plaatsgevonden
op 20 januari 2021.

3.2 Overige voorraden

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Voorraad onderhoudsmaterialen	190	163
Totaal voorraden	190	163

4. Vorderingen

Alle vorderingen, met uitzondering van de huurders betreffende onderhoudskosten en ex-huurders inzake huurach-
terstand, 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 ge-
volg van het kortlopend karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

4.1 Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokos-
ten. 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 toe-
reikendheid van de voorziening getoetst.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Huurdebiteuren	348	332
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-245	-220
Totaal huurdebiteuren	103	112

De huurachterstand huidige huurders eind 2020 is 0,37% van de netto jaarhuur (2019: 0,48%).

Het saldo huurdebiteuren is gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. Dit betreft met name te vorderen mutatiekos-
ten vertrokken huurders. Hiervoor is een voorziening getroffen. Daardoor is het saldo van de voorziening oninbaar-
heid ook gestegen ten opzichte van voorgaand jaar.

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	220	161
Dotatie ten laste van de exploitatie	75	95
Afgeboekte oninbare posten	-50	-36
Boekwaarde per 31 december	245	220

4.2 Overheid

Deze post is als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Overheid	-	108
Totaal overheid	-	108

Onder deze post was in 2019 een vordering opgenomen inzake toegekende step (Stimuleringsregeling energieprestatie huursector) subsidies van in totaal € 108. Deze subsidie is in 2020 ontvangen.

4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	831
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	-	831

In 2019 is onder deze post een vordering van € 831 opgenomen op de belastingdienst. Dit betreft de verwachte terug te ontvangen vennootschapsbelasting over 2018. Dit is in 2020 terugontvangen.

4.4 Overige vorderingen

Deze post is als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Overige vorderingen	-	46
Totaal overige vorderingen	-	46

In 2019 was hieronder een post te verrekenen cv onderhoud opgenomen. Dit is in 2020 afgewikkeld.

4.5 Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Overige overlopende activa	-	8
Totaal overlopende activa	-	8

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)		
	2020	2019
Direct opvraagbaar:		
Bank	3.277	2.844
Totaal liquide middelen	3.277	2.844

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	133.508
Mutatie vanuit overige reserve	3.319
Boekwaarde per einde boekjaar	136.827

6.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)		
Stand per 1 januari		56.130
Toerekening gedeelte resultaat 2019		25.071
Toevoeging aan herwaarderingsreserve		-3.319
Stand per 31 december		77.882

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



6.3 Resultaat boekjaar

(Bedragen x € 1.000)			
		2020	2019
Resultaat boekjaar		11.011	25.071
Totaal jaarresultaat		11.011	25.071

Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 van € 11.011 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 van positief € 7.692 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat van positief € 3.319 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 2019	9.847
Mutaties 2020	
Investerings:	
Dotatie boekjaar	1.176
Desinvesteringen:	
Onttrekkingen	-6.129
Vrijval voorziening ten gunste van exploitatie	-810
Boekwaarde per 31 december 2020	4.084

7.1 Onrendabele investeringen en herstructurerings

De voorziening heeft betrekking op de projecten Pégéwoningen (€ 3.405) en Halve Maanweg (€ 679).

In 2019 is gestart met het sloop/nieuwbouw project Pégéwoningen. Voor dit project is in 2018 een voorziening gevormd voor het verwachte onrendabele gedeelte.

Het project Halve Maanweg start naar verwachting medio 2021. Voor dit project heeft in 2020 besluitvorming plaatsgevonden. Voor het verwachte onrendabele gedeelte van € 1.176 is een voorziening gevormd. Dit betreft in vorenstaand overzicht de post "Dotatie boekjaar".

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



De onttrekkingen in 2020 hebben bestaan uit:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	
Werkelijke uitgaven 2020 Pégéwoningen	-7.180
Afboekings waarde 39 gesloopte woningen fase 2 Pégéwoningen	-4.463
Waarde 40 opgeleverde nieuwbouwwon. fase 2 Pégéwoningen	6.011
	-5.632
Werkelijke uitgaven 2020 project Halve Maanweg	-132
Afboekings waarde grond 1-1-2020 proj. Halve Maanweg	-365
	-497
Totaal onttrekkingen	-6.129

Voor de nog uit te voeren fase 3 van het project Pégéwoningen wordt een onrendabel gedeelte verwacht van € 3.405.

Om op dit saldo uit te komen was er in 2020 een vrijval van de voorziening van € 810 ten gunste van de exploitatie. Deze vrijval is voornamelijk te verklaren door lagere totale kosten en een hogere marktwaarde.

8.Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>					
	8.1	8.2		8.3	
	Schulden /	Schulden /	Totaal	Verplichtingen	Totaal
	leningen	leningen	leningen	uit hoofde van	
	overheid	krediet-		onroerende zaken	
		instellingen		verkocht onder	
				voorwaarde	
Boekwaarde per 1 januari	1.216	52.838	54.054	12.201	66.255
Bij: nieuwe leningen		6.000	6.000		6.000
Af: aflossingen komend jaar	-77	-1.562	-1.639		-1.639
Waardeverminderingen				-1.410	-1.410
Waardevermeerderingen				626	626
Totaal langlopende schulden	1.139	57.276	58.415	11.417	69.832

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 2020 als volgt verdeeld:

- Fixeleningen	45.395
- Annuïtaire leningen	9.020
- Roll-over lening	4.000
Totaal	58.415

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

Onderstaand is de leningportefeuille uitgesplit naar resterende looptijd:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
	2020	2020	2020	2019
	looptijd	looptijd	totaal	totaal
	< 5 jaar	= , > 5 jaar		
Leningen overheid		1.140	1.140	1.217
Leningen kredietinstellingen	13.355	43.920	57.275	52.837
Verplichtingen uit hoofde VOV		11.417	11.417	12.201
Totaal langlopende schulden	13.355	56.477	69.832	66.255

In 2020 zijn de volgende twee nieuwe leningen aangetrokken:

Geldgever: BNG
 Hoofdsom: € 3.000
 Stortingsdatum: 1 juni 2020
 Einddatum: 1 juni 2023
 Aflossing: ineens per einddatum
 Rente: 0,05%

Geldgever: BNG
 Hoofdsom: € 3.000
 Stortingsdatum: 3 augustus 2020
 Einddatum: 3 mei 2040
 Aflossing: ineens per einddatum
 Rente: 0,43%

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 76.849.

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2020 3,08%.

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

De duration van de portefeuille bedraagt 8,0 jaar.

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

Zekerheden

De leningen overheid en kredietinstellingen zijn niet belast met hypothecaire zekerheden en zijn geheel geborgd door het WSW. Voor deze geborgde leningen heeft Woonservice IJsselland zich verbonden het onderliggende vastgoed in exploitatie met een WOZ-waarde van circa € 327 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 2020 de waardering is aangepast op actuele taxaties en doordat de post "waarde-effect verbeteringen" niet meer in de waardering wordt meegenomen. Zie ook de toelichting bij de post "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" onder vastgoedbeleggingen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
 BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
9.1 Schulden aan overheid	77	75
9.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.562	2.720
9.3 Schulden aan leveranciers	294	524
9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.086	958
9.5 Schulden terzake van pensioenen	21	18
9.6 Overlopende passiva	1.326	1.300
Totaal kortlopende schulden	5.366	5.595

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden. In april 2021 dient een lening ad € 0,9 miljoen van de BNG te worden afgelost.

9.3 Schulden aan leveranciers

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

9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Hieronder is opgenomen de afdracht omzetbelasting over het vierde kwartaal 2020 (€ 636), de afdracht loonheffing over november en december 2020 (€ 73) en de naar verwachting nog te betalen vennootschapsbelasting over 2019 (€ 453) en 2020 (€ 924).

9.5 Schulden terzake van pensioenen

Hieronder is opgenomen de afdracht aan het pensioenfonds over december 2020.

9.6 Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Niet vervallen rente	932	965
Vooruitontvangen huur	225	204
Nog te verrekenen servicekosten	25	10
Verlofuren	33	26
Overige overlopende passiva	111	95
Totaal overlopende passiva	1.326	1.300

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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting WSW

Per 31 december 2020 hebben wij een obligoverplichting uitstaan van € 2.274 wegens door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verstrekte borgstellingen. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

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 € 4.495 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 2020 dit recht tot een bedrag van € 51, voorwaardelijk aan in dienst blijven bij Woonservice IJsselland.

Heffing voor Saneringssteun

Voor 2020 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 voor de jaren 2020-2024 jaarlijks 1% van de totale jaarhuur van woongelegenheden in het kasstroomoverzicht op te nemen. Dit komt neer op circa € 144 per jaar. Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Verbonden partijen

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

Koopgarantwoningen

Door een vijftal kopers van een koopgarantwoning is een verzoek ingediend en toegekend, waarin gevraagd is naar de juistheid van het taxatierapport van de koopgarantwoningen die door Woonservice IJsselland met toepassing van de zogenaamde erfpacht- en koopgarantbepalingen in 2010 en 2011 zijn uitgegeven. Het gaat onder andere om de correctheid en juistheid van de waardebepaling ten tijde van de uitgifte. Dit onderzoek is aangevraagd bij de Rechtbank Gelderland. Woonservice IJsselland wordt hierin bijgestaan door een advocatenkantoor uit Rotterdam. Door de rechtbank is een deskundige aangesteld die verslag moet uitbrengen aan de rechtbank. Daarna zal de rechtbank besluiten of de taxatiewaarde bij verkoop herzien moet worden. De uitspraak wordt in de loop van 2021 verwacht. Wij hebben per 31 december 2020 nog 61 koopgarantwoningen in ons bezit.

Voorlopige investeringsverklaring Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw en Verduurzaming

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

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

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

Scheurvorming woningen Nassaustraat

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

2.6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020

10. Huuropbrengsten

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Woningen en woongebouwen	13.459	13.240
Onroerende zaken niet zijnde woningen	747	735
	14.206	13.975
Af: huurderwing wegens leegstand	-126	-171
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-75	-94
Totaal	14.005	13.710

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,54% (1 juli 2019: 1,59%).

De huurderwing heeft voornamelijk betrekking op leegstand door sloop/nieuwbouw complex Pégéwoningen.

In het begin van het jaar zijn 39 woningen uit exploitatie genomen in verband met sloop en in november/december 2020 zijn 40 nieuwbouw woningen in exploitatie genomen inzake het voren genoemde sloop/nieuwbouw project.

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

11.1 Opbrengsten servicecontracten

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Leveringen en diensten	363	361
Glasverzekering	24	24
Servicefonds huurdersonderhoud	75	72
Totaal	462	457

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)		
	2020	2019
Diverse lasten	325	340
Service op maat	15	-
Servicefonds huurdersonderhoud	68	80
Glasverzekering	19	28
Totaal	427	448

Dit betreft lasten van in de gemeente Doesburg gelegen verhuureenheden.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Lonen en salarissen	1.053	1.014
Sociale lasten	154	161
Pensioenlasten	179	157
Totaal salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.386	1.332
Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	125	114
Overige personeelskosten	66	139
Huisvestingskosten	102	102
Algemene bedrijfslasten	552	588
Overige bedrijfsopbrengsten	-16	-17
Doorberekend aan overige activiteiten	-20	-21
Doorberekend aan verkopen	-15	-16
Doorberekend aan overige organisatiekosten	-324	-330
Doorberekend aan leefbaarheid	-66	-67
Doorberekende overige kosten aan onderhoud	-414	-438
Doorberekende uren eigen onderhoudsdienst / projecten	-289	-149
Totaal	1.087	1.237

De stijging van de post lonen en salarissen komt door een uitbreiding van het personeelsbestand met 0,83 FTE.
De post pensioenlasten is gestegen door een premiestijging van 1,5%.

De stijging van de post afschrijvingen komt voornamelijk door investeringen ict.

De daling van de post overige personeelskosten komt voornamelijk doordat in 2019 tijdelijk een medewerker voor de onderhoudsdienst moest worden ingehuurd.

De daling van de post overige bedrijfslasten komt voornamelijk doordat in 2019 éénmalige kosten voor visitatie, huurderstevredenheidsonderzoek, samenstelling nieuw ondernemingsplan en advieskosten voor risicomanagement en doorrekening financiële scenario's waren opgenomen.

De doorberekeningen hebben plaatsgevonden aan de hand van een kostenverdeelstaat. De verdeelsleutels zijn conform de vorig jaar bij de berekening van de beleidswaarde vastgestelde verdeelsleutels.

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Reparatieonderhoud	425	476
Mutatieonderhoud	305	352
Contractonderhoud	266	206
Planmatigonderhoud	784	975
Projectmatige verbeteringen	307	831
Verbeteringen bij mutatie	467	596
Astbestsanering	8	119
Onderhoudsaandeel VVE	93	64
Doorberekening vanuit algemeen beheer	414	438
Totaal	3.069	4.057

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

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Belastingen	600	580
Verzekeringen	84	81
Verhuurderheffing	1.623	1.554
Totaal	2.307	2.215

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



15. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Opbrengst verkopen	1.005	1.024
Kosten verkopen	-24	-25
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	981	999
Toegerekende organisatiekosten	-15	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-625	-701
<i>Resultaat verkopen</i>	341	282
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	295	-
Boekwaarde verkopen onder voorwaarde	-212	-
<i>Resultaat verkopen onder voorwaarden</i>	83	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	424	282

Het resultaat verkopen heeft betrekking op de verkoop van 5 woningen (2019: 5 woningen).

Het resultaat verkoop onder voorwaarden betreft het resultaat behaald op de verkoop van de koopgarantwoning Rogacker 22 op de vrije markt.

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	2020	2019
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-366	-1.534
Totaal	-366	-1.534

De waardeverandering heeft betrekking op het complex Halve Maanweg (dotatie voorziening onrendabel € 1.176) en op het project Pégéwoningen (vrijval voorziening onrendabel € 810).

16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)		
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	2020	2019
Toename marktwaarde	7.831	22.810
Totaal	7.831	22.810

16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

(Bedragen x € 1.000)		
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	2020	2019
Waardeverandering activa verkoop onder voorwaarden	-669	1.632
Waardeverandering terugkoopverplichting	784	-1.265
Totaal	115	367

17.1 Opbrengst overige activiteiten

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Opbrengst beheervergoeding we's	9	9
Opbrengst afsluiten huurcontracten	14	12
Opbrengst afrekening servicekosten	16	11
Opbrengst zonnepanelen	10	6
Totaal	49	38

17.2 Kosten overige activiteiten

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Doorberekening vanuit algemeen beheer	-20	-21
Totaal	-20	-21

18. Overige organisatiekosten

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Kosten raad van commissarissen	42	38
Kosten accountant	70	70
Kosten taxaties bezit	13	8
Kosten treasury	16	11
Bijdrage heffing Aw	11	12
Saneringsheffing	-	-
Doorberekening vanuit algemeen beheer	324	330
Totaal	476	469

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



19. Leefbaarheid

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	7	7
Leefbaarheidsbijdrage fysieke activiteiten	80	55
Doorberekening vanuit algemeen beheer	66	67
Totaal	153	129

De stijging van de post "Leefbaarheidsbijdrage fysieke activiteiten" komt voornamelijk door extra uitgaven op het gebied van ongediertebestrijding en schoonmaakwerkzaamheden.

20.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Renteontvangsten op liquide middelen	-	1
Totaal	-	1

20.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Betaalde rente op leningen overheid	24	26
Betaalde rente op leningen kredietinstellingen	1.696	1.723
Borgstellingsvergoeding WSW	10	8
Obligoheffing WSW	-	-
Totaal	1.730	1.757

21. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Acute winstbelasting vpb	1.742	1.321
Correctie winstbelasting voorgaand jaar	498	-594
Totaal	2.240	727

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

(Bedragen x € 1.000)				
		2020		2019
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		13.251		25.798
Af:				
Waardeverschil boekwaarde verkopen	439		248	
Waardeveranderingen	7.580		21.643	
Onderhoudskosten	-		-104	
Fiscale afschrijving activa	331		330	
		-8.350		-22.117
Bij:				
Waardering afgaande sloop	-		-	
Opwaardering huurwoningen	2.147		4.158	
Diversen	-12		22	
		2.135		4.180
Verrekenbare verliezen				-536
Belastbaar bedrag		7.036		7.325
Verschuldigde acute winstbelasting:	Belastbaar-bedrag	Belasting	Belastbaar-bedrag	Belasting
	7.036	1.742	7.325	1.819
	7.036	1.742	7.325	1.819

De aangiften vennootschapsbelasting (vpb) tot en met het jaar 2016 zijn definitief vastgesteld. De jaren 2017 en 2018 zijn ingediend, het jaar 2019 wordt in de eerste helft van 2021 ingediend. Bij de jaarrekening is een inschatting gemaakt, dit kan nog tot verschillen leiden bij de definitieve indiening van de aangifte.

Voor de aangifte 2019 is de WOZ waarde 2021 met peildatum 1 januari 2020 van belang. Deze WOZ waarde vertoont een dermate stijging dat er een opwaardering van circa € 2 miljoen dient plaats te vinden ten opzichte van de waarden waarvan bij de voorlopige aanslag 2019 is uitgegaan. Dit brengt met zich mee dat er over 2019 nog een aanvullende aanslag van € 498 is verantwoord in 2020. Deze waardestijging is ook van invloed op de hoogte van de berekende vpb 2020.

Het gemiddeld wettelijk belastingtarief bedraagt 25% en is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van afschrijvingen op het vastgoed. De effectieve belastingdruk uitgedrukt in een percentage van het resultaat voor belastingen bedraagt ruim 13% (2019: 7%).

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

2.7. Toelichting op het kasstroomoverzicht

2.7.1. Samenstelling geldmiddelen

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



2.8. Overige informatie

2.8.1. Werknemers

Einde 2020 hadden wij 20 werknemers (2019: 19 werknemers) in dienst. Dit komt overeen met 17,84 (2019: 17,0) fulltime formatieplaatsen. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

2.8.2. Gescheiden verantwoording DAEB / NIET DAEB

Woonservice IJsselland bezit de volgende NIET-DAEB-verhuureenheden:

NIET-DAEB activiteit	Aantal VHE 2020	Aantal VHE 2019
Geliberaliseerde huurwoningen	79	80
Bedrijfs onroerend goed	17	17
Parkeerplaatsen	216	216
TOTAAL	312	313

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.

In 2020 is één NIET-DAEB woning bij leegkomst op de vrije markt verkocht.

Gescheiden balans per 31 december 2020 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	DAEB 2020	NIET-DAEB 2020	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2020	DAEB 2019	NIET-DAEB 2019	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2019
(BEDRAGEN X € 1.000)									
ACTIVA									
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen	1								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	264.272			264.272	254.842			254.842
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2		23.093		23.093		22.408		22.408
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3		11.749		11.749		12.473		12.473
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	-			-	269	96		365
Totaal vastgoedbeleggingen		264.272	34.842		299.114	255.111	34.977		290.088
Materiële vaste activa	2								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.146			2.146	2.206			2.206
Financiële vaste activa	3								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	25.673		-25.673		24.619		-24.619	
Som der vaste activa		292.091	34.842	-25.673	301.260	281.936	34.977	-24.619	292.294
Vlottende activa									
Voorraden	4								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1		172		172				
Overige voorraden	4.2	173	17		190	149	14		163
Totaal voorraden		173	189		362	149	14		163
Vorderingen	5								
Huurdebiteuren	5.1	100	3		103	110	2		112
Overheid	5.2				-	108			108
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3				-	757	74		831
Overige vorderingen	5.4				-	42	4		46
Overlopende activa	5.5				-	7	1		8
Totaal vorderingen		100	3		103	1.024	81		1.105
Liquide middelen	6	482	2.795		3.277	929	1.915		2.844
Som der vlottende activa		755	2.987		3.742	2.102	2.010		4.112
TOTAAL ACTIVA		292.846	37.829	-25.673	305.002	284.038	36.987	-24.619	296.406

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



	Ref.	DAEB 2020	NIET-DAEB 2020	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2020	DAEB 2019	NIET-DAEB 2019	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2019
(BEDRAGEN X € 1.000)									
PASSIVA									
Eigen vermogen	7								
Herwaarderingsreserve	7.1	136.827	5.380	-5.380	136.827	133.508	4.729	-4.729	133.508
Overige reserve	7.2	77.882	19.238	-19.238	77.882	56.130	16.605	-16.605	56.130
Resultaat boekjaar	7.3	11.011	1.055	-1.055	11.011	25.071	3.285	-3.285	25.071
Totaal eigen vermogen		225.720	25.673	-25.673	225.720	214.709	24.619	-24.619	214.709
Voorzieningen	8								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	3.576	508		4.084	9.847			9.847
Langlopende schulden	9								
Schulden/leningen overheid	9.1	1.139			1.139	1.216			1.216
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.2	57.276			57.276	52.838			52.838
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3		11.417		11.417		12.201		12.201
Totaal langlopende schulden		58.415	11.417		69.832	54.054	12.201		66.255
Kortlopende schulden	10								
Schulden aan overheid	10.1	77			77	75			75
Schulden aan kredietinstellingen	10.2	1.562			1.562	2.720			2.720
Schulden aan leveranciers	10.3	268	26		294	477	47		524
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4	1.924	162		2.086	873	85		958
Schulden terzake van pensioenen	10.5	19	2		21	16	2		18
Overlopende passiva	10.6	1.285	41		1.326	1.267	33		1.300
Totaal kortlopende schulden		5.135	231		5.366	5.428	167		5.595
TOTAAL PASSIVA		292.846	37.829	-25.673	305.002	284.038	36.987	-24.619	296.406

Nadere toelichting op de gescheiden balans:

In de DAEB-tak is de nettovermogenswaarde van de NIET-DAEB-tak opgenomen onder "Deelnemingen 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 2020

	Ref.	DAEB 2020	NIET-DAEB 2020	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2020	DAEB 2019	NIET-DAEB 2019	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2019
(BEDRAGEN X € 1.000)									
Huuropbrengsten	11	12.752	1.253		14.005	12.492	1.218		13.710
Opbrengsten servicecontracten	12.1	382	80		462	391	66		457
Lasten servicecontracten	12.2	-401	-26		-427	-401	-47		-448
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-974	-113		-1.087	-1.130	-107		-1.237
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-2.739	-330		-3.069	-3.885	-172		-4.057
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-2.197	-110		-2.307	-2.101	-114		-2.215
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.823	754	-	7.577	5.366	844	-	6.210
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		669	607		1.276	999	-		999
Toegekende organisatiekosten		-12	-3		-15	-10	-6		-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-431	-406		-837	-701	-		-701
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	226	198	-	424	288	-6	-	282
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	273	-639		-366	-1.534	-		-1.534
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	6.952	879		7.831	20.711	2.099		22.810
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	-	115		115	-	367		367
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.225	355	-	7.580	19.177	2.466	-	21.643
Opbrengst overige activiteiten	18.1	46	3		49	35	3		38
Kosten overige activiteiten	18.2	-18	-2		-20	-19	-2		-21
Netto resultaat overige activiteiten		28	1	-	29	16	1	-	17
Overige organisatiekosten	19	-434	-42		-476	-428	-41		-469
Leefbaarheid	20	-142	-11		-153	-119	-10		-129
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.1	0	-		0	1	-		1
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.2	-1.730	-		-1.730	-1.757	-		-1.757
Saldo financiële baten en lasten		-1.730	-	-	-1.730	-1.756	-	-	-1.756
Resultaat voor belastingen		11.996	1.255		13.251	22.544	3.254		25.798
Belastingen	22	2.040	200		2.240	662	65		727
Resultaat uit deelnemingen		1.055		-1.055	-	3.189		-3.189	-
Resultaat na belastingen		11.011	1.055	-1.055	11.011	25.071	3.189	-3.189	25.071

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 2020

(bedragen x € 1.000)	DAEB 2020	NIET-DAEB 2020	ELIMINATIES	TOTAAL 2020	DAEB 2019	NIET-DAEB 2019	ELIMINATIES	TOTAAL 2019
A. Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huaronvangsten	12.781	1.254		14.035	12.581	1.227		13.808
Vergoedingen	397	80		477	372	66		438
Overige bedrijfsontvangsten	46	3		49	45	4		49
Ontvangsten interest	-	-		-	2	-		2
Saldo ingaande kasstromen		13.224	1.337	14.561		13.000	1.297	14.297
Uitgaven								
Betalen aan werknemers	1.225	124		1.349	1.223	118		1.341
Onderhoudsuitgaven	2.706	342		3.048	3.261	99		3.360
Overige bedrijfsuitgaven	1.519	149		1.668	1.832	179		2.011
Betaalde interest	1.763	-		1.763	1.809	-		1.809
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-		-	-	-		-
Verhuurderheffing	1.575	48		1.623	1.499	55		1.554
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	81	6		87	75	2		77
Vennootschapsbelasting	493	48		541	740	72		812
Saldo uitgaande kasstromen		9.362	717	10.079		10.439	525	10.964
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten (A)	3.862	620		4.482	2.561	772		3.333
B. (Des)investeringsactiviteiten								
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	669	312		981	999	-		999
Verkoopontvangsten wooneigenheden (VOV)	-	295		295	-	-		-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		669	607	1.276		999	-	999
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	6.758	-		6.758	5.089	-		5.089
Verbeteruitgaven	1.360	-		1.360	905	-		905
Aankoop	-	-		-	6	-		6
Aankoop wooneigenheden (VOV) voor doorverkoop	-	347		347	-	-		-
Sloopuitgaven	-	-		-	-	-		-
Investeringen overig	65	-		65	56	-		56
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		8.183	347	8.530		6.056	-	6.056
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)	-7.514	260		-7.254	-5.057	-		-5.057
C. Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	6.000	-		6.000	3.000	-		3.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-2.795	-		-2.795	-2.278	-		-2.278
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (C)	3.205	-		3.205	722	-		722
Toenama / afname van geldmiddelen (A+B+C)	-447	880		433	-1.774	772		-1.002
Wijziging kortgeld	-447	880		433	-1.774	772		-1.002
Geldmiddelen aan het begin van de periode	929	1.915		2.844	2.703	1.143		3.846
Geldmiddelen aan het einde van de periode	482	2.795		3.277	929	1.915		2.844

2.8.3. 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:

	2020	2019 (1-2 t/m 31-12)
Bruto honorering	€ 97.018	€ 80.025
Fiscale bijtelling leaseauto	€ 0	€ 1.346
Werkgeversdeel pensioenpremie	€ 15.115	€ 11.968
Werkgeversdeel prépensioen	€ 3.575	€ 3.160
Werkgeversdeel hiaatpensioen	€ 52	€ 46
Werkgeversdeel excedentpensioen	€ 149	€ 143

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. In 2019 bedroeg de honorering € 4.500 per lid per jaar. Er werd toen geen onderscheid gemaakt tussen de voorzitter, leden van commissies en leden. Een onkostenvergoeding is niet van toepassing.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:

2.8.4. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Hiervan kan het volgende overzicht worden gegeven:

WNT-verantwoording 2020 Stichting Woonservice IJsselland

De WNT is van toepassing op Stichting Woonservice IJsselland. Het voor Stichting Woonservice IJsselland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 118.000 behorende bij bezoldigingsklasse C voor woningcorporaties.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



Gegevens 2019	
bedragen x € 1	S.H.A Hakstege
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/2 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	81.048
Beloningen betaalbaar op termijn	15.317
<i>Subtotaal</i>	<i>96.365</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	104.318
Bezoldiging	96.365

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020						
bedragen x € 1		J.L. Gijsman		B.I. Siebelink		H.W.G.M. Haarlemmer
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020		1/1 – 31/12		1/1 – 31/12		1/1 – 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging		8.400		5.700		5.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		17.700		11.800		11.800
-/- 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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.

Gegevens 2020				
bedragen x € 1		B.J.M. Jansen		G.M. van der Steen
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12		1/1 – 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	5.700		5.700	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.800		11.800	
-/- 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 2019		
bedragen x € 1	J.L. Gijsman	B.I. Siebelink
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	4.500	4.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.100	11.400

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	H.W.G.M. Haarlemmer	B.J.M. Jansen	G.M. van der Steen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/7 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	4.500	4.500	2.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.400	11.400	5.778

De categoriën 1b, 1d, 1e, 1f, 1g en 2 zijn in 2020 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 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

2.8.5. Accountantskosten

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

(Bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Controle van de jaarrekening	63	60
Andere controlewerkzaamheden	7	10
Fiscale adviesdiensten	20	21
Advisering risicomanagement / scenariodoorrekening	1	36
Totaal	91	127
Toelichting controlekosten jaarrekening:		
Betreft afrekening controle jaarrekening 2019 c.q. 2018	3	4
Controle jaarrekening 2020 c.q. 2019	60	56
	63	60
Overige controle diensten (assurance-rapporten bij dVl en naleving wet- en regelgeving)	7	10

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf:



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 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

2.8.6. Gebeurtenissen na balansdatum

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Huurbevroezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

2.9. Overige gegevens

2.9.1. 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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 31-03-2021

Paraaf: 

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonservice IJsselland

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woonservice IJsselland te Doesburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonservice IJsselland op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 48]. Hierin staat beschreven dat Stichting Woonservice IJsselland een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Utrecht, 31 maart 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,



drs. G.J. Verwoert RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden :

