



Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

Infographic (kerncijfers)

Deel 1

Voorwoord, strategie en omgeving

Voorwoord	5
Externe ontwikkelingen	6
Strategisch kader	7
Belanghouders	13

Deel 2

Realisatie van doelen, prestatieafspraken en kosten & baten

H1 Huurders	17
H2 Vastgoed: onderhouden, verbeteren en vernieuwen	22
H3 Leefbaarheid	28
H4 Dienstverlening	30

Deel 3

Randvoorwaarden

H5 Organisatie en Governance	33
H6 Financiën	38
H7 Verslag van de Raad van Commissarissen	50
H8 Overige gegevens	58

Deel 4

Jaarrekening

H9 Jaarrekening	60
-----------------	----

Deel 5

Bijlagen	104
----------	-----

Colofon

Gegevens Kamer van Koophandel: 09056706

Contactgegevens: Bezoekadres
De Linie 1, 6982 AZ Doesburg
Telefoon: (algemeen) 0313 490800
E-mail: algemeen@stwij.nl

Privacybepaling

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

Aedes

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

WIJ

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

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

WIJ staat voor Samen.

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

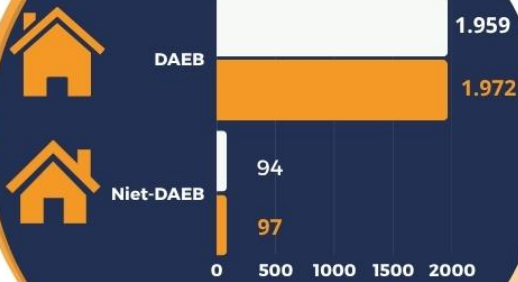
WIJ is hier een onderdeel van.

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

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

Aantal woningen

● 2024 ● 2025



- Er zijn **19** nieuwe woningen opgeleverd!
- Er zijn **4** woningen verkocht.
- Er is **1** woning aangekocht.

Het personeelsbestand is met **3** leden toegenomen •

Personeel 2025



FTE 18,75

Klanttevredenheid 2025

Categorie	Score	Gemiddeld
Nieuwe huurders	7,9	7,9
Vertrokken huurders	7,5	
Reparatie-verzoeken	8,3	

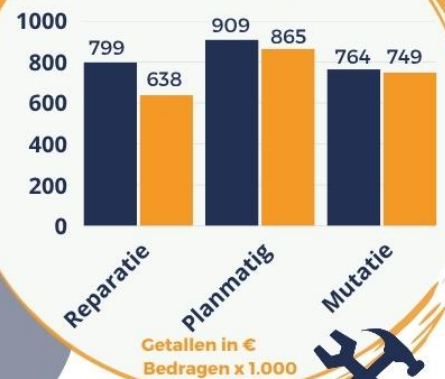
- **WIJ** scoort op nieuwe huurders **gelijk aan** de de Aedes benchmark!
- **WIJ** scoort op vertrokken huurders **0,1 hoger** dan de Aedes benchmark!
- **WIJ** scoort op reparatie verzoeken **0,2 hoger** de Aedes benchmark!
- **WIJ** scoort op klanttevredenheid gemiddeld **0,2 hoger** dan in 2024!



In 2025 zijn de kosten voor onderhoud **lager** dan in 2024. •

Lasten onderhoud

● 2024 ● 2025



Gemiddelde netto huurprijs per woning

2024 € 696

2025 € 724

- De gemiddelde netto huurprijs is **4% gestegen**..
- In 2025 zijn de contracturen gemiddeld met **4,5% verhoogd**.



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

WIJ scoort label A voor duurzaamheid in de Aedes Benchmark!

Duurzaamheid



Uitgaande kasstromen



Getallen in €
Bedragen in miljoenen

Financiële kengetallen

	Normen	2025	
ICR	> 1.4	2,53	✓
LTV	< 85%	46,9%	✓
Solvabiliteit	> 15%	59,2%	✓

WIJ voldoet aan alle gestelde normen!

Kwaliteit van wonen & woningbezit

Klachtenonderhoud
(per woning)

€ 307

Mutatieonderhoud
(per mutatie)

€ 5.093

Woningwaarderingpunten
(gemiddeld)

175

De kosten van klachtenonderhoud en mutatieonderhoud zijn ten opzichte van 2024 afgenomen!

DEEL 1 Voorwoord, strategie en omgeving

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag van Woonservice IJsselland (WIJ) over 2025. Een wat turbulent jaar door de plotseling aangekondigde huurbevrozing, hier werd door de Raad van State een zwaar negatief advies opgegeven. Minister Keijzer heeft het wetsvoorstel niet ingediend. Daarbij bleef de druk op de woningmarkt onverminderd hoog en vroeg de leefbaarheid in onze wijken voortdurend onze aandacht. Het kabinet Schoof viel in juni over asielbeleid en in het najaar werden nieuwe verkiezingen gehouden. De Nederlandse economie laat aanhoudend hogere prijzen zien. Tegen deze achtergrond zijn onze volkshuisvestelijke resultaten goed en in lijn met de begroting 2025. Graag licht ik er enkele uit.

Financiën: duurzaam verdienmodel onder druk

Financiële sturing is voor WIJ belangrijk en leidend geworden. De opgaven vanuit de (geactualiseerde) Nationale Prestatieafspraken (NPA), de (lokale) prestatieafspraken en de woondeal zijn groter geworden en onze inkomsten en de toegestane huurverhogingen blijven achter bij prijs- en salarisstijgingen. WIJ bereikt de financiële grens waardoor we keuzes moeten maken in onze investeringen, ambities en planning. Ons uitgangspunt is dat WIJ nu en in de toekomst zoveel mogelijk huurders voorziet van een betaalbare en duurzame woning. Het gasloos maken van bestaande woningen is voorsnog tot 2030 geen doelstelling meer. Het jaar 2025 verliep conform begroting en binnen de grenzen van de ratio's.

Onze dienstverlening

WIJ is laagdrempelig, huurders zijn welkom bij ons en wij bieden persoonlijke aandacht voor wie dit nodig is. Onze wijkbeheerder heeft een signalerende functie en draagt positief bij aan goede contacten in de wijken. Onze woonconsulenten hebben veel aandacht voor ondermijning, woonfraude en overlastdossiers. Maar ook voor verbinding in de wijk en bewonersparticipatie. Onze verhuurconsulenten zetten zich tevens in als verhuiscoach, waarmee we de doorstroming in de woningmarkt stimuleren. Er is regelmatig en constructief kritisch overleg met de Bewonersraad WIJ en bewonerscommissies. In 2025 bedroeg de gemiddelde huursomstijging 4,5%.

Onze woningvoorraad en duurzaamheid

Van het plan Flora 23 deel 2 leverden we 17 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen en 2 middenhuur woningen op. Daarnaast werd de projectmatige verduurzaming van 83 woningen afgerond en werden er 6 woningen verduurzaamd bij mutatie, met als resultaat meer wooncomfort en lagere woonlasten. WIJ heeft vrijwel geen woningen met een slechter energielabel dan label E meer in bezit, zie hiervoor ook de toelichting hierop in hoofdstuk 2. Vier woningen en een als bedrijfs-onroerend goed aan te merken pand werden verkocht.

Onze organisatie

We zetten goede stappen met vastgoedsturing en er werd aandacht besteed aan een goede onderlinge samenwerking tussen medewerkers. Een concept strategisch personeelsplan is opgesteld en het besluit werd genomen om de organisatiestructuur te wijzigen van 3 afdelingen naar 2 teams. Het ziekteverzuim herstelt zich. Wel bleef dit jaar het aandeel ingeleende medewerkers hoger. Dit was een bewuste keuze om vaste medewerkers voldoende vrij te maken om zich voor te bereiden op de overgang naar de nieuwste versie van ons ERP systeem. Dit project verliep goed. Wisselingen in de organisatie deden zich voor waardoor twee medewerkers klantcontact, een opzichter dagelijks onderhoud en twee leden voor de raad van commissarissen werden aangenomen.

Ook dit jaar is WIJ een betrouwbare maatschappelijke verhuurder. Mijn dank en waardering gaan uit naar onze huurders voor het vertrouwen en het goed huurderschap, naar de Bewonersraad WIJ voor de constructieve inzet, naar onze belanghouders voor de synergie in onze samenwerking, naar de leden van de raad van commissarissen (RvC) en vooral naar onze medewerkers voor hun grote bijdrage.

Januari 2026
Saskia Hakstege
directeur-bestuurder WIJ

Externe ontwikkelingen

WIJ opereert in een sector die sterk in beweging is. Landelijke, regionale en technische ontwikkelingen bepalen in grote mate onze mogelijkheden, ambities en investeringsruimte. Hieronder schetsen wij de belangrijkste externe ontwikkelingen die relevant zijn voor WIJ.

Landelijke ontwikkelingen in de corporatiesector

De prioriteiten voor woningcorporaties in de periode 2021–2025 blijven onverminderd gericht op het versterken van de volkshuisvesting. De belangrijkste opgaven zijn:

- Versnellen van de nieuwbouw van sociale huurwoningen.
- Waarborgen van betaalbaarheid via lokaal maatwerk.
- Investeren in een toekomstbestendige woningvoorraad door isolatie en de energietransitie.
- Realiseren van passende woningen voor ouderen en andere kwetsbare groepen.
- Huisvesten van spoedzoekers met flexibele en passende oplossingen.
- Verbeteren van leefbaarheid door inzet op gemengde wijken, sociaal beheer en het stimuleren van ontmoeting.

Geactualiseerde Nationale Prestatieafspraken (2024)

In december 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken (NPA) herijkt door het Rijk, Aedes, VNG en de Woonbond. Hierin zijn nieuwe accenten gelegd:

Betaalbaarheid

- Voor 2025 geldt een maximale gemiddelde huursomstijging van 4,5%.
- Doel is een stabiele en voorspelbare huurontwikkeling.

Verduurzaming en energietransitie

- Focus verschuift naar maximale warmtevraagreductie (isolatie).
- In 2035 moet 60% van de totale isolatieopgave (2024–2050) zijn gerealiseerd én moet 70-75% van de voorraad een A-label hebben.
- Vanaf 2028 mogen woningen met label E, F of G niet meer worden verhuurd.
- Corporaties mogen geen extra huurverhoging vragen aan zittende huurders voor isolatiemaatregelen.

Nieuwbouw en gebiedsontwikkeling

- Actualisatie van regionale Woondeals vanaf voorjaar 2025.
- Extra inzet op samenwerking en beter gebruik van de bestaande voorraad.

Leefbaarheid

- Afspraken over inzet van corporaties voor veiligheid, sociale cohesie en wijkkwaliteit blijven aangescherpt.

Regionale ontwikkelingen: Groene Metropoolregio Arnhem–Nijmegen

WIJ is aangesloten bij Woonkr8 en ondersteunt de in 2023 vastgestelde Woondeal 2.0. De belangrijkste pijlers zijn:

- Continuïteit en versnelling van de bouwproductie.
- Voldoende betaalbare woningen voor lage en middeninkomens.
- Sterke verstedelijking en gebiedsontwikkeling.
- Aandacht voor aandachtsgroepen en kwetsbare huishoudens.
- Stimuleren van conceptuele en circulaire bouwmethoden.
- Verbeteren van leefbaarheid en toekomstbestendige wijken.

Solidariteit in de sector

Binnen de corporatiesector groeit de aandacht voor onderlinge solidariteit. Een aanvulling op de Governancecode is doorgevoerd. Corporaties met tijdelijke financiële ruimte worden geacht corporaties met een tekort te ondersteunen, eerst lokaal, vervolgens regionaal en indien nodig landelijk.

Specifieke consequenties voor WIJ

Naast deze algemene ontwikkelingen krijgt WIJ te maken met enkele directe gevolgen van:

- Toenemende digitalisering: hogere eisen aan datakwaliteit, informatiebeveiliging en AVG-compliance, bij gelijkblijvende verantwoordings- en rapportageverplichtingen.
- Financiële druk: stijgende bouwkosten, hogere kosten voor verduurzaming en strengere wettelijke verplichtingen maken nieuwbouw en renovatie financieel uitdagender.
- Beperkte investeringsruimte: de gematigde huursomstijging en het verbod op huurverhoging bij isolatie verlengen de terugverdiendtijd van verduurzamingsinvesteringen.

- Versnelde verduurzamingsopgave: het verhuurverbod van E-, F- en G-labels vanaf 2028 vergroot de urgentie om de voorraad tijdig te verbeteren.

Samen zorgen deze externe ontwikkelingen voor een toenemende complexiteit in de opgaven waar WIJ voor staat, terwijl de maatschappelijke verwachtingen onverminderd hoog blijven.

Strategisch kader

Missie en visie WIJ

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

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

Visie

De complexiteit in de omgeving waarin WIJ zich bevindt is toegenomen. Door de wooncrisis in Nederland is het vinden van een woonplek als primaire levensbehoefte niet meer vanzelfsprekend. Starters maken niet tijdig een woonstart, de doorstroming stagneert en het doorlopen van een wooncarrière is lastig. De onder druk staande betaalbaarheid van het wonen vanwege toegenomen kosten van levensonderhoud vraagt onze aandacht. Daarbij staan de leefbaarheid en de veerkracht van wijken onder druk. De vroegere sociale structuur in wijken verandert. WIJ zoekt daarom samen naar meer verbinding. Ouderen blijven vaker noodgedwongen zelfstandig wonen en zijn niet meer verzekerd van passende zorg, terwijl mantelzorg ook niet altijd voor handen is. Het is onze visie dat we deze ontwikkelingen alleen het hoofd kunnen bieden als we sterk inzetten op samenwerking met onze partners: huurders, de gemeente, zorgaanbieders, welzijnsaanbieders en de politie. WIJ grijpt de ontwikkelingen aan om haar waarde in de maatschappij te laten zien.

Identiteit

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

In onze dienstverlening en klantcontacten stemmen we verwachtingen af, luisteren we, spreken we duidelijke taal, helpen we en leven we ons in. Daarbij zijn we laagdrempelig, dichtbij, persoonlijk, betrouwbaar, behulpzaam en hartelijk.

Bestaansrecht, primaire functies

We zorgen voor de beschikbaarheid van een woningvoorraad die betaalbaar is voor de doelgroepen. WIJ richt zich vooral op huurders die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Gezien de behoefte aan doorstroming en het ontbreken van alternatieven voor huurders met een wat hoger inkomen, zorgt WIJ ook dat er meer woningen beschikbaar komen voor de (lage) middeninkomens.

Betekenis voor belanghouders

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

Doelen



Ondernemingsplan “Prettig wonen doen we met elkaar”

In de periode 2025 tot 2030 werken we aan onze idealen:

- WIJ verbindt en nodigt uit;
- De huurders van WIJ zijn betrokken bij hun woning en buurt;
- De woningen en de diensten van WIJ zorgen dat huurders prettig wonen;
- Bij WIJ werken we met trots en plezier.

Prestatieafspraken 2025

Conform de Woningwet maakt WIJ prestatieafspraken binnen de driehoek met de Gemeente Doesburg en de huurdersbelangenorganisatie "Bewonersraad WIJ". De afspraken hebben betrekking op de thema's duurzaamheid, wonen-welzijn- zorg, leefbaarheid en betaalbaarheid.

In 2023 is er een meerjarig convenant prestatieafspraken 2024-2030 vastgesteld. Eind 2025 is dit convenant geactualiseerd.

Voor 2025 zijn de volgende afspraken overeengekomen *en* grotendeels nagekomen:

Prestatieafspraken 2025		Periode	Status	Zie pagina
Beschikbaarheid en betaalbaarheid				
A.1.1	In de Ooi worden 59 eengezinswoningen vervangen door een mix van eengezinswoningen en kleinere deels toekomstbestendige woningen voor 1- en 2- persoonshuishoudens	'23-'26	✓	19, 22
A.1.2	Een 1e koopwoning wordt voor een steeds grotere groep onbetaalbaar. Met beleggers en corporaties wordt bezien in hoeverre de bouw van middenhuurwoningen voor deze groep een redelijk alternatief zou kunnen zijn. Gemeente vraagt WIJ in voorkomende gevallen en zo mogelijk hierop in te schrijven.	'24-'30	✓	-
A.1.3	In het Centrum van Beinum worden toekomstbestendige woningen geschikt voor 1- en 2 persoonshuishoudens gerealiseerd (voor jong en oud)	'26-'30	✓	-
A.1.4	Het is de ambitie om in de periode 2024 - 2030 het aandeel middeldure huurwoningen uit te breiden.	'24-'30	✓	5
A.1.5	Zolang er sprake blijft van een overspannen woningmarkt wordt door WIJ gebruik gemaakt van het verloten van vrijkomende woningen aan starters.	'24-'30	✓	17
A.1.6	Met volkshuisvesters waaronder WIJ, wordt gezocht naar mogelijkheden om goedkope koopwoningen toe te voegen, maar ook om deze op langere termijn betaalbaar te houden. Aan corporatie wordt gevraagd om haar Koopgarantwoningen (rijwoningen en tussenwoningen) in Beinum West beschikbaar te blijven houden voor de doelgroep. Tweekappers worden bij terug verkoop wel op de vrije markt aangeboden.	'24-'30	✓	22, 80
A.1.7	De gemeente is primair verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders. Binnen de mogelijkheden die WIJ heeft draagt zij zorg voor deze huisvesting conform de aan de gemeente door het Rijk opgestelde taakstelling	'24-'30	✓	21
A.2.1	Het aantal toe te voegen sociale huurwoningen zal minimaal 20% en maximaal 25% zijn van het totaal aan netto toe te voegen woningen. Dit is een criterium voor de locaties Wemmersweerd en Centrum Beinum.	'24-'30	✓	-
A.2.2	WIJ beziet de mogelijkheden om enkele sociale huurwoningen, wanneer deze opnieuw worden verhuurd, aan te bieden als middenhuurwoning (huurprijs tot max € 1157 pp 2024). Dit is een manier om via het bestaande bezit tot een betere balans van de woningvoorraad te komen. Ook kan dit de bouw van meer sociale huurwoningen op andere locaties compenseren. Doel hierbij is om vitale wijken te creëren.	'24-'25	○	-
A.2.3	In de periode 2024 - 2030 wordt een groei van het netto aantal toe te voegen sociale huurwoningen verwacht van circa 95. Waar WIJ zelf geen grondpositie heeft, spreekt de gemeente met de grondeigenaar af om WIJ te benaderen voor de exploitatie van de door hem te bouwen sociale huurwoningen.	'24-'30	✓	-
A.2.4	Waar de gemeente een grondpositie heeft continueert zij haar beleid van niet conforme marktprijzen voor uit te geven bouwgrond voor sociale huurwoningen (én eventueel ook voor middenhuurwoningen), ten behoeve van een acceptabele onrendabele top.	'24-'30	✓	-
A.2.5	WIJ onderzoekt de mogelijkheid om meer 1-persoonshuishoudens te huisvesten in één eengezinswoning. Dit in navolging van andere gemeenten. De gemeente onderzoekt of zij hierbij helpende beleidsregels kan bieden op het gebied van toestemming om met meerdere huishoudens in een woning te wonen en op het gebied van parkeerbeleid.	'26-'30	✓	-

A.3.1	Huurwoningen met een laag energielabel (E, F en G) worden -ingegeven door de in 2022 fors gestegen energieprijzen- vrijgesteld van jaarlijkse huurverhoging totdat deze woningen zijn aangepast resulterend in een beter energielabel. Dit geldt niet voor huurders die verduurzaming van de woning weigeren, tenzij het gaat om bijzondere omstandigheden zoals gezondheidsredenen.	'24-'26	✓	20, 20, 25
Betere balans				
B.1.1	Bij de sloop en nieuwbouw van woningen in De Ooi (project Flora23) worden de principes voor een duurzame en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte optimaal toegepast. Het verharde oppervlak wordt teruggebracht ten faveure van recreatief groen; groen dat tevens uitnodigt tot ontmoeten.	'24-'26	✓	-
B.2.1	WIJ onderzoekt de mogelijkheden om minimaal 7,5% van haar vrijkomende sociale (DAEB) woningen (bovengrens 15%) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.	'24	✓	-
B.2.2	In Beinum worden, direct grenzend aan buurtschap Wemmersweerd in een periode van 10 jaar circa 310 woningen gebouwd, waarvan 20% in de sociale huursfeer, 47% in de betaalbare koop- en huursfeer en 33% in de vrije sector koop. Verwachting is dat in 2026 een anterieure overeenkomst over woonprogramma wordt gesloten met ontwikkelaar.	'26	✓	-
B.2.3	Bij sloop- en nieuwbouw van sociale huurwoningen worden afspraken gemaakt met WIJ om een grotere variatie in woningtypes en prijsklassen terug te bouwen (zoals is gebeurd met project Flora23). Streven is om 10 tot 20% van de nieuw te bouwen woningen te realiseren in de middenhuur. In dit streven wordt het aantal bestaande woningen dat door WIJ opnieuw wordt verhuurd als middenhuurwoning (zie A.2.2) betrokken. Dit leidt dan tot een lager streefpercentage middenhuur bij nieuwbouw of een hoger aantal nieuwe sociale huurwoningen.	'24-'30	○	-
B.3.1	Snelheid wordt betracht in het ontwikkelen van Wemmersweerd, waar -in meerdere fasen tot 2035 maximaal 320 woningen kunnen worden gerealiseerd. Gemeente richt zich daarbij zowel op vestigers als Doesburgers die een goedkope koop- of huurwoning achterlaten.	'24-'35	✓	-
Omzien naar elkaar				
C.1.1	In project Flora '23 worden minder eengezinswoningen teruggebouwd ten faveure van toekomstbestendige woningen en appartementen (met lift).	'23-'26	✓	19
C.1.2	WIJ en Gemeente voeren de afspraken uit het convenant Wmo 2021 adequaat uit. De gemeente zorgt indien nodig voor een brandveilige stalling bij toewijzing van een scootmobiel. Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de groep ouderen en minder validen door met elkaar bij nieuwbouw een standaard pakket aan maatregelen af te spreken.		✓	-
C.2.1	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Zorgaanbieder Attent wil mogelijk het aantal verpleeghuisplaatsen (VPT) uit breiden ➢ WIJ onderzoekt de mogelijkheid om een ontmoetingsruimte toe te voegen aan het naastgelegen Maartenshof om dit geschikt te maken voor de doelgroep huurders die een mate van zorg nodig hebben. Doel is van Maartenshof een geclusterde woonvorm te maken, waarbij het omzien naar elkaar een element is. ➢ In de plannen dient tevens een permanente oplossing te worden gevonden voor de parkeerproblematiek; tot die tijd wordt een tijdelijke parkeervoorziening nabij Elisabeth/Maartenshof aangelegd. ➢ Gemeente en WIJ zetten zich gezamenlijk in voor realisatie van een ontmoetingsruimte op deze locatie. 	'25-'26	○	-
C.2.2	Bouw van nader te bepalen aantal (sociale) huurappartementen voor senioren met thuiszorg of MPT op locatie Grotenhuys. De huurcategorie(ën) worden met de gemeente nader bepaald.	'26-28	✓	-
C.2.3	Binnen de planperiode stelt de gemeente 1 á 2 bouwkvavels beschikbaar waarop wonen met zorg kan worden gerealiseerd, variërend van geclusterd wonen tot het realiseren van verpleeghuisplaatsen. Afhankelijk	'24-'30	✓	-

	van het bouwprogramma wordt WIJ desgewenst uitgenodigd om in te schrijven op een te verkopen bouwkwavel.			
C.3.1	Inrichting van de openbare ruimte kan een bijdrage leveren in het welbevinden en wordt bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten als ontwerpcriterium meegenomen.	'24-'30	✓	-
C.3.2	Vanaf 2025 zal de regionale woonzorgwielzjnvisie richting geven aan de lokale opgave in het kader van "Een thuis voor iedereen" en de te maken lokale prestatieafspraken.	'25-'30	✓	-
C.3.3	De gemeente Doesburg is per september 2024 aangesloten bij de Voorzieningenwijzer. Met de applicatie www.datgeldtvoormij.nl, ontwikkeld door de Voorzieningenwijzer, worden inwoners - eventueel met hulp van iemand uit hun netwerk, een professional of vrijwilliger - ondersteund om inzicht te krijgen in de beschikbare lokale gemeentelijke regelingen, landelijke toeslagen, en om zorgverzekeringen en energiecontracten te vinden die het beste aansluiten bij hun behoeften. De gemeente faciliteert communicatiemiddelen voor WIJ, die worden uitgedeeld aan huurders tijdens bestaande contactmomenten.	'24-'30	✓	-
C.4.1	WIJ zorgt voor de huisvesting van woningzoekenden die vallen onder de aandachtsgroepen in het kader van 'Een thuis voor iedereen', die hoofdzakelijk dan wel uitsluitend zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Naar grove inschatting gaat het om circa 50 personen tot 2040.	'24-'30	✓	-
C.5.1	We starten een structureel overleg met gemeente en verschillende stakeholders waarin we beleid en ontwikkelingen regelmatig gezamenlijk bespreken, maatregelen evalueren en bijstellen.	'24-'30	✓	-
C.6.1	Daar waar een herstructurering aan de orde is wordt bezien op welke wijze fysieke ingrepen in bouwwerken en infrastructuur kunnen worden aangegrepen om de directe omgeving met groen et cetera aantrekkelijker in te richten, zodat het uitnodigt tot spel en ontmoeten.	'24-'30	✓	-
C.6.2	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Buurtbemiddeling wordt gecontinueerd. ➢ WIJ blijft inzetten op de aanpak van overlast door huurders. ➢ De gemeente blijft inzetten op de aanpak van overlast door eigenaar-bewoners. 	'24-'30	✓	29
C.6.3	WIJ blijft een leefbaarheidsfonds houden waaruit huurdersinitiatieven worden betaald.	'24-'30	✓	28
C.6.4	Gemeente en WIJ blijven samenwerken aan een structurele proactieve aanpak van complexe problematiek van kwetsbare huishoudens.	'24-'30	✓	28
C.6.5	De gemeente ondersteunt de formulierenbrigade	'24-'30	✓	-
C.7.1	Stichting WIJ, gemeente en Bewonersraad werken samen aan en investeren in een leefbaar woonklimaat in de wijken en buurten waar WIJ haar bezit heeft. Dit doen zij specifiek in die wijken waar herstructureringsmaatregelen en/of herinrichting van de openbare ruimte aan de orde is (Oranjesingel, Van Tuijplein e.o.) en in buurten waar de leefbaarheid onvoldoende is.	'24-'30	✓	28
C.7.2	WIJ, gemeente en Bewonersraad onderschrijven het belang van voldoende groen in de woonomgeving. Acties worden ondernomen tot behoud en uitbreiding van groen in de omgeving.	'24-'30	✓	-
C.7.3	WIJ en gemeente blijven gezamenlijk optrekken en stemmen acties af in de bestrijding van hennep en andere ondermijnende zaken. Zoals onder meer vastgelegd in het Hennepconvenant.	'24-'30	✓	-
C.7.4	WIJ en gemeente werken samen aan het schoonhouden van wijken, een ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. Zo wordt er adequaat opgetreden tegen het dumpen van (grof) afval.	'24-'30	✓	-
C.7.5	De gemeente en WIJ onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden voor de realisatie van ontmoetingsruimten bij nieuwbouw van geclusterde wooncomplexen (en zo mogelijk ook bij bestaande woonprojecten).	'24-'30	○	-
Duurzaam, circulair en klimaatbestendig				
D.1.1	WIJ werkt aan een complexgewijze verduurzaming van haar bestaande woningvoorraad in de wijk De Ooi.	'24-'30	○	22, 26, 26
D.1.2	Aan de Allersmaat en Hermaat worden 43 woningen verduurzaamd conform de isolatiestandaard.	'24	✓	-

D.1.3	WIJ streeft naar het verduurzamen van 60 woningen per jaar > In 2030 wil WIJ de woningvoorraad van gemiddeld energielabel B op gemiddeld energielabel A hebben.	'24-'30	✓	25
D.1.4	De laatste huurwoningen van WIJ met een label D of slechter worden met voorrang verduurzaamd.	'24-'26	✓	25
D.1.5	Om vaart te krijgen in de verduurzaming van woningen (maar ook nieuwbouw) wordt in opdracht van de gemeente een Soorten Management Plan opgesteld (in het kader van de Wet Natuurbescherming). Zij doet dit samen met WIJ. Eerst wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.	'24-'25	○	-
D.1.6	WIJ brengt projectmatig bij renovatie met verduurzaming zonnepanelen aan op daken van sociale huurwoningen.	'24-'30	✓	-
D.1.7	WIJ onderzoekt de toepassingen van (hybride) warmtepompen bij haar woningen in de wijk De Ooi en bij appartementengebouw Grotenhuys, waar cv-ketels moeten worden vervangen.	'24-'30	○	-
D.2.1	Bij mutatie worden door WIJ hiervoor in aanmerking komende woningen alvorens opnieuw te verhuren voorzien van een moderne douche, keuken en toilet en na-geïsoleerd. Ook wordt zo nodig asbest gesaneerd. Rekening wordt gehouden met circa 25 woningen per jaar.	'24-'30	✓	22, 27
D.3.1	Bij bouw en renovatie van woningen worden de principes van Conceptueel Circulair Bouwen gehanteerd voor 25% van het aantal woningen. Dit in overeenstemming met de afspraken die hierover zijn gemaakt binnen de Groene Metropool Regio.	'24-'30	✓	22, 37
D.3.2	Bij uitgifte van gemeentegrond worden eisen gesteld aan de mate van conceptueel en circulair bouwen. Deze worden opgenomen in de bij gronduitgifte door de gemeente op te stellen tender. Dergelijke gronden worden louter nog openbaar verkocht.	'24-'30	✓	-
D.4.1	Bij herstructureringen, nieuwbouw en aanpassingen aan de woonomgeving worden de principes van klimaatadaptatie zoveel mogelijk toegepast door WIJ en de gemeente.	'24-'30	✓	37



Uitgevoerd, of doorlopende actie



onderhanden



niet uitgevoerd



betreft andere periode

Geplande activiteiten/prestaties 2025

De door WIJ geplande activiteiten/prestaties voor 2025 zijn nagenoeg allen gereed gekomen, te weten:

Activiteiten 2025	Status	Zie pagina
Beschikbaarheid		
Verkoop (maximaal) 3 woningen uit bestaand bezit.	✓	22
Start uitvoering fase 2 Flora 23, herstructurering 59 PéGé woningen De Ooi, toevoegen 22 woningen.	✓	19, 22
Betaalbaarheid		
93% van onze woningen kent een huur in het laag segment (<liberalisatiegrens (tot € 900,07 pp 2025)), dit betekent dat afhankelijk van inkomen, woonsituatie en leeftijd huurtoeslag mogelijk is.	✓	-
Woningen verduurzamen waardoor de woonlasten afnemen.	✓	5, 19
95% Van de vrijkomende woningen passend toewijzen.	✓	21
Huurverhoging in lijn met leidraad economische parameters Aw en nationale prestatieafspraken.	✓	20
Vroegtijdig ingrijpen bij huurachterstanden.	✓	20
Actualiseren huurbeleid.	✓	19
Leefbaarheid		
Voortzetten structureel overleg (mdo) waarin probleemsituaties kunnen worden ingebracht en betrokken organisaties tot een integrale aanpak komen.	✓	28
Samenwerking met instanties ter ondersteuning kwetsbare bewoners en beperking van overlast.	✓	28
Ondersteuning buurtbemiddeling Doesburg/ Rheden/ Rozendaal.	✓	29

Structurele en zo nodig individuele aanpak vervuiling en verloedering in woningen en de woonomgeving.	✓	-
Registratie en analyse van overlastzaken.	✓	29
Uitvoering één of meerdere specifieke leefbaarheidsprojecten.	✓	28
Meer zichtbaarheid in de wijk door regelmatige contacten met bewonerscommissies en individuele huurders.	✓	28
Huisvesting bijzondere doelgroepen		
In overleg blijven met de diverse zorgpartijen over woonzorgvisie.	✓	15
Uitbreiding aantal toekomstbestendige woningen.	✓	-
Huisvesten statushouders (taakstelling gemeente Doesburg).	✓	21
Bevordering van doorstroming door inzet verhuiscoach.	✓	5
De organisatie		
Actualisatie Strategisch Personeelsplan aan de hand van nieuw ondernemingsplan.	✓	34
Inzetten Tools Corporatie Academie.	○	34
Organisatie brede opleidingen/workshops over samenwerking en feedback geven en ontvangen.	✓	34
Transitie naar de cloud en overstap naar Tobias 365.	✓	35
Deelname aan de Aedes-Benchmark op alle 5 prestatievelden.	✓	30
Aanbieden stageplek op HBO-niveau.	✓	37
Handhaven deelname lidmaatschap geschillencommissie Oost Gelderland.	✓	31
Implementatie jaarplanning vastgoedsturing en doorontwikkeling beleidsachtbaan van WIJ.	✓	22
Inzet KWH-huurdersonderzoek t.b.v. verbetering dienstverlening.	✓	30
Kwaliteit van de woningvoorraad, vastgoedsturing		
Vertalen complexstrategie in uitvoeringsprogramma.	✓	22
Activiteiten onderhoud, verduurzamen en verbeteren		
Vervolg uitfaseren slechte energielabels (D, E, F en G labels).	✓	25
Vervolg verduurzamen en onderhouden 83 woningen complex 15, 20 en 41.	✓	26
Start verduurzamen en onderhouden 46 woningen complex 23 en 32.	✓	26
Vorbereiden verbeteringen en verduurzaming (ecologisch onderzoek) 42 woningen complex 55.	✓	-
(Stapsgewijs) isoleren naar Toekomstklaar en geschikt maken voor een nieuw 50 graden verwarmingssysteem 70 woningen en gemeenschappelijke ruimten complex 60 Grotenhuys.	○	27
Verduurzaming woningen Proeftuin Aardgasvrije Wijk De Ooi.	✗	26
Vernieuwen van 200 verlopen energielabels.	✓	25
25 mutatiwoningen verbeteren en verduurzamen.	✓	22

Investeringsstatuut

In het "Investeringsstatuut Woonservice IJsselland" (juni 2024) hebben wij de kaders en normen voor vastgoed (des)investeringen binnen WIJ vastgelegd. In 2025 zijn de (des)investeringen conform ons statuut gedaan. Te denken valt hierbij aan de verduurzaming van woningen.

Maatschappelijke prestaties

Niet alle prestaties van WIJ zijn (precies) in geld of in cijfers uit te drukken. De door WIJ gerealiseerde maatschappelijke prestaties in 2025 betreffen onder meer:

- Met ons huurbeleid realiseren we lagere streefhuren dan de maximaal redelijke huurprijzen, zodat wij onze doelgroepen betaalbaar kunnen blijven huisvesten.
- Bij de nieuwbouw van de woningen en appartementen in het project Flora '23 accepteren we dat een deel van de totale investering onrendabel is, waardoor we de huurprijzen lager kunnen vaststellen. Maatschappelijk gezien is hier ook de meerwaarde dat er doorstroming ontstaat in de Doesburgse woningmarkt.
- Een verbetering van de leefbaarheid in de wijken en buurten door onze inspanningen en samenwerking met andere partijen en onze deelname aan het project buurtbemiddeling.
- Onze inspanningen om bewustwording van de situatie op de woningmarkt in Doesburg en omgeving te bewerkstelligen en de visie van belanghouders hierop af te stemmen. Te denken valt hierbij aan de behoefte aan geclusterd wonen voor ouderen met zorg en ontmoeting.

- Onze inspanningen om de huurderbetrokkenheid in onze beleidsvorming te vergroten, door regelmatig overleg met de Bewonersraad WIJ en diverse bewonerscommissies.
- Onze inspanningen om huurders te betrekken en draagvlak te verkrijgen voor het verduurzamen van woningen.
- Onze investeringen in het verduurzamen van woningen die grotendeels onrendabel zijn, hiermee beperken we de woonlasten voor onze huurders en dragen we bij aan een duurzamere wereld.
- Onze inzet op circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- Onze inspanningen om te bevorderen dat huurders zolang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, conform het Convenant Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) met de gemeente. Waar nodig worden woningen voorzien van (eenvoudige) aanpassingen.
- Het inzetten van een verhuiscoach.
- De inhuur van Scalabor, sociaal ontwikkelbedrijf van arbeidsmarktregio Midden-Gelderland, voor het opruimen van afval rondom onze complexen.

Belanghouders

Visitatie

In 2023 heeft WIJ zich laten visiteren door Raeflex over de jaren 2019 – 2022. Hierbij heeft de visitatiecommissie ons een beleidsagenda voor de toekomst meegegeven. Dit geeft de volgende aandachtspunten voor de komende jaren (cursief), waarbij we aangeven hoe wij hieraan invulling (willen) geven:

- *Ontspannen met partners aan de slag.*
WIJ heeft in 2024 een nieuw ondernemingsplan opgesteld, waarbij ruimte en flexibiliteit is ingebouwd. We maken pas op de plaats. Zo kan de organisatie ontspannen reageren op vragen en inzet op thema's als dat nodig is en voorkomen dat ze te zwaar wordt belast. Onze medewerkers en belanghouders zijn betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe plan en we werken gezamenlijke aan de doelen.
- *Op zoek naar wederzijdse belangen om met de gemeente Doesburg samen te werken.*
Om een betere balans in de woningvoorraad te realiseren, wil de gemeente relatief minder sociale woningen toevoegen. Dit terwijl woningzoekenden te lang moeten wachten op een sociale huurwoning. Onze belangen ontmoeten elkaar toch ook, aangezien het voor de leefbaarheid (gevarieerde samenstelling wijken) en doorstroming op de woningmarkt goed is om meer middenhuur woningen toe te voegen. Inmiddels hebben wij onze woningvoorraad uitgebreid met 9 middenhuur woningen. Het afgelopen jaar was het onderzoeken van meer mogelijkheden een belangrijk aandachtspunt.
- *Kijk naar andere manieren om de huurdersvertegenwoordiging te versterken.*
WIJ zet zich actief in om de huurdersvertegenwoordiging verder te versterken en zoekt daarbij voortdurend naar passende en vernieuwende manieren om dit vorm te geven. In goed en regelmatig overleg met de Bewonersraad WIJ wordt steeds meer ruimte gegeven aan hun eigen rol en verantwoordelijkheid. Het aantal leden in de raad is inmiddels toegenomen en de contacten met de bewonerscommissies zijn geïntensiveerd. Deze open en constructieve samenwerking draagt bij aan een positief contact en wederzijds vertrouwen.
- *Zet nog meer in op samenwerkingen en partnerschap.*
We onderzoeken de mogelijkheden om bij herstructurerings- en verduurzamingsprojecten meer uit te besteden en in te zetten op ketensamenwerking zodat wij meer de opdrachtgeversrol bij uitvoering hebben. Naar verwachting draagt dit bij aan rust in de organisatie. We stimuleren de samenwerking met collega-corporaties en het contact tussen medewerkers op thema's. Bij samenwerkingen met bijvoorbeeld aannemers die het dagelijks onderhoud uitvoeren, maken we vooraf goede afspraken over initiatief, coördinatie, uitvoering en kosten en ook over de kostenverdeling als de samenwerking onverhoopt voortijdig stopt. Op bestuurlijk niveau is de samenwerking met onze partners op het vlak van zorg en welzijn versterkt om uitvoering te geven aan ons beleid Wonen voor ouderen en de gemeentelijke visie op wonen, welzijn en zorg. Dit heeft geleid tot concrete projecten.

- *Nu de organisatie zich positief ontwikkeld heeft, kan de raad van commissarissen (RvC) op nog een hoger abstractieniveau de toezichtrol vervullen.*

De RvC kan meer op strategisch niveau meedenken en adviseren door bijvoorbeeld te kijken hoe een project bijdraagt aan vitaliteit en leefbaarheid van wijken. De inmiddels opgestelde, en door de RvC ook omarmde, bestuurlijke visie op maatschappelijk rendement geeft hierbij richting.

WIJ kan ontspannen de stap voorwaarts maken met de focus op de buitenwereld; aandacht voor wijken, wonen, zorg, leefbaarheid en huurdersbetrokkenheid. Daarbij houdt WIJ de armen open voor de samenwerking met partners aan wederzijdse doelen. Speelruimte, flexibiliteit, vertrouwen en zakelijkheid zijn hier kernwoorden. Samen met onze RvC is afgelopen jaar het belanghouderbeleid geactualiseerd, waarbij ieders rol en verantwoordelijkheid vanuit vertrouwen is gecontinueerd. De organisatie, bestuurder en RvC werken vanuit gezamenlijke kaders, constructief kritisch samen. Ervaren wordt dat het toezicht op een passend abstractieniveau gebeurt en zich waar nodig verdiept.

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

- *De gemeente Doesburg wil toewerken naar prestatieafspraken over een langere periode waarbij je per jaar evalueert en mogelijk bijstelt.*

Inmiddels is een Convenant meerjarige prestatieafspraken afgesloten binnen de Driehoek. Wij evalueren de afspraken jaarlijks en stellen waar nodig bij. WIJ brengt jaarlijks geen bod meer uit.

- *De Bewonersraad WIJ vraagt WIJ om de tijdsbelasting in het proces om te komen tot prestatieafspraken voor de leden te verminderen, waarbij we als gelijkwaardige partners aan tafel zitten.*

We beperken het aantal en de duur van de overleggen binnen de Driehoek en de Bewonersraad WIJ heeft een gelijkwaardige inbreng. De leden maken gebruik van externe adviseurs. Doordat geen bod meer wordt uitgebracht, vervalt het overleg hierover en kan direct door gegaan worden met de jaarlijkse evaluatie.

- *Collega-corporaties adviseren WIJ om haar nog te formuleren visie op maatschappelijk rendement ook naar belanghouders te communiceren en een passende participatievorm te zoeken. Deze visie is inmiddels opgesteld en ook nemen wij het maatschappelijk rendement mee in investeringsvoorstellen. Ook kan WIJ haar corporate communicatie verbeteren door hierin meer aandacht te geven aan samenwerking. Hiervoor gebruiken wij tweemaal per jaar een bestuurlijke nieuwsbrief die naar alle belanghouders wordt gestuurd. Tenslotte kan WIJ meer focussen op waar wij wel/niet van zijn en realistisch te zijn in wat WIJ aankan. WIJ heeft mede om deze reden meer flexibiliteit opgenomen in onze nieuwe ondernemingsplan.*



WIJ werkt samen met haar belanghouders

WIJ werkt samen met haar belanghouders aan haar doelstellingen. In 2025 is belanghouderbeleid opgesteld met daarin een duidelijke visie op de samenwerking met belanghouders. Onze opgaven vragen om samenwerking, wat ook centraal staat in het nieuwe ondernemingsplan 2025-2030 "Prettig wonen doen we met elkaar". Het beleid maakt helder wie onze belanghouders zijn, hoe wij met hen samenwerken en hoe de rollen tussen bestuurder en RvC zijn verdeeld. Onze belanghouders zijn: Bewonersraad WIJ, diverse bewonerscommissies, gemeente Doesburg, Zorg- en welzijnsorganisaties Attent, STMG, Caleidoz, Politie en brandweer Veiligheidsregio Gelderland midden en collega-corporaties in de KAN-Oost en Woonkr8 samenwerkingsverbanden. Er is regelmatig contact op bestuurlijk-, management en uitvoerend niveau. Met het belanghouderbeleid geven we tevens invulling aan principe 4 van de Governancecode Woningcorporaties, waarin de dialoog met belanghebbenden centraal staat.

Huurderbetrokkenheid: Bewonersraad WIJ

De Bewonersraad WIJ (BRW) vertegenwoordigt alle huurders van WIJ en bestaat uit zeven leden. Als één van onze belangrijkste belanghouders speelt de BRW een centrale rol in het versterken van de verbinding tussen WIJ en haar huurders. De raad deelt waardevolle signalen, ervaringen en perspectieven vanuit de huurders, waardoor WIJ beter kan inspelen op wat er leeft in de wijken en binnen onze huurdersgemeenschap. Deze samenwerking helpt ons om onze rol en verantwoordelijkheden nog zorgvuldiger, transparanter en effectiever uit te voeren.

In het afgelopen jaar zette Bewonersraad WIJ zich weer actief in voor de belangen van de huurders. Het vergroten van de bekendheid van de Bewonersraad WIJ onder huurders vraagt blijvende aandacht en ook in 2025 werd hierin verbetering gemerkt. Zowel WIJ als de Bewonersraad ervoeren in 2025 een toenemende constructieve samenwerking. In juni werd de vernieuwde samenwerkingsovereenkomst tussen WIJ en Bewonersraad met een feestelijk tintje ondertekend.

Bewonersraad WIJ voerde regelmatig overleg met WIJ over onderwerpen die voor huurders van belang zijn. Het betrof onder andere:

- Huurbeleid met als aandachtspunt de maandelijks bijdrage voor servicekosten
- Streefhuurbeleid
- Huurgewenningsregeling project doorstroming bevorderen
- Voortgang lopende projecten
- Onderhoudsplannen
- Leefbaarheid
- Prestatieafspraken

Hierbij is gebruik gemaakt van het advies- en informatierecht zoals vastgelegd in de Overlegwet. Om korte lijntjes te houden is er tussentijds overleg tussen woordvoerders van Bewonersraad WIJ en WIJ. Via een bijeenkomst in het complex Grotenhuys, waarbij alle bewonerscommissies uitgenodigd waren, is er input opgehaald en zijn huurders geïnformeerd over uiteenlopende zaken.

De Bewonersraad heeft een belangrijke rol gespeeld in de selectiecommissie van de nieuwe huurderscommissarissen. De nieuwe leden zijn op voordracht van de BRW benoemd.

Wonen-Welzijn-Zorg-strategie

Samen met de verantwoordelijk wethouder en de bestuurders van Attent, Samenso en IJsselstromen is een bestuurlijk overleg opgestart. De bestuurders vertalen de wonen-welzijn-zorg visie naar concrete projecten waar zich kansen voordoen om gezamenlijk meer geschikte geclusterde woonvormen met zorg te realiseren. WIJ heeft hiervoor twee bestaande locaties. Deze ontwikkeling sluit aan bij de visie wonen voor ouderen van WIJ.

Bewonerscommissies

De bewonerscommissies zorgen voor het contact met WIJ over zaken die het complex aangaan, zoals onderhoud, renovatie, servicekosten en leefbaarheid. Bij WIJ zijn acht bewonerscommissies actief met een duurzaam karakter. Zij vertegenwoordigen appartementencomplexen, de flexwoningen aan de Kraakselaan en de woningen in de Molukse Wijk. In 2025 hebben we de bewonerscommissie en huurders van de Molukse Wijk meegenomen in de plannen van verduurzaming welke in 2026 gepland staan.

Het project Stadspoort waarbij WIJ tien flexwoningen aan starters uit Doesburg verhuurt en vijf woningen aan statushouders krijgt steeds meer vorm op het gebied van saamhorigheid. Er zijn drie commissies actief; de bewoners-, de tuin- en de activiteitencommissie. Iedere commissie zorgt voor organisatie van de betreffende aandachtsgebieden. WIJ faciliteerde een bewonersbijeenkomst op kantoor waarbij verwachtingen en bijdragen uitgesproken werden door WIJ en de bewoners. Om een samenzijn met alle bewoners samen bij het project mogelijk te maken werd een prieel geplaatst door WIJ. Met behulp van sponsors is de tuin verder ingericht en werd een grasmaaier aangeschaft.

Daarnaast zijn er tijdelijke bewonerscommissies actief bij plannen voor renovatie of sloop. In 2025 gold dit voor de projecten van sloop en nieuwbouw in De Ooi en het project voor de verduurzaming van eengezinswoningen aan de Veste. Naast dat deze commissies formele rechten hebben op grond van de Overlegwet, vindt WIJ het belangrijk dat de inspraak van de bewoners wordt meegenomen in de plannen.

De bewonerscommissies waren en zijn een prettige partner.

Gemeente Doesburg

WIJ onderhoudt een duurzame en intensieve samenwerkingsrelatie met de gemeente Doesburg. Jaarlijks vinden drie bestuurlijke overleggen plaats en daarnaast wordt op projectniveau nauw samengewerkt. Omdat WIJ vrijwel de enige sociale verhuurder in Doesburg is, zijn WIJ en de gemeente vanzelfsprekende partners en stemmen we onze werkzaamheden regelmatig en zorgvuldig op elkaar af.

De gemeente onderzoekt op dit moment bovendien een mogelijke fusie, wat de noodzaak tot goede afstemming en samenwerking verder onderstreept.



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

H1 HUURDERS



Werkgebied

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

Ontwikkelingen lokale woningmarkt


WIJ speelt een belangrijke rol op de lokale woningmarkt. WIJ is veruit de grootste sociale verhuurder. Het aandeel sociale huurwoningen in Doesburg beslaat ongeveer 40%. Dat ligt verhoudingsgewijs hoger dan het landelijk gemiddelde. In de Woondeal van de Groene Metropool Regio heeft de gemeente afgesproken af te mogen wijken van de landelijke afspraak om bij nieuwbouw ten minste 30% voor sociale verhuur te bestemmen. In de meerjarige Prestatieafspraken met de gemeente Doesburg is een percentage benoemd van 20 tot 25%. Hiermee wordt de komende periode een procentuele daling van het aantal huurwoningen van 1 à 1,5% bereikt. In absolute zin zal er de komende periode sprake zijn van een toename van het aantal sociale huurwoningen. Er wordt daarbij gestreefd naar evenwichtig samengestelde wijken.

In 2025 heeft WIJ in totaal 19 woningen toegevoegd aan de voorraad. Dit betreft 19 nieuwbouweengezinswoningen in de tweede fase van het Flora '23 gebied in de Prunusstraat en Ribesstraat.

Verhuur

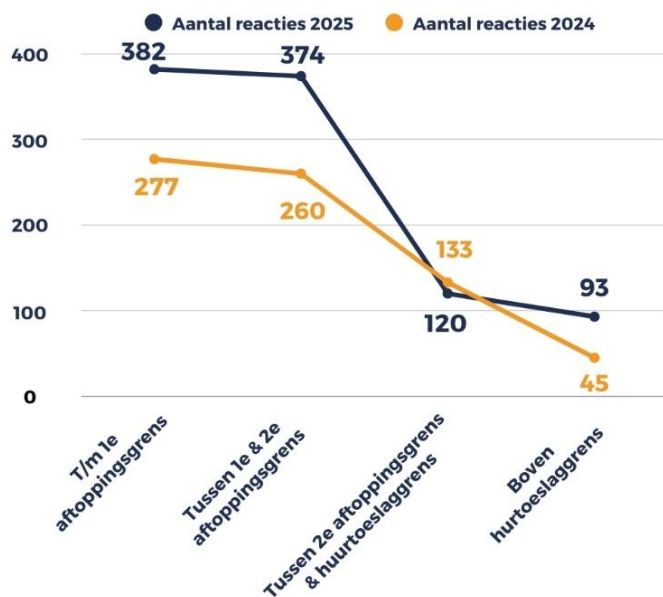
In 2025 verhuurde WIJ 132 woningen en 23 parkeerplaatsen/garages. Er werden zes huurovereenkomsten getekend na een woningruil. Bij zes huurovereenkomsten stelden wij aanvullende bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden betreffen het aanvaarden van hulpverlening en/of het accepteren van bewindvoering. Van alle verhuringen is 16,4% verloot, dit betroffen 19 woningen.

Verhuringen per huurklasse

	Aantal	in %
<= € 477,20	15	11,4 %
> € 477,20 - <= 682,96	81	61,4 %
> € 682,96 - < 731,93	9	6,8 %
> € 731,93 - <= € 900,07	16	12,1 %
> € 900,07 - <= 1.184,82	9	6,8 %
> € 1.184,82	2	1,5 %
Totaal	132	100 %

Aantal reacties per huurklasse

Overzicht: Aantal reacties per advertentie



In bovenstaande grafiek is zichtbaar dat het aantal reacties een stuk hoger is dan in 2024, met uitzondering van het aantal reacties in de categorie tussen de tweede aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens. De druk op de woningmarkt heeft dus duidelijk gevolgen voor het aantal reacties op woningen.

Bij de woningen die WIJ via het lotingmodel adverteerde, reageerden gemiddeld 639 woningzoekenden (493 in 2024, 860 in 2023 en 763 in 2022). Bij het model meettijd waren dit 257 woningzoekenden (200 in 2024, 230 in 2023 en 180 in 2022). Dit is met name bij het lotingmodel weer een behoorlijke toename ten opzichte van 2024. Bij het meettijdmodel steeg het aantal ook enigszins. Deze trend komt overeen met de stijging van het gemiddelde aantal reacties per advertentie in het afgelopen jaar.

Overzicht: Aanbiedingscoëfficiënt per huursegment



De aanbiedingscoëfficiënt is bij de categorieën 't/m 1e aftoppingsgrens' en 'boven huurtoeslaggrens' gedaald. In de twee middelste categorieën is deze gestegen, waarbij vooral opmerkelijk is dat in de

categorie 'tussen 1e en 2e aftoppingsgrens' de toename behoorlijk groot is. Ondanks de druk op de woningmarkt worden woningen dus vaker afgewezen door kandidaten die bovenaan de ranglijst staan.

Mutatiegraad

In 2025 werden 132 (2024: 148, 2023: 169) woningen toegewezen op in totaal 2069 (2024: 2053, 2023: 2051) woningen in exploitatie. De mutatiegraad van het woningbezit voor 2025 komt daarmee op 6,38% (2024: 7,25%, 2023: 8,24%). Er werd dit jaar één nieuwbouwcomplex opgeleverd met 19 eengezinswoningen. Een appartementencomplex in het Flora '23 gebied is wel geadverteerd en aangeboden. Verhuur hiervan zou in 2025 plaatsvinden maar door vertraging in het bouwproces volgt de oplevering waarschijnlijk rond maart 2026.

Leegstand

De huurderiving door leegstand in 2025 bedraagt afgerond € 102.000. Hierbij onderscheiden we meerdere oorzaken. In het afgelopen jaar zijn in de maand april nieuwe categorieën toegevoegd om zo de leegstand beter te kunnen monitoren. De categorie 'mutatie' is bijvoorbeeld gesplitst in meerdere categorieën. De totale leegstand in 2024 bedroeg € 210.000, de leegstand in 2025 is dus een stuk lager. De verlaging wordt vooral veroorzaakt doordat er geen sprake was van leegstand als gevolg van sloop.

Opgeleverde nieuwbouw

Flora '23

In de zomer van 2025 zijn negentien eengezinswoningen in de Ribesstraat en Prunusstraat in dit project opgeleverd en verhuurd. Daarnaast startte de bouw van 39 appartementen aan de Prunusstraat. Twaalf van deze appartementen worden in 2026 verhuurd aan starters uit Doesburg, 27 appartementen worden verhuurd aan voornamelijk doorstromers. Deze woningen zijn allemaal geadverteerd en geaccepteerd.

Betaalbaarheid

Woonservice IJsselland vindt de betaalbaarheid van haar woningvoorraad voor de doelgroep belangrijk. In het portefeuilleplan dat eind 2023 is vastgesteld, is de ambitie uitgesproken om minimaal 90% van het woningbezit aan te bieden onder de liberalisatiegrens. In deze paragraaf wordt verteld wat WIJ heeft gedaan om haar voorraad betaalbaar te houden. Ook wordt een overzicht geschetst van de ontwikkeling van de huurachterstanden.

Verduurzaming

Door woningen te verduurzamen, krijgen de huurders een verlaging van de woonlasten, zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid. In 2025 zijn zes woningen verduurzaamd bij mutatie. Projectmatig is begin 2025 de Zanderskamp en Potsmaat afgerond. In dit project zijn in totaal 86 woningen verduurzaamd. In het najaar zijn we gestart met De Veste. In dit project worden 46 woningen verduurzaamd. Deze zijn in 2026 gereed. Hiermee is niet alleen het wooncomfort van de bewoners verbeterd, maar is er ook een bijdrage geleverd aan het verlagen van de woonlasten.

Huurbeleid

In 2025 hebben wij ons streefhuurbeleid herzien. Bij de totstandkoming van dit nieuwe beleid stonden onze bewoners en woningzoekenden centraal. Naast het sturen op betaalbare woonlasten en voldoende beschikbaarheid voor diverse inkomensgroepen en huishoudens, richten we ons op het welzijn van bewoners, de veerkracht van buurten en de keuzevrijheid voor woningzoekenden. Wij gaan uit van het principe dat een buurt gebaat is bij een evenwichtige mix van inkomens, doelgroepen en bewoners die elkaar kunnen ondersteunen. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat bewoners binnen hun eigen buurt wooncarrière kunnen maken, zodat zij verbonden blijven met hun vertrouwde sociale netwerk. Deze balans draagt bij aan een leefbare en veerkrachtige wijk.

Ons streefhuurbeleid is gebaseerd op de woningmarktbehoefte. In het portefeuilleplan is de gewenste verdeling per huurprijsklasse vastgelegd:

- 10% kwaliteitskortingsgrens
- 58% lage aftoppingsgrens
- 10% hoge aftoppingsgrens
- 16,5% DAEB-huurgrens
- 5,5% niet-DAEB

Deze huurmix voeren we waar mogelijk door in onze complexen en buurten. Met de invoering van het nieuwe streefhuurbeleid, dat begin 2026 van start gaat, ontstaat geleidelijk een meer diverse samenstelling per buurt, zoals wij die voor ogen hebben. Uiteraard blijven we daarbij altijd binnen de maximale huurgrenzen per woning en blijven we woningen passend toewijzen.

Geen huurverhoging

De woningen met een label E, F of G hebben net zoals in 2024 ook dit jaar geen jaarlijkse huurverhoging gekregen. Eind 2023 is WIJ gestart met het verduurzamen van de 32 woningen die nog een E, F of G label hebben. Zolang deze woningen niet verduurzaamd zijn, voert WIJ de jaarlijkse huurverhoging niet door. Dit geldt niet als aan de bewoners wel een verduurzaming aangeboden is, maar zij er zelf vanaf zien.

Huurachterstand

De huurachterstand per 31 december 2025 is 0,58%. In 2025 waren de achterstanden tot en met augustus behoorlijk gestegen. Vanaf juli hebben de verhuurconsulenten de incassotaak overgedragen gekregen. Ze zijn wijkgericht gaan werken en dat heeft zijn vruchten afgeworpen. De dalende lijn is vanaf september duidelijk zichtbaar. Vanaf december werken we met Tobias 365. We hopen hiermee in 2026 de achterstanden nog verder te laten dalen.

WIJ signaleert een betalingsachterstand zo vroeg mogelijk en gaat zo snel mogelijk hierover met de huurder in gesprek. Indien nodig wordt de achterstand besproken in het netwerk. Hiermee kan een achterstand tijdig opgelost worden. Maatwerk is het uitgangspunt; iedere huurder heeft zijn eigen verhaal. Wij maken betaalaafspraken die haalbaar zijn en een structurele oplossing mogelijk maken. Hierin werken we samen met lokale partners in Doesburg. Ondanks de gestegen woonlasten, ziet WIJ de huurachterstanden bij de doelgroep redelijk stabiel blijven.

Ontruiming

In 2025 zijn er in totaal vijf ontruiming geweest op basis van huurachterstand. Dit is veel in vergelijking met andere jaren. Bij drie adressen hebben we het bewust op een ontruiming aan laten komen omdat de huurder niet in de woning woonde. Bij de andere twee hebben we op diverse manieren geprobeerd tot afspraken te komen met de bewoner(s), wat helaas niet gelukt is.

Aantal deurwaarderszaken

Vroeg signalering is dé manier om te voorkomen dat huurachterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot problematische achterstanden. In 2025 zijn meer dossiers naar de deurwaarder gegaan dan in de voorgaande jaren.

	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
Aantal dossiers in behandeling bij deurwaarder	64	59	51	40

Huurverhoging 2025

De grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging is vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035. In de geactualiseerde Nationale Prestatieafspraken, getekend december 2024, is afgesproken dat de huursom in 2025 niet harder mocht stijgen dan 4,5%. De huren van individuele sociale huurwoningen mochten in 2025 met maximaal 5% stijgen. Corporaties mochten in 2025 de huur van zelfstandige sociale huurwoningen met een lage huur met € 25 verhogen. De maximaal toegestane huurverhoging voor woningen in het gereguleerd middensegment was 7,7%, de maximaal toegestane huurverhoging voor woningen in de vrije sector was 4,1%.

Uiteindelijk heeft WIJ, om de huurders die in theorie een lagere energierekening hebben een hoger huurverhogingspercentage te geven dan de huurders met een hogere energierekening, de volgende huurverhoging vastgesteld:

- 4,75% voor woningen met label A of hoger;
- 4,3% voor woningen met een label B en C;
- 4% voor woningen met een label D;
- 0% voor woningen met een label EFG-monument;
- Voor huurders in het middensegment golden dezelfde huurverhogingspercentages als hierboven;
- Huurders in de vrije sectorklasse kregen een huurverhoging van 4,1%.

De huursom steeg hiermee gemiddeld met 4,5%.

Woningtoewijzing

Passend toewijzen (richtlijnen Woningwet)

Overzicht: Passend toewijzen



Het totaal aantal verhuringen was 132. Hiervan zijn 118 in het DAEB-segment toegewezen en 14 in het niet-DAEB-segment.

Staatssteunregeling

In 2025 zijn acht DAEB-woningen verhuurd aan mensen met een hoger inkomen dan de doelgroep. Dit past met 93,2 % ruim binnen de norm van 85%.

Taakstelling

De taakstelling voor Doesburg voor 2025 is behaald. In 2025 moesten er 17 statushouders worden gehuisvest. Aan het eind van 2024 was er nog sprake van een voorstand van 4, dus in totaal moest er voor 13 statushouders huisvesting worden gezocht. Met de toewijzing van 3 woningen hebben we uiteindelijk 23 statushouders gehuisvest, waaronder een aantal gezinsherenigingen. Hiermee is de taakstelling behaald. Uiteindelijk is er aan het eind van 2025 een voorstand van 10 personen. Voor de eerste helft van 2026 is de taakstelling 9 personen. Deze is dus ook al behaald. Mede door de goede samenwerking met de gemeente, vluchtelingenwerk en het COA is het gelukt om aan de taakstelling te voldoen.

Urgentie

In 2025 heeft de Urgentiecommissie Woonruimteverdeling twintig urgentieaanvragen afgehandeld. Er zijn dertien aanvragen toegekend en zeven afgewezen en bij twee hiervan loopt nu nog een bezwaarprocedure. Er werden 25 woningen verhuurd aan urgent woningzoekenden. Hiervan hadden twintig woningzoekenden een sociaal/medische urgentie. Vijf woningzoekenden waren stadsvernieuwingsurgent. Zeven woningen werden verhuurd aan woningzoekenden met een indicatie voor een levensloopgeschikte woning. In 2024 was sprake van zeven urgentieaanvragen. Met de toename van de woningnood is het aantal urgentieaanvragen in Doesburg dus ook enorm toegenomen.



H2 VASTGOED: ONDERHOUDEN, VERBETEREN EN VERNIEUWEN



Ontwikkelingen vastgoed

De vraag naar woningen blijft landelijk en regionaal groot, net als in 2024. Veel statushouders en starters wachten op een woning, naast de huishoudens die graag door willen stromen. Het aantal urgent woningzoekenden steeg.

Voor Doesburg gaat men uit van een beperkte groei in sociale en middenhuur.

Wij hebben in 2025 negentien nieuwbouw-eengezinswoningen opgeleverd in het project Flora '23 deel 2. Naast de nieuwbouw zijn we ook verder gegaan met het verduurzamen en verbeteren van ons bestaande bezit en het uit faseren van slechte energie labels.

Vastgoedsturing

In 2025 heeft WIJ belangrijke stappen gezet in de verdere professionalisering van de vastgoedsturing. De complexstrategie is vertaald naar een concreet uitvoeringsprogramma. Daarnaast is de jaarplanning vastgoedsturing geïmplementeerd en is de beleidsachtbaan verder doorontwikkeld, wat zorgt voor een betere samenhang tussen beleid, uitvoering en monitoring. De projectgroep Vastgoedsturing, met vertegenwoordiging vanuit alle afdelingen, is stevig geïntegreerd binnen de organisatie. Hierdoor is de interne samenwerking versterkt en is de integrale benadering van vastgoedvraagstukken verder geborgd.

Aan- en verkopen

In 2025 zijn vier sociale huurwoningen verkocht. Dit betroffen huurwoningen uit de aangewezen complexen voor verkoop. Er is één bedrijfs onroerend goed (kantoor) verkocht. In ons Koopgarant bezit zijn twee woningen op de vrije markt verkocht (dus niet meer als koopgarant) en is één woning als koopgarantwoning verkocht. Er is één koopgarantwoning teruggekocht.

En tot slot hebben we de voormalige directiewoning behorende bij het dienstencentrum Grotenhuys aan de Coehoorsingel 1 aangekocht. Deze aankoop is strategisch in verband met mogelijke ontwikkelingen bij het dienstencentrum. De overdracht van deze woning vond in 2025 plaats.

Sloop

Sloopreglement

Het sloopreglement beschrijft de regels en procedures die gelden bij sloop van woningen door Woonservice IJsselland. Het doel is om duidelijkheid te bieden aan huurders en stakeholders bij sloop van woningen en bij het treffen van ingrijpende maatregelen aan de woningen. Het proces om dit reglement te formaliseren is in gang gezet in 2025. WIJ voerde hierover overleg met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doesburg en de huurdersorganisatie Bewonersraad WIJ. Begin 2026 is het sloopreglement gereed.

Voor elk afzonderlijk project wordt een sociaal plan opgesteld. Dit sociaal plan is onlosmakelijk verbonden met het sloopreglement. Hierin staan aanvullende afspraken zoals begeleiding, verhuiskostenvergoeding, extra vergoedingen en inspraakmogelijkheden.

Nieuwbouw

Flora '23 fase 2

Eind 2024 zijn de 36 bestaande woningen gesloopt en is aansluitend gestart met de bouw van negentien grondgebonden biobased woningen en 39 appartementen. In de periode juni-december zijn de negentien grondgebonden woningen opgeleverd en sleutels uitgereikt aan de nieuwe huurders. De bouw van de 39 appartementen bevindt zich in de afbouwfase en de opleveringen staan gepland voor maart 2026. Het binnenterrein tussen de appartementen en de woningen aan de Ribesstraat zal, gedurende de aanpak van de openbare ruimte in het plangebied door de Gemeente Doesburg, enige tijd gaan dienen als tijdelijke parkeergelegenheid voor onze huurders. Na gereedkomen van de openbare ruimte gaat WIJ over tot de definitieve inrichting van dat binnenterrein. Voor invulling van de inrichting is al een participatietraject gestart met een aantal van de nieuwe huurders om tot een gezamenlijk plan te komen. Het uitgangspunt is dat de binnentuin een ontmoetingsfunctie krijgt.

Verbeteringen bij mutatie

In totaal zijn bij vijftien woningen douche-, keuken- en/of toiletverbeteringen uitgevoerd tijdens een

huurderswissel. Hiervan zijn twee woningen ook voorzien van dakisolatie. In drie woningen is een WTW-installatie en in één woning een nieuwe cv-installatie aangelegd.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bevat de werkzaamheden voor reparatieverzoeken, mutaties en service opdrachten. In 2025 is het team klantcontact ingezet om bij de vele dagelijkse reparatie opdrachten en vragen te ondersteunen. Alle standaard reparatie opdrachten worden via de geautomatiseerde beslisboom doorgezet naar de betreffende aannemers. Dit kan de huurder zelf regelen via ons klantportaal of dit kan telefonisch waarbij de reparatie telefoon wordt opgenomen door de medewerkers klantcontact met overloop naar de medewerkers dagelijks onderhoud.

Sinds begin 2025 wordt gewerkt met het Handboek Basiskwaliteit welke duidelijkheid geeft over het afwerkingsniveau. Door middel van plaatjes wordt de gewenste kwaliteit zichtbaar gemaakt en is de motivatie naar de huurder eenduidiger.

Gedurende 2025 zijn er geen grote of complexe reparaties gemeld.

In september 2025 zijn we, met ondersteuning van een externe expert, begonnen met de implementatie van ons prijzenboek. Eind 2025 is het eerste concept hiervan aan de aannemers verspreid. Begin volgend jaar zetten we de onderhandelingen hierover voort. De bedoeling van het prijzenboek is eenheidsprijzen voor de diverse activiteiten op te stellen, efficiënter te werken en administratieve lasten te verminderen.

Eind 2025 is het asbestbeleid geactualiseerd.

Mutatie onderhoud

Ten gevolge van wettelijke verplichtingen moet bij iedere woning die muteert de juiste woningwaarderingpunten worden bijgevoegd. Onze opzichter controleert bij de vooropname de woningwaardering en zorgt voor een actuele plattegrond. Het takenpakket van de mutatieopzichter is aangepast. Deze is nu integraal verantwoordelijk voor de technische en administratieve afhandeling van de technische werkzaamheden tijdens de mutatie. Dit heeft tot een aanzienlijke extra belasting geleid voor de opzichter.

In 2025 zijn er aanmerkelijk meer woningen gemuteerd vanuit een niet standaard situatie. Voorbeelden hiervan zijn woningen waarbij sprake was van bijvoorbeeld fraude en ondermijning, niet- of slechte bewoning, maar ook ernstige vervuiling en verwaarlozing. Dit heeft tot gevolg dat bij deze mutatiewoningen extra kosten gemaakt moesten worden om deze weer bewoonbaar te maken.

Contract onderhoud

In 2025 is het contractonderhoud uitgevoerd door verschillende leveranciers. Onder contractonderhoud wordt verstaan: terugkerend jaarlijks, tweejaarlijks of driejaarlijks onderhoud, waarvoor een overeenkomst is aangegaan. Ook contracten met service- en storingsonderhoud vallen onder het contractonderhoud. WIJ heeft met Energiewacht een meerjarig contract voor onderhoud- en servicewerkzaamheden aan verwarming, gebalanceerde ventilatie, pv-installaties en rookmelders. Jaarlijks zijn er zo'n twintig huurders die niet reageren op een verzoek voor een onderhoudsafspraak van Energiewacht. Deze huurders moeten (soms meerdere malen) proactief en dwingend benaderd worden door WIJ. Het laten uitvoeren van onderhoud aan cv-ketels is helaas nog niet vanzelfsprekend voor alle huurders. De kosten voor het contractonderhoud hebben een overschrijding doordat kosten verschoven zijn van het planmatig onderhoud naar het contractonderhoud, zoals bijvoorbeeld het reinigen van dakgoten en de controle op noodverlichting. De reden hiervan is dat dit werkzaamheden betreffen met een terugkerende interval en waarvoor een overeenkomst is gesloten.

Daarnaast is door regelgeving het aantal SCIOS-keuringen op installaties toegenomen, zoals periodieke keuringen van collectieve cv-ketels en PV-installaties. De invoering van de gasketelwet is mede een oorzaak van de kostenstijging. Hierdoor zijn keuringen arbeidsintensiever geworden.

Planmatig onderhoud

In 2025 is ruim 0,85 miljoen euro uitgegeven aan planmatig onderhoud. Het grootste deel bestaat uit schilderwerk. Hierbij blijven we onder de goedgekeurde begroting. In afwachting van toekomstige ontwikkelingen bij complex Maartenshof is de upgrading van het interieur verder uitgesteld. Wel zijn de aanpassingen voor de verwarmingsketels in complex Grotenhuys uitgevoerd. Dit is een tijdelijke overbrugging tot vermoedelijk 2030-2035 in verband met netcongestie. Dit is sterk afhankelijk van de

capaciteit van het elektranet.

Verduurzaming De Marke

De vervanging van de ventilatie- en verwarmingsketels bij complex De Marke is om dezelfde reden van netcongestie noodgedwongen doorgezet naar 2026.

Oranjesingel 12 (slechte labels)

Dit betreft enkele zorgwoningen die zijn verhuurd aan de Stichting Zozijn. De werkzaamheden en uitgaven voor dit complex zijn doorgeschoven naar 2026, aangezien de voorbereidingen (waaronder Flora en Fauna onderzoek) meer tijd kosten dan verwacht en Oranjesingel 10 ook is toegevoegd aan dit project.

Lasten onderhoudsactiviteiten

(Bedragen x € 1.000)	Begroting 2025	Werkelijke uitgaven 2025	Vershil	Ten lasten van onderhoud	Ten lasten van investering
Reparatieonderhoud	600	638	-38	638	0
Mutatieonderhoud	600	749	-149	749	0
Contract- onderhoud	365	552	-187	552	0
Planmatig onderhoud incl. asbest	1.110	865	245	865	0
Verduurzaming Potsmaat en Zanderskamp	3.751	1.453	2.298	1.136	317
Verduurzaming De Veste	2.070	1.026	1.044	547	479
Verduurzaming Grotenhuys	1.000	548	452	296	252
Oranjesingel 12 (slechte labels) zorgwon. Zozijn	640	0	640	0	0
Verduurzaming De Marke Philadelphia	750	0	750	0	0
DKT verbetering bij mutatie	876	442	434	398	44
Verduurzamen bij mutatieonderhoud (nagekomen won.)	200	150	50	17	133
Investerings zonnestroom	63	0	63	0	0
Voorbereiding verduurzaming onderzoekskosten	25	0	25	0	0
Updaten/ vernieuwen energielabels	300	78	222	78	0
Investering verduurzamen PAW woningen	2.027	0	2.027	0	0
Onderhoudsaandeel VVE	125	120	5	120	0
Interne doorberekening algemeen beheer	788	1.017	-229	1.017	0
Totaal	15.290	7.638	7.652	6.413	1.225

Overzicht: huidige pre-energielabels 31-12-2025*

woningen volgens nieuw rekenmethodiek NTA 8800

Energielabel	EP 2	Aantal woningen	In %
A ++++	< 0	72	3,46%
A +++	< 0 - 50	91	4,38%
A ++	50 - 75	122	5,87%
A +	75 - 105	217	10,44%
A	105 - 160	522	25,11%
B	160 - 190	580	27,90%
C	190 - 250	426	20,49 %
D	250 - 290	13	0,63%
E	290 - 335	26	1,25%
F	335 - 380	8	0,38%
G	> 380	2	0,10%
Totaal		2079	100%

* Het pre-label geeft aan wat het te verwachten energielabel is wanneer het label met de huidige invoer en de huidige rekenmethodiek wordt afgemeld.

In 2025 zijn de energielabels van 488 woningen vernieuwd volgens de rekenmethodiek NTA 8800. Bij 194 woningen is het label ouder dan tien jaar. Deze labels worden collectief of bij mutatie vernieuwd.

In de tabel worden 2079 woningen genoemd, dit zijn meer woningen dan de verhuureenheden die WIJ bezit. Dit komt doordat 26 appartementen via één collectief huurcontract worden verhuurd aan een zorginstellingen voor begeleid wonen.

Uitfaseren slechte energielabels

Enkele woningen met een energielabel D en slechter zijn in 2025 verder verduurzaamd naar minimaal energielabel C. We zien een afname van slechte energie labels van 59 woningen in 2024 naar 56 woningen in 2025. Door het her-labelen van de drie flats (54 woningen) aan de Goudenregenstraat waarbij de labels slechter uitvallen is de totale verbetering minimaal geworden. De in bovenstaande tekst genoemde aantallen wijken af van de aantallen in bovenstaande tabel, aangezien het in de tabel om de pre-energielabels gaat.

Duurzaamheid benchmark

Dit jaar hebben we ook weer meegedaan met de Aedes benchmark voor duurzaamheid. In de benchmark

worden voor 2024 drie prestatie indicatoren vergeleken met de overige corporaties in Nederland. Uit de benchmark blijkt dat we op twee onderdelen beter scoren dan het landelijke gemiddelde. Door deze score hebben we een A score ontvangen. Onze CO2 uitstoot gasverbruik is nog relatief hoog. De woningen in Doesburg worden veelal met aardgas verwarmd. De meeste woningen zijn voorzien van redelijk tot goede isolatie en dubbele beglazing. Inmiddels hebben 1.024 woningen minimaal een A-label.

De gemiddelde warmtebehoefte van 147,3 kWh/m² komt overeen met een gemiddeld energielabel A. Hiermee hebben we het in ons duurzaamheidsbeleid gestelde doel voor 2025 (EP2 ≤ 160 kWh/m²) al in 2024 behaald!

	2024 WIJ	2024 Sector	2025 WIJ	2025 Sector
 Energetische prestatie (EP 2)	155 kWh/m ²	177 kWh/m ²	147 kWh/m ²	172 kWh/m ²
CO2-uitstoot gas (2022 & 2023)	16,6 kg/m ²	16,6 kg/m ²	14,7 kg/m ²	15,0 kg/m ²
Isolatieprestatie	23,8 kWh/m ²	35,2 kWh/m ²	20,0 kWh/m ²	33,3 kWh/m ²

Proeftuin Aardgasvrije Wijk De Ooi

In 2025 zijn voor elk van de complexen Mooizicht en Ravelijn door installateurs scenario's uitgewerkt en afgeprijsd voor het aardgasvrij maken. Ondanks de ingerekende subsidies PAW en ISDE, blijkt het aardgasvrij maken nog steeds flink duurder dan een ketelvervanging. Door het MT van WIJ is, op basis van financiële redenen, besloten om tot 2030 geen bestaand bezit aardgasvrij te maken.

Verduurzaming en onderhoud 38 woningen Molukse wijk

WIJ heeft drie partijen uitgenodigd om hun aanpak voor de voorbereiding en uitvoering van het verduurzamen, eventueel aardgasvrij maken en onderhouden van de 38 woningen in de Molukse wijk aan te bieden. Daarbij zijn zij gevraagd inzicht te geven in hun proces, werkwijze en de verdeling tussen afnamekosten (AK) en woon- en renovatiekosten (W&R). Op basis van de beoordelingsprocedure is Plegt-Vos Bouw als beste partij geselecteerd. Vervolgens is tussen WIJ en Plegt-Vos Bouw een bouwteamovereenkomst gesloten.

De projectvoorbereidingen zijn inmiddels in volle gang. Het streven is om rond juni 2026 te starten met de uitvoering.

Plegt-Vos heeft meerdere uitvoeringsscenario's uitgewerkt en voorzien van een kostenraming. Ondanks het meenemen van mogelijke subsidies voor volledig aardgasvrij of hybride oplossingen, blijken de kosten voor het volledig aardgasvrij maken aanzienlijk hoger dan die voor ketelvervanging. Om financiële redenen heeft het MT van WIJ daarom besloten de woningen niet aardgasvrij te maken. Binnen het project worden de woningen wel verduurzaamd tot minimaal de isolatiestandaard. Daarnaast wordt regulier en planmatig onderhoud uitgevoerd.

Tot slot vinden periodiek overleggen plaats tussen de bewonerscommissie Molukse Wijk, de participatiemedewerker en de projectleider van WIJ om de voortgang en aandachtspunten te bespreken.

Verduurzaming complex 15, 20 en 47: 83 woningen Potsmaat en Zanderskamp

In 2025 is de verduurzaming van 83 woningen aan de Potsmaat en Zanderskamp in Beinum afgerond. Een groot gedeelte was al in 2024 uitgevoerd.

Verduurzaming kavel 23 en 32: 46 woningen De Veste

In 2025 zijn we begonnen met de voorbereiding voor het verduurzamen van woningen De Veste in de wijk Beinum. Doelstelling is om de woningen te verduurzamen naar energielabel A en zoveel mogelijk te laten voldoen aan de Isolatiestandaard. De huidige energielabels zijn C labels.

Verduurzaming bij mutatie

Bij zes woningen zijn verduurzamingsmaatregelen getroffen tijdens mutatie.

Verduurzamen Grotenhuys

Na de aanbesteding in 2024 is het schilderwerk uitgevoerd en is het bestaande glas vervangen voor HR++. De cv-leidingen in de kruipruimte zijn gerevitaliseerd en opnieuw voorzien van isolatie. Eén bestaande moederkachel is vervangen door twee wandketels om de bedrijfszekerheid te kunnen garanderen zodat de bewoners niet in de kou komen te zitten. Dit is een oplossing die tot 2030-2035 kan duren in verband met netcongestie. Na het stookseizoen worden nog enkele modificaties uitgevoerd. Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd om de spouwmuren te kunnen isoleren, dit verwachten we komend seizoen uit te voeren. Ook het alternatief voor het ventilatiesysteem is in onderzoek en staat op de rol.





WIJ zet zich in voor meer dan alleen goede en betaalbare woningen. Leefbaarheid heeft onze toenemende aandacht. Om de leefbaarheid in buurten te versterken besteden we aandacht aan schoon, heel en veilig wonen. We voeren meer gerichte acties uit en nemen preventieve maatregelen. Hierbij werken we samen met partners in Doesburg en minstens zo belangrijk; onze huurders.

Leefbaarheidsfonds

Onderdeel van het leefbaarheidsbeleid is het leefbaarheidsfonds. Uit het leefbaarheidsfonds kunnen kleinschalige bewonersinitiatieven worden betaald. Hiermee stimuleert WIJ huurders om samen verantwoordelijkheid te dragen voor de woonomgeving. In 2025 werd er beperkt gebruik van gemaakt. Vanuit het fonds werd er een AED in een buurt gehangen en werden er planten bekostigd bij een seniorencomplex. Hiermee werd ongeveer 80% van het beschikbare budget benut.

Ontmoeten en informeren

De afgelopen jaren hebben we stappen gezet om onze huurders meer te ontmoeten. Sinds 2023 hebben we een wijkbeheerder in dienst. Hij houdt een oogje in het zeil en pakt de leefbaarheidsmeldingen en lichte overlastzaken op. Daarnaast is het afgelopen jaar de vaste formatie uitgebreid naar drie woonconsulenten. Zij focussen zich vooral op zwaardere leefbaarheidsproblematiek, participatie, veiligheid en woonfraude.

In het afgelopen jaar zijn er diverse acties geweest om meer te focussen op ontmoeting met onze huurders. Zo houdt de wijkbeheerder regelmatig spreekuur op wisselende locaties in de stad, hierbij sluiten ook een woonconsulent en de wijkagent aan. De wijkbeheerder is ook vaak aanwezig bij het koffiemoment in de Huiskamer van de Stad.

In het voorjaar van 2025 is er een open dag georganiseerd in het ouderencomplex Grotenhuys, hierbij waren de wijkbeheerder, een woonconsulent en de verhuiscoach van de Gemeente Doesburg aanwezig. Verder is het contact met Wijkraad Beinum het afgelopen jaar geïntensiveerd. Zo hebben we in het najaar samen met de Wijkraad en andere organisaties “Welkom in de Wijk Beinum” georganiseerd, hiervoor waren alle nieuwe bewoners van zowel koop- als huurwoningen uitgenodigd om kennis te maken met ons en met elkaar. Daarnaast wordt, om dichterbij onze huurders te staan en beter beeld van hen te krijgen, met alle nieuwe bewoners thuis een kennismaking met onze wijkbeheerder gepland. Wanneer nodig sluit hierbij ook een woonconsulent aan.

Tenslotte noemen wij dat bij de oplevering van de nieuwbouwwoningen er extra aandacht wordt geschonken aan het elkaar leren kennen. Wij faciliteerden sociale samenhang door een koffiemoment met wat lekkers te organiseren na elke opleverdag.

Leefbaarheidsprojecten

In 2025 zijn er diverse leefbaarheidsprojecten georganiseerd. Zo was er in mei een tegelwipactie, waar bewoners hun tegels konden inruilen voor een plantje. Ook is onze wijkbeheerder druk bezig geweest met de afvalproblematiek in de portieken van diverse complexen. Inmiddels zien we grote verbeteringen op deze plekken en hoeft er nog maar zelden een opdracht uitgezet te worden om de boel op te schonen. Het voortuinenproject aan de Oranjesingel is dit jaar ook weer opgepakt. De gemeente heeft de herinrichting van de straat inmiddels afgerond. Vanuit WIJ zijn we bij bewoners langs de deuren gegaan om de behoeften van bewoners in kaart te brengen. Hieruit kwam veelal naar voren dat mensen ofwel door hun fysieke toestand niet in staat zijn om hun tuin te onderhouden, of ze hebben geen geld om de tuin in te richten. Om te zorgen dat we de bewoners in de straat beter leren kennen hebben we in het najaar een snoeidag georganiseerd en staan we met regelmaat met de WIJ-bus in de straat voor een praatje.

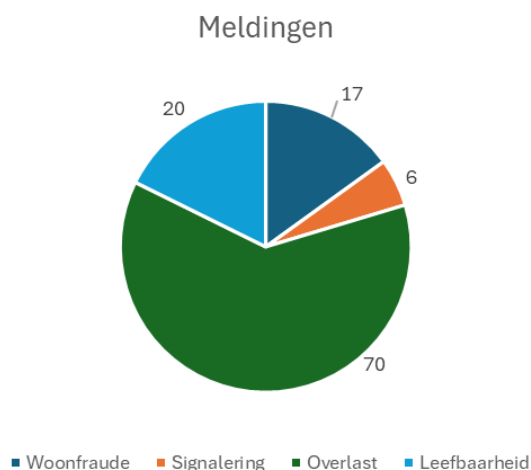
Samenwerken

De samenwerking met de gemeente is verder verbeterd. Op uitvoerend niveau weten we elkaar makkelijk te vinden. Zodra er zich een bijzondere casus voordoet, weten de zorgpartijen, gemeente en woonconsulenten elkaar te vinden en gerichte afspraken te maken. Het is helaas onder regie van de gemeente Doesburg nog niet gelukt om een AVG convenant af te sluiten. Hierdoor kan relevante, maar

privacy gevoelige, informatie niet of heel moeilijk uitgewisseld worden.

Overlastmeldingen

Wij zien in de afgelopen jaren een toename van het aantal zorgwekkende adressen, vervuilde woningen en mensen met persoonlijke problematiek. De verwachting is dat deze trend ook de komende jaren doorzet. Het team wonen zet zich in om problemen vroeg te signaleren en adequate actie te ondernemen. Het proces om dichterbij onze huurders te komen wordt door de nieuwe systemen ondersteund. Het is makkelijker geworden om zaken te monitoren en goed vast te leggen. Ook afgelopen jaar heeft WIJ de gemeente en andere partijen opgezocht. Zo wordt er nog steeds periodiek een zorg- en veiligheidsoverleg gevoerd.



Conflict- en Buurtbemiddeling

Door een toename van kwetsbare doelgroepen is de kans op overlast en spanningen groter. Hierdoor is extra inzet op leefbaarheid nodig. WIJ neemt deel in het project Buurtbemiddeling Rheden, Rozendaal en Doesburg. Dit instrument draagt bij aan betere onderlinge huurdersrelaties. Kleine irritaties worden in een vroegtijdig stadium besproken, huurders bespreken op een constructieve manier direct hun problemen met elkaar. In 2025 meldde WIJ negen zaken aan. Hiervan zijn drie zaken opgelost, twee zaken zijn nog in behandeling. Bij vier zaken kwam het na een intake helaas niet tot een bemiddeling.

Maatschappelijke opvang

Doesburg zelf kent geen locatie voor maatschappelijke opvang. Wel is er een periodiek Multi Disciplinair Overleg waarin casuïstiek besproken wordt. Op basis van individuele casuïstiek kan regionale opvang benaderd worden.

Maatschappelijke doelgroepen

Aan de Van Brakellaan 22 t/m 28 verhuurt WIJ een complex onzelfstandige appartementen waarin cliënten van de Stichting Philadelphia intramuraal wonen. In 2021 is met Philadelphia de afspraak gemaakt dat jaarlijks één cliënt vanuit deze locatie zelfstandig in Doesburg wordt gehuisvest. In 2025 hebben wij geen verzoek ontvangen.

Aan de Stichting Zozijn worden in totaal negentien appartementen aan de Oranjesingel en een ruimte aan het BurgemeesterKeiserplein verhuurd voor de opvang van cliënten met Niet Aangeboren Hersenletsel (NAH). In deze ruimtekunnen bewoners dagelijks inlopen.

Met Zorgburo de Liemers, een stichting die autistische jongeren begeleidt, is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin is vastgelegd dat vanaf 2021 jaarlijks één cliënt van de stichting wordt gehuisvest in een zelfstandige woning in Doesburg. In 2025 hebben wij geen verzoek ontvangen.

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



H4 DIENSTVERLENING



Klantvisie

WIJ werkt vanuit haar klantvisie.



Medewerkers van WIJ hebben oog voor de situatie van de ander, houden rekening met zijn of haar (on)mogelijkheden en de mate van zelfredzaamheid. Ons doel is om nét even meer te bieden dan van ons mag worden verwacht.

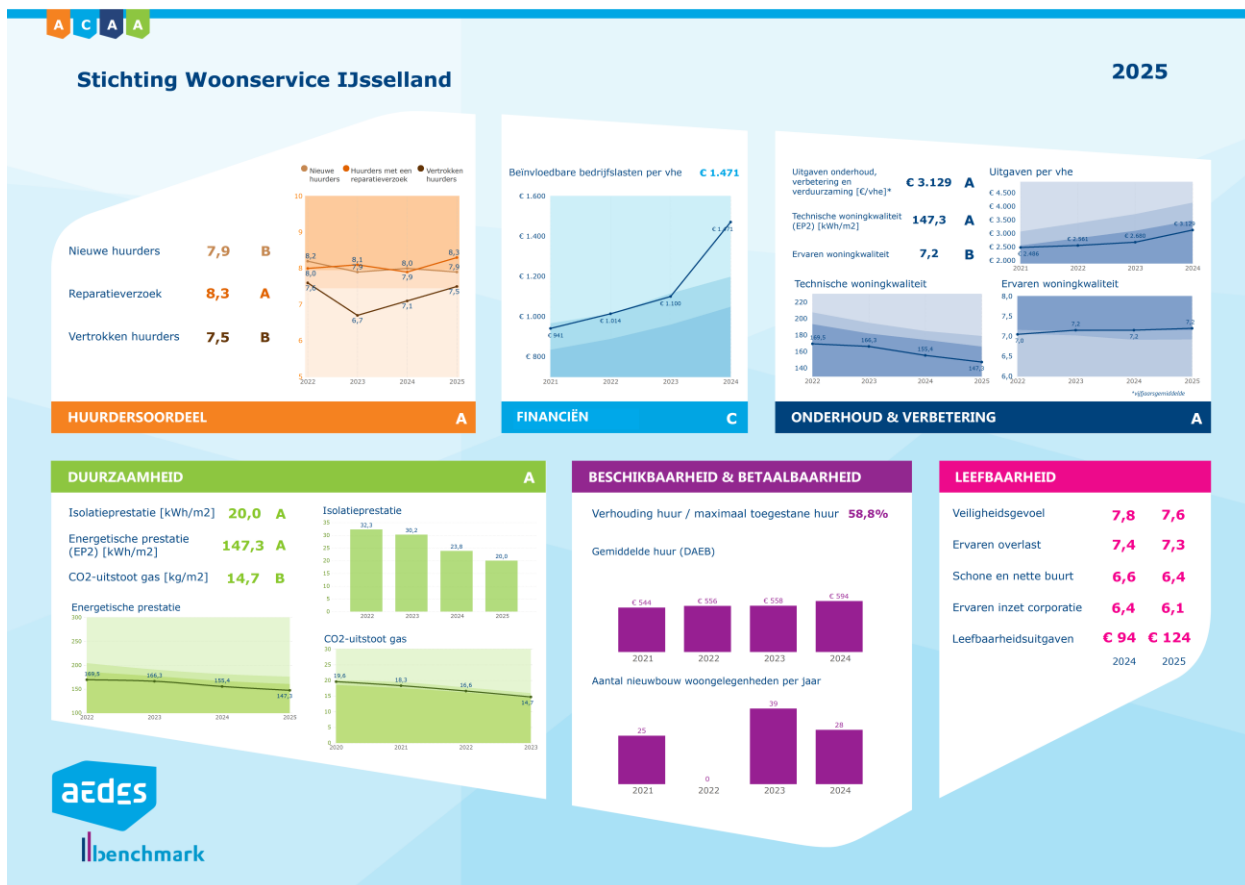
Klantportaal

Via ons klantportaal 'Klik&Klaar' kunnen huurders eenvoudig hun gegevens inzien, reparatieverzoeken melden en informatie over hun woning vinden. Huurders kunnen een verzoek indienen voor een betalingsregeling of de huur opzeggen. Ook het doorgeven van allerlei informatie kan via dit portaal. Momenteel hebben 725 huurders een account op het klantportaal aangemaakt. Sinds de overgang naar het nieuwe Tobias 365 kunnen huurders ook hun huur betalen via het Klantportaal. Waar het portaal direct na de start vooral gebruikt werd voor het doorgeven van reparatieverzoeken zien we nu steeds vaker dat huurders het ook gebruiken voor andere doeleinden.

Metten klanttevredenheid

In 2025 heeft WIJ opnieuw deelgenomen aan de Aedes Benchmark. Ook voerde KWH voor ons maandelijks tevredenheidsonderzoeken uit. Nieuwe en vertrokken huurders worden bevraagd over hun tevredenheid rondom het zoeken naar een woning en het proces rondom het tekenen of opzeggen van het huurcontract. Daarnaast vragen we naar de tevredenheid bij het afhandelen van reparatieverzoeken en bij groot onderhoud en verduurzamingsprojecten. Twee keer per jaar sturen we alle huurders een algemene klanttevredenheidsvragenlijst. Dit onderzoek helpt WIJ aan inzicht waar processen verbeterd kunnen worden. Door gericht procesverbeteringen door te voeren wordt de dienstverlening steeds verder verbeterd.

De gemiddelde score door huurders ging omhoog van een B naar een A, deze stijging werd vooral veroorzaakt door de klanttevredenheid van vertrokken huurders en huurders met een reparatieverzoek. De score door nieuwe huurders bleef vrijwel gelijk.



Huurcommissie en Geschillencommissie

In 2025 hebben twee huurders zich gemeld bij de Huurcommissie op grond van klachten over de technische staat van de woning. In één zaak is de huurder in het gelijk gesteld. WIJ heeft samen met de huurder een oplossing voor het gebrek gezocht en gevonden naar beider tevredenheid.

In de andere zaak bij de huurcommissie heeft de huurcommissie uitspraak gedaan in het nadeel van Woonservice IJsselland. WIJ is niet akkoord met de uitspraak en de voorgestelde huurkorting en heeft haar advocaat opdracht gegeven tegen de uitspraak in verweer te gaan. In maart 2026 zal deze zaak voorkomen.

Bij de regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland zijn in 2025 twee zaken aangemeld. Een zaak is in goed overleg met de huurder afgehandeld. Het andere dossier is nog in behandeling bij de Geschillencommissie.

WIJ volgt over het algemeen het advies van de Geschillencommissie. De commissieleden zijn experts uit de praktijk die zowel vanuit het perspectief van de huurder als de corporatie een dossier beoordelen. Het leidt vaak ook tot meer inzicht over verbetering in processen. Goede communicatie met onze huurders blijft een aandachtspunt.

Klachtenafhandeling

Klachten ten aanzien van de handelswijze of het gedrag van medewerkers worden door de leidinggevenden teruggekoppeld aan de betreffende collega. In overleg met de klager wordt gekeken naar de inhoud van een klacht en wordt een oplossing gezocht. Eventueel kan in dit proces ook de directeur/bestuurder worden ingeschakeld. In 2025 is hier één keer sprake van geweest.

Klachten naleving Governancecode Woningcorporaties

Er zijn in 2025 geen klachten ontvangen over de manier waarop WIJ de Governancecode Woningcorporaties heeft nageleefd.

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. Ze onderzoekt de mogelijkheid om dit onder te brengen bij een professionele marktpartij.

Vereniging van Eigenaren “Het Mauritsveld”

Dit appartementencomplex bestaat uit elf koopappartementen, 43 huurappartementen 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 WIJ is een beheerovereenkomst gesloten voor het financieel- en technisch beheer van het appartementencomplex. Door WIJ is het bestuurlijk en secretariael VvE beheer uitbesteed aan een professioneel VvE beheerder.

Vereniging van Eigenaren “Mooizicht”

Dit complex bestaat uit een winkelruimte op de begane grond en 27 huurappartementen op de eerste tot en met vijfde verdieping. Wij zijn eigenaar van de 27 huurappartementen.



DEEL 3 Randvoorwaarden



Organisatie

Juridische structuur

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

Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI)

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

Verbindingen met andere rechtspersonen

Woonservice IJsselland heeft geen verbindingen en is in 2025 geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen.

UBO-register

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

In 2025 was onze directeur-bestuurder Saskia Hakstege de geregistreerde UBO. De bestuurder is in dit geval een zogenaamde Pseudo UBO, aangezien niemand in de organisatie meer dan 25% belang (aandelen of stemrecht) of feitelijke zeggenschap heeft en niemand begunstigde is van meer dan 25% van het vermogen van de Stichting.

Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (Wbtr)

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

Indeling organisatie

Binnen WIJ zijn drie verschillende afdelingen (Woondiensten, Vastgoed en Financiën) met elk hun eigen expertise, maar hetzelfde doel: zorgen voor betaalbaar, duurzaam en prettig wonen in alle wijken van Doesburg. De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder en de drie managers vormen samen het managementteam. Het bestuur heeft de wijze van besluitvorming en verantwoording over belangrijke onderwerpen en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvC vastgelegd in een bestuursreglement, voor zover niet expliciet geregeld in de wet en/of in de statuten.

In 2025 is een belangrijke wijziging van de organisatiestructuur ingezet, waarbij het aantal managers is teruggebracht van drie naar twee. Deze verandering is gericht op het vergroten van de wendbaarheid van de organisatie, het verbeteren van onderlinge afstemming en het versterken van eigenaarschap bij medewerkers. Door verantwoordelijkheden dichter bij de uitvoering te beleggen, wordt meer ruimte gecreëerd voor zelforganisatie en initiatieven binnen de teams.

Als eerste stap zijn de afdelingen Woondiensten en Vastgoed samengevoegd tot het team Wonen & Vastgoed. Hiermee is een integrale benadering van verhuur, leefbaarheid, onderhoud en vastgoedontwikkeling gerealiseerd.

In een volgende fase worden Financiën, Klantcontact en de Staf samengebracht in het nieuwe Team Bedrijfsvoering. Deze overgang staat gepland voor medio 2026 en heeft als doel de ondersteunende processen verder te bundelen en te professionaliseren. De fasering zorgt voor een zorgvuldige overgang, met aandacht voor continuïteit, werkdruk en heldere taakverdeling.

Organisatiestructuur & verloop



	Aantal medewerkers	FTE
Stand per 31 dec 2024	19	18,09
In dienst	6	1,94
Uit dienst	3	1,28
Stand per 31 dec 2025	22	18,75

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim voor 2025 is uitgekomen op 17,2%. Dit is een stijging ten opzichte van 2024 waarin het cijfer uitkwam op 13,6%. Het ziekteverzuim gedurende de eerste helft van 2025 liet een mooie daling zien waarbij we startten in januari met 28,75% ziekteverzuim om in augustus uit te komen op 8,96%. Dit is vooral het resultaat doordat 4 langdurig zieke medewerkers succesvol re-integreerden. In het laatste kwartaal van 2025 is het ziekteverzuimpercentage weer opgelopen, doordat een tweetal medewerkers langdurig zijn uitgevallen waardoor we in december het jaar afsluiten met een percentage van 17,2%.

In totaal waren 23 ziekmeldingen. Van het gemiddelde ziekteverzuimpercentage van 17,2% is 2,55% kortdurend verzuim (tot 42 dagen) en 14,65% langdurig.

Personeel & Organisatie

Het personeelsbeleid is erop gericht medewerkers, de bestuurder en de Raad van Commissarissen te ondersteunen in hun professionele ontwikkeling. Zo kunnen zij optimaal bijdragen aan onze dienstverlening aan huurders en aan het realiseren van onze organisatiedoelstellingen. WIJ is een organisatie die zich voortdurend ontwikkelt en meebeweegt met de veranderende samenleving, onze huurders en de eisen van deze tijd. Als kleine en wendbare corporatie beschikken we over veel kracht, maar kennen we ook specifieke kwetsbaarheden. Niet alle specialistische kennis kunnen we zelf organiseren, wat vraagt om doordachte keuzes in ons HR-beleid.

Samenwerking met andere corporaties, het inzetten van externe expertise en het verbreden van taken binnen functies zijn belangrijke manieren waarop we onze organisatie versterken. Tegelijk investeren we gericht in de ontwikkeling van onze medewerkers en in eigentijds leiderschap dat zelfstandigheid en eigenaarschap stimuleert.

In het najaar is een nieuw strategisch personeelsplan (SPP) opgesteld dat richting geeft aan deze ontwikkeling. Dit plan biedt handvatten om onze HR-uitdagingen aan te pakken en onze organisatie toekomstbestendig te houden. Zo blijft WIJ een aantrekkelijke organisatie waar met plezier en trots wordt gewerkt – voor onze huurders én voor onszelf. Ook is in het najaar een medewerker tevredenheid onderzoek uitgevoerd.

De sinds september 2025 ingehuurd HR-professional is aan het eind van de zomer gestopt om bij een bedrijf in vaste dienst te gaan. In september is een nieuwe HR-professioneel gestart voor 16 tot 20 uur per week. Zij helpt ons met de werving & selectie van nieuwe medewerkers, het ontwikkelen van personeelsbeleid op diverse vlakken, de organisatieontwikkeling, de begeleiding medewerkers en van ziektedossiers en andere HR-werkzaamheden.

Medewerkers hebben in 2025 verschillende vakgerichte cursussen en trainingen gevolgd om hun kennis en professionaliteit verder te versterken. Ook hebben alle medewerkers in vaste dienst een verplichte e-learning over omgaan met emotioneel en agressief gedrag gedaan. Gedurende het jaar zijn er verschillende bijeenkomsten voor de medewerkers over feedforward georganiseerd.

WIJ is aangesloten bij KIM (Kracht in Mobiliteit), een samenwerkingsverband van de Woonkr8 corporaties gericht op onder meer gezamenlijk leren en ontwikkelen. Via KIM neemt WIJ tevens deel aan de Corporatie Academie.

In 2025 zijn twee medewerkers uit dienst gegaan om bij een andere corporatie te gaan werken: de mutatieopzichter en een medewerker Klantcontact.

Vanwege het hoge ziekteverzuim en de extra belasting die is ontstaan door de invoering van Tobias 365, zijn tien inleenkrachten ingezet om de continuïteit van het werk te waarborgen en de organisatie tijdelijk te ondersteunen. De inleen van drie inleenkrachten is inmiddels beëindigd. In 2026 verwachten we de inzet van een aantal inleenkrachten vóór de zomer af te bouwen. Dit is mogelijk doordat de openstaande vacatures binnen de teams Vastgoed en Financiën inmiddels zijn ingevuld. Hierdoor kan de reguliere bezetting geleidelijk worden hersteld.

In 2025 organiseerden we meerdere medewerkersbijeenkomsten over het thema feedforward. Tijdens deze sessies leerden collega's wat feedforward precies inhoudt en hoe je het in de dagelijkse praktijk toepast. De bijeenkomsten waren gericht op het versterken van een open en toekomstgerichte feedbackcultuur, waarin medewerkers elkaar helpen groeien door concrete en constructieve adviezen te geven.

Door samen te oefenen met feedforward versterken we niet alleen de onderlinge samenwerking, maar ook de professionele ontwikkeling van onze teams.

Diversiteit is een belangrijk aandachtspunt binnen onze organisatie. We streven naar een inclusieve en evenwichtige samenstelling omdat teams sterker worden wanneer verschillende perspectieven samenkomen. Bij de werving en selectie van nieuwe medewerkers houden we actief rekening met diversiteit. We werken met inclusieve vacatureteksten, een zorgvuldige selectieprocedure en gelijke kansen voor alle kandidaten, ongeacht achtergrond of identiteit.

Ondernemingsraad

In 2025 bestond de ondernemingsraad uit drie leden vanuit de verschillende afdelingen binnen de organisatie van WIJ. De OR vergadert standaard twee keer per jaar met de directeur bestuurder. Alle onderwerpen die van belang zijn voor de medewerkers worden geagendeerd. Eén keer per jaar vergadert de OR met twee leden van de RvC als toehoorder.

In 2025 is door de directeur bestuurder advies gevraagd over de volgende onderwerpen:

- Herbenoeming lid raad van commissarissen
- Wijziging managementstructuur - reductie van 3 naar 2 MT-leden
- Uitbreiding afdeling Financiën en opvolging manager Financiën 2026
- Definitieve verschuiving technische dienst naar afdeling Vastgoed
- Instemmingsverzoek wijziging reiskostenregeling bij ziekte
- Strategisch Personeels Plan (SPP)

Agressie, veiligheid en arbeidsomstandigheden

Agressie

In 2025 heeft zich één geval van agressie voorgedaan gericht op medewerkers van WIJ. De veroorzaker is aangesproken. De betreffende medewerker heeft een melding gedaan. Deze melding is gearchiveerd in het dossier van de veroorzaker. Fysieke agressie heeft zich, gelukkig, niet voorgedaan.

Veiligheid en arbeidsomstandigheden

In 2025 hebben elf medewerkers de herhaaltraining BHV gevolgd. Hiermee zijn er ruim voldoende BHV-ers om te waarborgen dat te allen tijde een BHV-er op kantoor aanwezig is.

Digitalisering organisatie

In 2025 heeft WIJ opnieuw belangrijke stappen gezet in de verdere digitalisering van de organisatie. De implementatie van het nieuwe ERP-systeem Tobias 365 van Aareon is dit jaar succesvol afgerond. Parallel hieraan is de overstap gemaakt naar een nieuw Document Management Systeem (DMS), eveneens van Aareon.

Daarnaast is in 2025 intensief gewerkt aan de voorbereidingen voor de migratie van de bestaande fileservers naar SharePoint. Deze overgang wordt in 2026 uitgevoerd.

Met de invoering van Tobias 365 maken we ook gebruik van de vernieuwde Sonar-rapportages, die een aanzienlijk uitgebreider en gebruiksvriendelijker aanbod van dashboards bieden dan het vorige systeem. De scholing van medewerkers in het gebruik van de nieuwe rapportages loopt tot in het eerste tertiaal van 2026, zodat iedereen optimaal voorbereid is om met de nieuwe stuurinformatie te werken.

Gedurende alle trajecten is veel aandacht besteed aan zorgvuldige inrichting, testen, conversiecontrole

én het trainen en begeleiden van medewerkers.

Governance en toezicht

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

Intern toezicht

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

Extern toezicht

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

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit binnen de corporatie en op het financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties van WIJ.
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat WIJ tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen door garanties te verstrekken aan financiers. Het WSW houdt toezicht op de risico's van de financierbaarheid en borgbaarheid van de corporatie.
- De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

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

- De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWM). Een externe, onafhankelijke organisatie beoordeelt eens in de vier jaar onze maatschappelijke prestaties.
- De externe accountant, BDO, controleert in opdracht van de RvC de jaarrekening van WIJ en overige verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet.

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

Compliance

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

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

Privacy

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

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

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

Integriteit

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

Bestuur en RvC concluderen dat in 2025 bij de besluitvorming zich geen onverenigbaarheden voordeden. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang en er werd in 2025 geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

Beoordeling vastgoedbezit medewerkers en RvC

WIJ heeft zicht op vastgoedbezit onder medewerkers dat nadelig kan zijn voor de corporatie en kan leiden tot (de schijn van) belangenverstrengeling. Hiertoe is een meldplicht in ons integriteitsbeleid

opgenomen. In 2025 was er geen sprake van vastgoedbezit van medewerkers, bestuur of RvC-leden dat nadelig is voor de corporatie of kan leiden tot (de schijn van) belangenverstrengeling.

Stage HBO-studenten

In het eerste en tweede tertiaal van 2025 hebben wij twee HBO-studenten begeleid die hun minor bij WIJ uitvoerden. Zij onderzochten onze aanpak van klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit en stelden een advies op met concrete maatregelen. De bevindingen en aanbevelingen uit hun onderzoeken hebben waardevolle input geleverd voor de verdere ontwikkeling van ons duurzaamheidsbeleid.

Herijking duurzaamheidsbeleid

In 2025 heeft WIJ gewerkt aan een herijking van het duurzaamheidsbeleid. Hierbij zijn niet alleen de inzichten uit de studentenadviezen meegenomen, maar ook de regionaal opgestelde visie op klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit. Deze elementen zijn geïntegreerd in een vernieuwd beleidskader, dat begin 2026 zal worden vastgesteld en richting geeft aan onze duurzame ambities voor de komende jaren.





Financieel beleid

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

Analyse resultaat ten opzichte van de begroting en voorgaand jaar

We hebben 2025 afgesloten met een positief resultaat van € 28.175.000. Het resultaat over 2024 was € 14.815.000 positief. Het hogere resultaat over 2025 wordt voornamelijk veroorzaakt door de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dit als gevolg van waardeontwikkeling van ons vastgoed volgens het Handboek modelmatig waarderen.

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

Resultaten uit operationele activiteiten

(Bedragen x € 1.000)	Begroot 2025	Realisatie 2025	Realisatie 2024	Vershil realisatie
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	16.399	16.185	15.412	773
Opbrengsten servicecontracten	523	577	568	9
Opbrengsten overige activiteiten	66	91	71	20
Totaal bedrijfsopbrengsten	16.988	16.853	16.051	802
Bedrijfslasten				
Lasten servicecontracten	565	584	618	34
Lasten verhuur & beheeractiviteiten	2.055	2.775	2.149	-626
Lasten onderhoud	6.039	6.413	6.982	569
Overige directe operationele lasten	890	955	834	-121
Kosten overige activiteiten	41	50	43	-7
Overige organisatiekosten	600	708	606	-102
Leefbaarheid	359	410	272	-138
Totaal bedrijfslasten	10.549	11.895	11.504	-391
Saldo financiële baten & lasten	-2.960	-2.376	-2.085	-291
Resultaat operationele activiteiten	3.479	2.582	2.462	120

Voor een toelichting op de belangrijkste verschillen ten opzichte van 2024 wordt verwezen naar de toelichting op de winst en verliesrekening in het onderdeel jaarrekening.

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

Marktwaarde en beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Ook in 2025 was er nog steeds krapte op de woningmarkt (zowel in de koop- als huursector). De marktwaarde voor onze woningportefeuille steeg met € 31,8 miljoen naar een waarde van € 378,4 miljoen. Een waardestijging van ongeveer 9,2%. De marktwaarde vertoont enerzijds een stijging door nieuwbouw en het effect van een jaar opschuiven en anderzijds een daling door verkoop, sloop en aanpassing van de parameters in het handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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.

Vanaf boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde van de woongelegenheden in het bezit van woningcorporaties niet langer afgeleid van de marktwaarde. De waarde wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruik makend van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van zestig jaar.

Door de wijzigingen neemt het schattingskarakter van met name de onderhoudscomponent in de beleidswaarde toe. Wij geven hierna een toelichting op de wijze van totstandkoming van de beleidswaarde.

Gegeven de schattingsonzekerheid in de beleidswaarde en de impact die de beleidswaarde heeft op de financiële ratio's waar corporaties aan moeten voldoen, is de beleidswaarde een significante schatting in de jaarrekening en daarmee is een gedegen toelichting essentieel.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de marktwaarde en de beleidswaarde met de vergelijkende cijfers over 2024. Tevens zijn de verschillen toegelicht.

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2025	2024	Vershil
Marktwaarde	378.406	346.633	31.773
Beschikbaarheid	5.081	-19.371	24.452
Betaalbaarheid	-133.298	-93.058	-40.240
Kwaliteit	-86.566	-50.522	-36.044
Beheer	-5.744	-8.435	2.691
Disconteringsvoet	53.650	76.733	-23.083
Beleidswaarde	211.529	251.980	-40.451

Toelichting op de verschillen:

- De stijging van de marktwaarde komt met name door:
 - Verkoop nadelig € 2,1 miljoen,
 - Wijzigingen aan de software voordelig € 5,0 miljoen,
 - Effect van een jaar opschuiven voordelig € 9,0 miljoen,
 - Aanpassing parameters handboek (met name leegwaardeontwikkeling, maar ook prijsinflatie en disconteringsvoet) voordelig € 15,4 miljoen,
 - Aanpassing bezitsgegevens (WOZ-waarde) nadelig € 0,6 miljoen,
 - Wijzigingen door taxatie voordelig € 0,5 miljoen,
 - Investerings voordelig € 4,5 miljoen,
 Per saldo een toename van € 31,7 miljoen.
- Voor de beschikbaarheid heeft in 2025 een opslag plaatsgevonden van € 5 miljoen tegen een afslag van € 19 miljoen in 2024. Dit komt met name door het wegvallen van de uitpond variant en een daling van de overdrachtskosten naar 9% per 1-1-2026. Bij berekening van de beleidswaarde mogen deze laatste kosten niet worden ingerekend.
- De afslag betaalbaarheid is voor 2025 gestegen ten opzichte van 2024. Deze stijging van de afslag wordt veroorzaakt door een hogere prijsinflatie. Hiermee wordt het gat tussen de markthuren en corporatiehuren weer groter en daardoor stijgt de afslag betaalbaarheid. Daarnaast zijn de streefhuren gestegen.
- De afslag kwaliteit is voor 2025 ongeveer € 87 miljoen tegen een afslag in 2024 van ongeveer € 51 miljoen dat wordt veroorzaakt door het inrekenen van de daadwerkelijke onderhoudsbegroting in 2025; in 2024 werd nog met een norm gerekend.
- De afslag beheer voor 2025 is iets gedaald ten opzichte van 2024.
- Bij de berekening van de marktwaarde wordt uitgegaan van een disconteringsvoet op basis van een marktconforme rendementseis. Voor de beleidswaarde wordt gerekend met een lagere sociale disconteringsvoet welke jaarlijks wordt vastgesteld door de Autoriteit Wonen. Dit leidt in 2025 tot een opslag van € 54 miljoen tegen een opslag van € 77 miljoen in 2024.

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.

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

Per 31 december 2025 is in totaal € 198,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 172,8 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

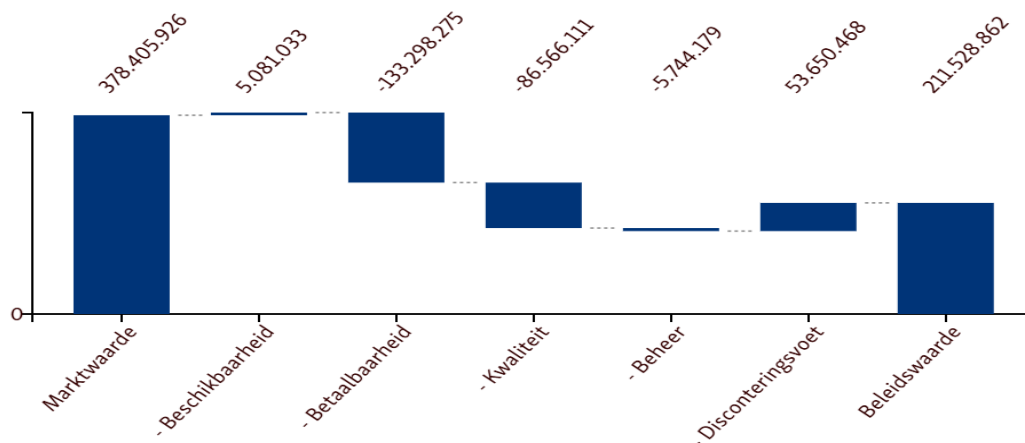
Het bestuur van WIJ heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 161,0 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurder staat (DAEB bezit)		349.734
Afslagen:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-6.704	
Betaalbaarheid (huren)	129.232	
Kwaliteit (onderhoud)	82.733	
Beheer (beheerkosten)	5.907	
Disconteringsvoet	-50.151	
		161.017
Beleidswaarde (DAEB bezit)		188.717

Dit impliceert dat ruim 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Totaal ▾



De bovenstaande figuur laat zien dat de totale marktwaarde bijna € 378 miljoen bedraagt en de totale beleidswaarde ruim € 211 miljoen bedraagt. De belangrijkste verschillen tussen deze waardebegrippen kunnen als volgt worden verklaard:

- **Beschikbaarheid**

Om de marktwaarde te bepalen, berekenen we zowel een uitpondscenario als een doorexplotatiescenario. Vervolgens wordt het vastgoed gewaardeerd tegen de hoogste van deze twee scenario's. Voor de beleidswaarde geldt dat er alleen sprake is van een doorexplotatie scenario. Daarnaast wordt bij de berekening van de marktwaarde rekening gehouden met overdrachtskosten bij de verkopen. Bij de berekening van de beleidswaarde mogen deze kosten niet worden ingerekend. Hierdoor valt de beleidswaarde iets hoger uit en krijg je een opslag van € 5 miljoen.

- **Betaalbaarheid**

In de berekening van de marktwaarde houden we rekening met de markthuur vanaf het moment dat een woning (of andere vastgoedeenheden) muteert. In het kader van de betaalbaarheid hanteren wij een streefhuur die fors lager ligt dan de markthuur. Het hanteren van onze streefhuren in plaats van de markthuren heeft een effect van € 133 miljoen.

- **Kwaliteit**

Bij de marktwaardeberekening wordt uitgegaan van marktnormen. Bij de berekening van de beleidswaarde gaan wij uit van toekomstige onderhoudsuitgaven, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid en het als onderdeel daarvan vastgestelde 60-jarige onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit. Deze onderhoudsuitgaven liggen aanzienlijk hoger dan de marktnormen. Deze bijdrage in de kwaliteit van het bezit heeft een effect van € 87 miljoen.

- **Beheer**

De berekening van de marktwaarde gaat uit van genormeerde beheerkosten. Bij de berekening van de beleidswaarde gaan we uit van de kosten berekend overeenkomstig de richtlijnen van Binnenlandse Zaken, Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit leidt tot een afslag van € 6 miljoen voor de berekening van de beleidswaarde.

- **Disconteringsvoet**

Bij de berekening van de marktwaarde wordt uitgegaan van een disconteringsvoet op basis van een marktconforme rendementseis. Voor de beleidswaarde wordt gerekend met een lagere sociale disconteringsvoet welke jaarlijks wordt vastgesteld door de Autoriteit Wonen. Dit leidt tot een opslag van € 54 miljoen.

Het totale verschil tussen de totale marktwaarde van € 378,4 miljoen en de totaal berekende beleidswaarde van € 211,5 miljoen kan dus worden verklaard vanuit onze maatschappelijke investeringen. De conclusie hiervan is dat een belangrijk deel van het in de balans gepresenteerde eigen vermogen nooit gerealiseerd zal worden.

Onderhoud en investeringen

Investeringen

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

Investeringen worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht zijn op een verandering van het vastgoed en/of die leidt tot een waardevermeerdering van het vastgoed.

Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille.

Hier wordt zowel verkoop als sloop onder verstaan.

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

Treasury

Treasurystatuut

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

Renterisico

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

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

Liquiditeiten

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

Hoe besteden wij ons geld?

Ons jaarresultaat bestaat uit gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten als gevolg van de waardering van onze vastgoedportefeuille tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waarde mutatie van de balansposten wordt jaarlijks als opbrengst of last in het resultaat verantwoord. Deze mutaties samen leiden in 2025 tot een jaarresultaat van circa € 28,2 miljoen positief. Maar dit betekent niet dat ons banksaldo ook met dit bedrag is toegenomen. Ons banksaldo bestaat namelijk uit in- en uitgaande geldstromen. Deze boeken we op het moment dat geld WIJ inkomt of verlaat. Per saldo is er € 6.784.000 meer binnengekomen dan dat er is uitgegaan.

In 2025 ontvingen wij € 39,3 miljoen aan gelden. Onze belangrijkste inkomensbronnen zijn de ontvangen huren en vergoedingen € 16,8 miljoen, het aangaan van nieuwe leningen € 19,0 miljoen en de verkoop van onroerend goed € 3,5 miljoen.

In 2025 hebben wij € 32,5 miljoen uitgegeven. Deze gelden hebben wij uitgegeven voor € 6,8 miljoen aan aflossingen en rente, voor € 14,9 miljoen aan investeringen (nieuwbouw, aankoop, woningverbetering), voor € 5,1 miljoen aan onderhoud, voor € 1,7 miljoen aan personeelsuitgaven, voor € -0,4 miljoen aan vennootschapsbelasting en voor € 4,4 miljoen aan de overige bedrijfsuitgaven.

Financiering

WIJ heeft eind 2025 een leningenportefeuille van bijna € 88,5 miljoen. De beschikbaarheid van financiering en beheersing van de rentelasten en –risico's is van groot belang voor de financiële continuïteit van WIJ. Daarom vindt tweemaal per jaar overleg plaats waarin de liquiditeiten, de leningenportefeuille en de financiële markten worden besproken. De treasurycommissie bestaat uit de

directeur-bestuurder, de manager financiën en een onafhankelijk specialist van Thésor. Van dit overleg wordt verslag uitgebracht aan de Raad van Commissarissen. De bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden van de leden van de treasurycommissie zijn uitgebreid beschreven in het Treasurystatuut.

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

Oordeel Aw en WSW

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

In 2025 hebben wij een “Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties” ontvangen. In deze brief heeft de AW medegedeeld dat de risico-inschatting voor onze corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies worden opgelegd en dat er geen toezichtafspraken met ons worden gemaakt.

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

Het WSW constateert dat het risicoprofiel niet wezenlijk is gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Zij beoordelen het financiële risico als laag.

Bij de beoordeling van de financial risks kijkt het WSW onder andere naar de financiële kengetallen. WIJ voldoet aan de WSW-normen voor deze kengetallen. In april 2025 ontvingen wij de borgbaarheidsverklaring van het WSW, waarin staat dat wij voldoen aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie.

Financiële sturingsvariabelen

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

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

Voor het jaar 2025 voldoet WIJ aan alle ratio's.

	Norm WSW	Interne norm WIJ	Werkelijk WIJ 2025
ICR	minimaal 1,4	1,6	2,53
LTV	maximaal 70% beleidswaarde	65%	46,9%
Solvabiliteit	minimaal 30% beleidswaarde	35%	59,2%
Dekkingsratio	maximaal 70% marktwaarde	60%	25,1%

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

Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

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

De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de begroting 2026 en de financiële meerjarenprognose 2027 tot en met 2031 is dat de financiële positie van WIJ onder druk komt te staan. Wij zullen keuzes moeten maken om aan de ratio's te blijven voldoen. Dit geldt dan met name voor de icr.

Toekomstparagraaf

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

Verbindingen

Woonservice IJsselland heeft geen verbindingen en is in 2025 geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen.

Risicomanagement

Ons integrale risicomanagement is vastgelegd in een beleidsdocument. Hierna volgen de belangrijkste elementen hiervan. In 2025 hebben er 2 periodieke risico-inventarisaties plaatsgevonden.

Risico statements

Vanuit onze missie en doelstellingen hebben wij hoofdthema's op het gebied van risico's vastgesteld. Op elk thema hebben wij een standpunt ingenomen en deze vormen het uitgangspunt voor risico bereidheid en de te onderscheiden risico's. De hoofdthema's zijn: wet- en regelgeving, klanten/huurders, financieel, organisatie, vastgoed (innovatie) en veiligheid en gezondheid. Bij het thema organisatie spelen ook zogenaamde Soft Controls een rol. Daarbij besteden we aandacht aan houding, gedrag en cultuur.

Risicobereidheid

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

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

Beheersingsmaatregelen

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

Belangrijkste risico's

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

Nr.	Belangrijkste risico's per thema	Risico bereidheid	Beheersingsmaatregelen
2	Klanten/huurders Risico beschikbaarheid diensten/middelen/producten (beschikbaarheid sluit niet aan bij de vraag)	Laag	<ul style="list-style-type: none">• Periodiek bijstellen van strategische doelstellingen.• Gemeente blijven beïnvloeden om te zorgen voor (meer) potentiële bouwlocaties.
3	Betaalbaarheidsrisico's	Laag	<ul style="list-style-type: none">• Sturen op woonlasten.• Huurprijsbeleid.• Snel actie ondernemen op betalings- achterstanden en waar nodig maatwerk toepassen.
4	Risico toename kwetsbare klanten	Gemiddeld	<ul style="list-style-type: none">• Samenwerking in het sociaal domein.• Deelname aan Buurtbemiddeling.• Leefbaarheidsprojecten.• Aandacht bij woningtoewijzing en huurovereenkomsten.• Monitoren ontwikkeling overlastzaken en probleemsituaties in

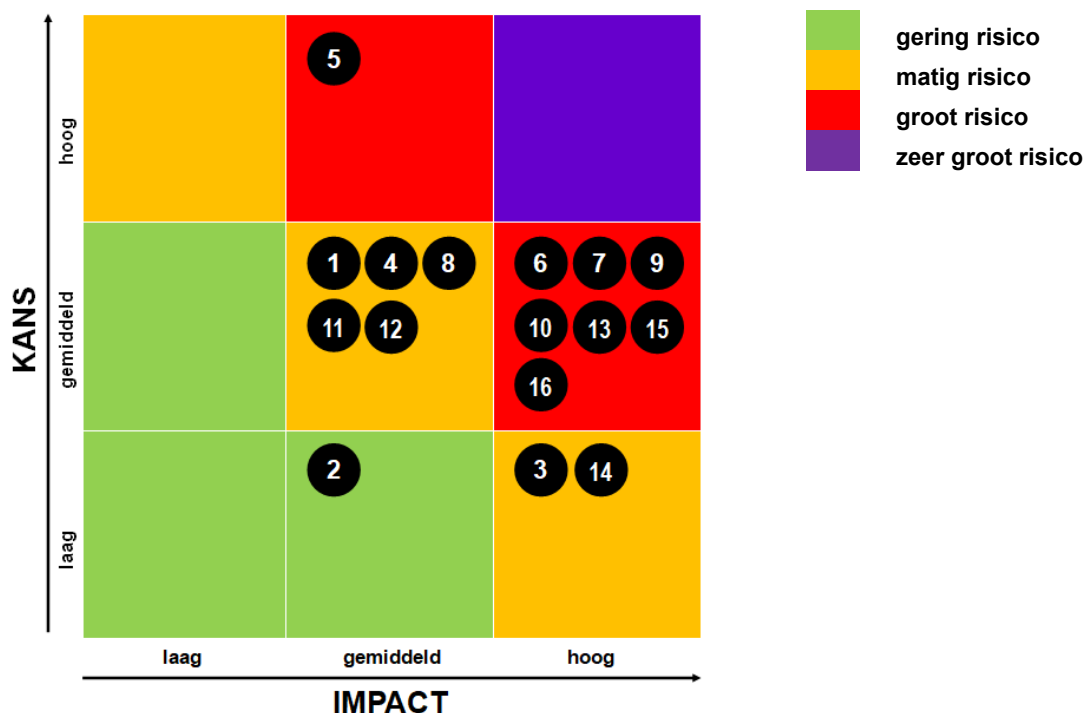
			<ul style="list-style-type: none"> rapportages. • Structureel overleg met relevante zorg- en welzijnspartijen. • Wijkbeheerder bezoekt standaard alle nieuwe huurders, hieraan wordt zo nodig opvolging gegeven. • Inzet 15% vrije toewijzingsruimte ter bevordering van betere spreiding ter verbetering van de leefbaarheid. • Aanpak ondermijning i.s.m. politie en gemeente. • Periodieke training beheersing agressie. • Monitoring agressie.
8	Kwaliteit dienstverlening daalt	Laag	<ul style="list-style-type: none"> • Zo nodig processen bijsturen. • Actief reageren op sociale media. • Afstemming verschillende afdelingen met klantcontacten. • Snelle monitoring van reacties op onze enquêtes. • Deelname aan huurdersoordeel Aedes Benchmark. • Gebruik contactmomentenmodule binnen ERP. • Vanaf 2024 doorlopende deelname aan KWH Huurdersonderzoek.
Vastgoed(innovatie)			
5	Haalbaarheid duurzaamheidsopgave	Laag	<ul style="list-style-type: none"> • Bijblijven/ontwikkeling op technische gebied meenemen in strategisch personeelsplan en POP. • Duurzaamheidsbeleid opgesteld. • Verwachtingen afstemmen met stakeholders. • Verschuiving van focus verduurzamingsmaatregelen per periode.
6	Toenemende kosten, beperkte beschikbaarheid leveranciers en materiaal	Gemiddeld	<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering contract- & leveranciersmanagement voor reparatie- en mutatieonderhoud loopt. • Quicksan dagelijks onderhoud met verbeteracties.
Financieel			
7	Verandering van rente en inflatie	Laag	<ul style="list-style-type: none"> • Spreiding leningportefeuille. • Externe expertise inschakelen. • Bij de jaarlijkse begroting worden scenario's voor de risico's van renteverhoging en kostenverhoging doorgerekend. • Strakke monitoring op renteontwikkelingen.
9	Risico financiële gezondheid, ratio's WSW	Laag	<ul style="list-style-type: none"> • Goed onderbouwde investeringsbeslissingen. Risico bespreekbaar houden bij WSW en Aw. • Integrale besluitvorming. • Doorrekening scenario's in relatie tot onze ambities.
Organisatie			
10	Personeelsrisico	Laag	<ul style="list-style-type: none"> • PO (tijdens functioneringsgesprekken). • Inzetten opleidingen. • MT-leden zijn meer sensitief op signalen van te hoge werkdruk. • MT houdt regelmatig gesprek over ambities, jaarplanning en afstemming personeel daarop.
11	Risico dat gedrag en cultuur niet meer aansluit bij ambities	Laag	<ul style="list-style-type: none"> • Nemen van initiatieven stimuleren. • Vertrouwen en veiligheid geven aan medewerkers. • Belonen/waarderen. • Medewerkers meenemen bij keuzes en ontwikkelingen. • Stijl van leidinggeven. • Tijdig ingrijpen/bijsturen. • Alertheid op dat problemen worden uitgesproken naar elkaar. • Gedragskompass is opgesteld.
12	Onvoldoende digitaliseringskracht	Laag	<ul style="list-style-type: none"> • Innovaties en marktontwikkelingen volgen. • Opleiden medewerkers naar behoefte en extra aandacht voor ICT gerelateerd opleidingen. • Ontwikkelingen volgens vastgesteld ICT-beleid en routekaart. • Sonar rapportages in gebruik genomen.
13	Datakwaliteit en beschikbaarheid	Laag	<ul style="list-style-type: none"> • Aanpak borging datakwaliteit is opgenomen in ICT-plan. • Project verbeteren datakwaliteit en inzicht. • Periodieke aandacht bewustzijn medewerkers. • Windows defender ATP in gebruik genomen. • 2-Jaarlijkse controle informatieveiligheid (gecontroleerde hack). • Periodiek phishingmails.

14	Fraude en integriteitsschending	Laag	<ul style="list-style-type: none"> • Functiescheiding/ autorisatieschema. • Integriteitsbeleid en klokkenluidersregeling. • Periodieke aandacht bewustwording medewerkers. • Procuratieschema. • Fraude-analyse periodiek bespreken/herijken tijdens risico-inventarisatie. • Aandacht voor vertrouwenspersoon in MTO. • Accountant controleert mee in het Project Tobias 365.
Wet- en Regelgeving			
1	Landelijke en lokale politieke koers, wet- en regelgeving	Laag	<ul style="list-style-type: none"> • Abonneren op diverse media om actualiteiten te volgen. • Tijdig beoordelen van impact aankomende wijzigingen. • Periodiek contact met politieke partijen en college.
Veiligheid en gezondheid			
15	Risico op calamiteit in bezit.	Laag*	<ul style="list-style-type: none"> • Voorlichting aan personeel en huurders. • Planmatig onderhoud. • Handhaving en actueel houden van contracten derden. • Signaleringsfunctie door al het personeel. • Voldoen aan wet- en regelgeving. • APK (inspectie) woning bij mutatie. • Aanpak problematiek water in kelders.

	Overall (kan alle thema's raken)		
16	Risico op een landelijke of wereldwijde calamiteit/crisis (van buiten de organisatie)	Laag	<ul style="list-style-type: none"> • Volgen van overheidsmaatregelen • Samenstellen crisisteam bij calamiteit/crisis.

*vanwege mogelijk direct veiligheidsrisico voor huurders

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



Intern risicobeheersings- en controlesysteem

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

Belangrijke controle-instrumenten in het systeem zijn:

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

Frauderisico

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

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

Een groot deel van deze risico's ondervangen we door de in de processen opgenomen beheersmaatregelen, zoals functiescheiding en controles. In 2025 hebben we een controle uitgevoerd op mogelijke fraude bij de woningtoewijzing. Hierbij zijn geen onregelmatigheden geconstateerd. Ook is autorisatie vastgelegd in diverse beleidsstukken

(procuratiebeleid en normpositie).

Ook de soft controls maken onderdeel uit van onze frauderisicobeheersing. Leidinggevenden geven het juiste voorbeeldgedrag en onderwerpen als cultuur en integriteit zijn regelmatig onderwerp van gesprek tijdens MT- en afdelingsoverleggen. Onze waarden en normen zijn duidelijk gedefinieerd en gecommuniceerd.

In 2025 zijn er geen concrete fraudegevallen gesignaleerd.

Fiscaliteiten

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

Fiscale visie

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

Fiscaal beleid

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

Fiscale commissie

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening en het jaarverslag 2025 hebben zich geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan (die zich na het einde van het boekjaar hebben voorgedaan en waarmee in de jaarrekening rekening mee moet worden gehouden) die de verwachtingen hebben beïnvloed.



H7 VERSLAG RVC



Voorwoord voorzitter

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

Toeziethoudende rol

Werkwijze, legitimatie & governancecode

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

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

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

Inhoud van het toezicht

Toeziicht op de maatschappelijke taak

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

Toeziicht op de financiële positie

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

De RvC bespreekt jaarlijks de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties, met daarin hun samenvatting van het financiële oordeel. Ook bespreekt de RvC jaarlijks de kredietwaardigheidsbeoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de brief, waarin het WSW het faciliteringsvolume aangeeft. Dit is de hoogte van het bedrag dat Woonservice IJsselland jaarlijks aan geborgde leningen mag aantrekken.

Opdrachtgeverschap

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

Ontwikkelingen en risico's

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

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

Hiermee heeft de RvC inzicht in mogelijke risico's en daarmee ook de mogelijkheid deze nauwlettend te monitoren.

Toezicht op externe accountant

BDO Audit & Assurance B.V. is door de Raad van Commissarissen (RvC) benoemd als externe accountant voor het verslagjaar 2025 en zal deze controleopdracht volledig afronden. Ook de fiscale advisering is voor dit jaar bij BDO ondergebracht. Dit is wettelijk toegestaan gezien de omvang van de corporatie (minder dan 5.000 verhuureenheden). De keuze hiervoor is gemaakt vanuit overwegingen van efficiëntie en kostenbesparing.

De samenwerking met BDO wordt als positief ervaren. Sinds 2016 vervult BDO de controleopdracht bij Woonservice IJsselland op een uitstekende manier. De communicatie verloopt prettig, de lijnen zijn kort en waar nodig stelt BDO haar expertise beschikbaar. Daarnaast wordt Woonservice IJsselland goed geïnformeerd over relevante ontwikkelingen in de sector. De RvC heeft vastgesteld dat BDO onafhankelijk opereert.

De RvC benoemt een externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar, met de mogelijkheid tot verlenging tot een totale opdrachtduur van tien jaar. De controleopdracht wordt jaarlijks verstrekt. Omdat BDO in 2025 de maximale termijn bereikt is in 2024 een selectieproces gestart voor een nieuwe accountant. Uit deze aanbesteding is Verstegen als nieuwe accountant geselecteerd. Per 1 januari 2026 vindt de overdracht naar Verstegen plaats.

Werkgeversrol

Samenstelling bestuur en nevenfuncties

Sinds 1 maart 2019 is Saskia Hakstege bestuurder van de stichting. Naast deze functie vervulde zij in 2025 de volgende nevenfunctie:

- t/m 31-07-2025: Lid Raad van Toezicht van Stichting Essentius, stichting voor scholen in het primair onderwijs.

Deze nevenfuncties zijn niet in strijd met de belangen van Woonservice IJsselland.

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

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

Deze eisen zijn vastgelegd in onze Statuten.

Ontwikkeling bestuur

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

Over de afgelopen jaren heeft zij de volgende trainingen en bijeenkomsten gevolgd:

Educatie	Datum	PE-punten
2023		37
AKD Advocaten en Notarissen: algemene governance scan	18-01-2023	3
AKD Advocaten en Notarissen: wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting	23-02-2023	2
Actualiteit financiering woningcorporaties	30-03-2023	6
Masterclass lange termijn scenario's	13-06-2023	2,5
Verdiepingsbijeenkomst Woonkr8 Cultuur en leiderschap	20-09-2023	3
Financieel beleid woningcorporaties	27-09-2023	6
De businesscase van zorgvastgoed	28-09-2023	7
Startwebinar Aedes Benchmark	28-11-2023	1,5
SOM Seminar: Actualiteit control en interne beheersing bij woningcorporaties	20-12-2023	6

2024		28
Kennisontwikkelingsbijeenkomst bij evaluatie RvC	23-2-2024	2
Aedes bijeenkomst netwerk vrouwen & leiderschap	14-3-2024	2,5
SOM: actualiteit financiering woningcorporaties	04-04-2024	6
Aedes-corporatie dag	18-04-2024	6
Rendementssturing en investeringsbeoordelingen	08-05-2024	4,5
Solidariteit en samenwerking (Woonkr8)	28-05-2024	3
MKW directeuren dag	09-10-2024	4
2025		49,5
Actualiteit Financiering Woningcorporaties (SOM)	16-4-2025	6
E-learning programma Gecertificeerd Commissaris (EGC)	jan-mei 2025	28
Seminar Finance Ideas Talks; Wonen en Zorg	2025	4
Financieel Beleid Woningcorporaties (SOM)	8-10-2025	6
Masterclass DrieCompartimentenModel en Serious Game	29-10-2025	3
Bijeenkomst Vrouwen en Leiderschap	27-11-2025	2,5
Totaal behaalde punten 2023 t/m 2025		114,5

Honorering bestuur

De beloning van de directeur-bestuurder volgt de geldende wet- en regelgeving en de sectorafspraken van VTW en Aedes.

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

	2025	2024
Bruto honorering	€ 119.508	€ 116.862
Fiscale bijtelling auto	€ 5.533	€ 1.383
Netto thuiswerkvergoeding	€ 84	€ 165
Werkgeversdeel pensioenpremie	€ 18.407	€ 18.159
Werkgeversdeel hiaatpensioen	€ 99	€ 79
Werkgeversdeel excedentpensioen	€ 211	€ 266

Advies- en klankbordrol

De RvC vulde zijn klankbordfunctie in tijdens de reguliere vergaderingen waar ook ruimschoots gelegenheid was voor advies. Daarnaast hadden de voorzitter van RvC en de bestuurder in 2025 ook regelmatig tussentijds contact en voerden agenda-overleg ter voorbereiding van de vergaderingen RvC. In deze gesprekken vervulde de voorzitter van de RvC een klankbordrol voor de bestuurder. Ook de andere leden van de RvC hadden tussentijds contact met de bestuurder en gaven waar nodig advies over diverse onderwerpen.

Over de RvC

Samenstelling en nevenfuncties

Samenstelling RvC gedurende boekjaar 2025:

Naam	H.W.G.M. Haarlemmer	B.J.M. Jansen	J. de Jong	H. Pries
Geslacht	Man	Vrouw	Man	Vrouw
Functie	Voorzitter rvc Lid remuneratie-commissie	Vicevoorzitter rvc Voorzitter remuneratiecommissie Huuderscommissaris	Lid rvc Voorzitter auditcommissie	Lid rvc Lid auditcommissie
Expertise	Financieel/ bedrijfskundig & volkshuisvestelijk	Sociaal maatschappelijk	Financiën en controle, ICT en digitalisering	Financiën, bouwkunde & volkshuisvestelijk
Beroep	Interim manager (focus zakelijke profit-sector)	Bestuurssecretaris (t/m 31- 05-2024)	Financieel Directeur	ZZP Projectmanagement
Nevenfuncties	Voorzitter RvC IJsseldal Wonen	<ul style="list-style-type: none"> Lid Rekenkamer te Apeldoorn Cursusleider bij ProDemos 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Stichting Schoolfonds Stedelijk Gymnasium te Arnhem Lid RvC en voorzitter audit-commissie woonbedrijf ieder1 	Vrijwilliger Internationale Schakelklas Rijn IJssel te Arnhem
Benoemd sinds	01-01-2019	01-01-2019	01-01-2021	01-01-2022
(Her)benoemd tot	01-01-2027 (niet herbenoembaar)	01-01-2026 (niet herbenoembaar)	01-01-2029	01-01-2026

Na balansdatum benoemde RvC-leden:

Naam	H. Lammers-Andreae	M. Frank
Geslacht	Vrouw	Vrouw
Functie	Lid RvC Huurderscommissaris	Lid RvC Huurderscommissaris
Expertise	Sociaal Maatschappelijk	Maatschappelijk, Juridisch
Beroep	Manager Wonen bij Ymere te Amsterdam	Directeur Routebureau Veluwe
Nevenfuncties	-	Fractievoorzitter Algemeen Bestuur waterschap Rijn en IJssel voor het CDA (t/m 30-04-2026 tijdelijke vervanging van een lid van de fractie in het Algemeen Bestuur) Voorzitter van de Lokale Actie Groep (LAG) betreffende het LEADER-programma (Europees subsidieprogramma gericht op versterken landelijk gebied)
Benoemd sinds	01-01-2026	01-01-2026
(Her)benoemd tot	01-01-2030	01-01-2030

Ontstentenis en belet van commissarissen

Good Governance verlangt een voorziening voor het geval van belet of ontstentenis van de gehele RvC. Conform artikel 15.3 van de statuten dient de RvC jaarlijks twee personen buiten eigen kring aan te wijzen die in dat geval de functie van de RvC op zich nemen. Voor verslagjaar 2025 waren de twee laatst afgetreden commissarissen, mevrouw Siebelink en de heer Gijsman, aangewezen en wanneer zij niet beschikbaar zouden zijn dan zou de VTW-pool worden aangesproken. Voor 2026 zijn wederom de commissarissen mevrouw B.I. Siebelink en de heer J.L. Gijsman aangewezen voor het geval van belet of ontstentenis van de RvC, en bij geen beschikbaarheid maken wij gebruik van de VTW-pool.

(Her)benoeming commissaris

Per 1 januari 2026 is mevrouw Pries na afloop van haar eerste termijn herbenoemd voor vier jaar, na een zorgvuldig proces inclusief positief advies van de OR en een zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties. Daarnaast zijn twee nieuwe huurdercommissarissen benoemd: één ter vervanging van mevrouw Jansen (aftredend per 1 januari 2026) en één na het overlijden van de heer Van der Steen in 2024. De werving en selectie is uitgevoerd in samenwerking met de Bewonersraad WIJ en een gespecialiseerd bureau. Beide kandidaten zijn na een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties per 1 januari 2026 benoemd voor een termijn van vier jaar.

Commissies

De RvC kende in 2025 twee vaste commissies: de remuneratie- en de auditcommissie. De taken en werkwijze van de commissies staan beschreven in twee afzonderlijke reglementen die onderdeel uitmaken van het reglement RvC.

Auditcommissie

In 2025 hadden de heer De Jong (voorzitter) en mevrouw Pries (lid) zitting in de auditcommissie. Hiermee beschikt de auditcommissie over ruim voldoende financiële expertise. Deze commissie bereidt het toezicht op het financiële beleid voor ter bespreking in de voltallige RvC. Belangrijke aandachtsgebieden van de commissie zijn: interne risicobeheersings- en controlesystemen, financiële informatievervalsing, fiscaliteit, financieel beleid en wet- en regelgeving.

De auditcommissie vergaderde vijf keer in 2025 in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager financiën. De vaste onderdelen uit de planning & control cyclus staan standaard op de agenda. Buiten de vaste onderdelen is al dan niet in samenspraak met externe deskundigen specifieke aandacht besteed aan risicomanagement, de investeringsopgave, fiscale planning en compliance. Bij de bespreking van het jaarverslag 2024 en de managementletter 2024 was de externe accountant aanwezig. Hierbij zijn de aanbevelingen en actuele ontwikkelingen op gebied van (interne) controle aan de orde gekomen.

Het Treasury jaarplan over 2026 is uitgebreid toegelicht door Thésor en specifieke aandacht is besteed aan de doorrekening van diverse scenario's en de invloed daarvan op het exploitatieresultaat en de liquiditeitspositie.

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

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2025 uit mevrouw Jansen (voorzitter) en de heer Haarlemmer (lid). Jaarlijks beoordeelt de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie bereidt deze gesprekken voor. De commissie haalt hiervoor inbreng op bij alle commissarissen. De remuneratiecommissie heeft in 2025 een voortgangsgesprek en eindejaargesprek gevoerd met de directeur-bestuurder.

Remuneratierapport

De wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van kracht. Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2014 ook de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De bezoldiging van de directeur-bestuurder voldeed in 2025 aan de wettelijke regels.

Zelfevaluatie en ontwikkeling

In juli 2025 heeft de RvC een zelfevaluatie zonder externe begeleiding uitgevoerd. Hierbij zijn onder andere de volgende thema's behandeld:

- terugblik en vooruitgang ten aanzien van de ontwikkelagenda RvC van afgelopen jaar;
- veranderend speelveld en de gevolgen voor de rol als RvC;
- vacatures RvC
- ontwikkelingen woningmarkt;
- opleiding;
- ontwikkelagenda 2025.

Deze onderwerpen zijn besproken in relatie tot het functioneren en de verschillende rollen van de RvC. Ook met reflectie op interactie en omgang met de lokale omgeving. De aandachtspunten zijn met elkaar besproken en vastgelegd.

Naast de evaluatiemomenten en informatie van de directeur-bestuurder over ontwikkelingen binnen Woonservice IJsselland en in de sector, doen de commissarissen aan permanente educatie door het verwerven van kennis en inzicht uit literatuur en bijeenkomsten van externe organisaties.

In 2025 namen de leden onder andere deel aan:

Commissaris	Educatie	Datum	PE-punten
H.W.G.M. Haarlemmer	VTW Lunchwebinar: onverenigbare functies en (schijn van) belangenverstremgeling bij de G&B-toetsing	18-06-2025	1
	VTW & MKW bijeenkomst Samen Keuzes maken	29-09-2025	3
	Masterclass DrieCompartimentenModel en Serious Game	29-10-2025	3
	Advanced Leiderschap Programma Goed Toezicht Editie 2	12-11-2025	10
	Betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid voor commissarissen van woningcorporaties Editie 2	20-11-2025	5
B.J.M. Jansen	VTW & MKW bijeenkomst Samen Keuzes maken	29-09-2025	3
	Masterclass DrieCompartimentenModel en Serious Game	29-10-2025	3
J. de Jong	Actualiteit Financiering Woningcorporaties (Seminars op maat)	05-02-2025	1
	Resultaatgericht Samenwerken in Onderhoud (Kjenning)	10-10-2025	2
	Masterclass DrieCompartimentenModel en Serious Game	29-10-2025	3
H. Pries	Actualiteit Financiering Woningcorporaties (Seminars op maat)	05-02-2025	1
	Samen vooruitstrevend (ver)bouwen	02-04-2025	4
	VTW politiek webinar Prinsjesdag	24-09-2025	1
	Seminar Financieel Beleid Woningcorporaties (Seminars op maat)	08-10-2025	6
	Masterclass DrieCompartimentenModel en Serious Game	29-10-2025	3
	VTW Lunchwebinar in samenwerking met WSW	10-11-2025	1

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

Onafhankelijk

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

De RvC heeft vastgesteld dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling of onverenigbaarheden met het RvC-lidmaatschap. Gedurende het jaar 2025 heeft bij geen enkel agendapunt één van de leden van de RvC zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

(Her)beoordeling vastgoedbezit bestuurder en RvC-leden

WIJ heeft zicht op vastgoedbezit onder bestuurder en RvC-leden dat nadelig kan zijn voor de corporatie en kan leiden tot (de schijn van) belangenverstrengeling in beeld. Jaarlijks vullen bestuurder en RvC-leden een vragenlijst in over integriteit en onafhankelijkheid, hierin wordt ook gevraagd of er sprake is van het (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren van een vastgoedportefeuille. De ingevulde vragenlijsten worden gearchiveerd en besproken tijdens het RvC-overleg.

De RvC heeft vastgesteld dat er in 2025 geen sprake was vastgoedbezit van bestuurder of RvC-leden dat nadelig is voor de corporatie of kan leiden tot (de schijn van) belangenverstrengeling.

Honorering

Vanaf 1 januari 2025 is de beloning vastgesteld op € 13.920 exclusief BTW voor de voorzitter (= 80% van het volgens de beroepsregel VTW geadviseerde maximum) en € 9.280 exclusief BTW (= 80 van het door de beroepsregel VTW geadviseerde maximum) voor de overige leden per jaar.

De leden van de RvC ontvangen geen onkostenvergoeding.

Over het boekjaar 2025 zijn de totale kosten:

Omschrijving	Bedrag
Honorarium (3x € 9.280 en 1x € 13.920)	€ 41.760
Cursussen en symposia	€ 3.620
Kosten werving 2 commissarissen	€ 22.990
Contributie VTW	€ 2.365
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	€ 1.176
Themabijeenkomst	€ 1.134
Overige kosten	€ 340
Totaal	€ 73.385

Vergaderingen en overleg

Vergaderingen met bestuur

De RvC heeft in 2025 vier keer regulier vergaderd en overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Op de agenda stonden vaste onderdelen uit de planning & control cyclus:

- Investeringsstatuut;
- Jaarverslag en jaarrekening 2024;
- Afwegingskader en (meerjaren) begroting 2026;
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan 2026;
- Tertiaalrapportages (inclusief bestuursbesluiten).

Naast deze vaste agendapunten besprak de RvC onder andere de volgende onderwerpen:

- Managementletter;
- Huurbevrozing;
- De projectplannen o.m. nieuwbouw en verduurzaming;
- Visie op maatschappelijk rendement;
- Belanghoudersbeleid;
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- Project Tobias 365 (nieuw ERP);
- Actualisatie profielschets RvC;
- Beloningsbeleid bestuurd en RvC.

Verder hield de RvC een zelfevaluatie en hielden ze een keer een (voor)overleg zonder de directeur-bestuurder. Tot slot liet de RvC zich via de themabijeenkomst informeren over het huur- en toewijzingsbeleid, het driecompartimentenmode en duurzaam prestatie-model. Bij deze themabijeenkomst waren ook de directeur-bestuurder, de bestuursadviseur en de leden van het managementteam aanwezig.

Besluiten

In 2025 besprak de RvC de volgende onderwerpen met de bestuurder en keurde de volgende besluiten daartoe goed:

Besluit	Agendapunt
RvC vergadering 28-03-2025	
De RvC besluit de besluitenlijst van 27 november 2024 goed te keuren.	2 Verslag en besluitenlijst
De RvC besluit de notulen van 27 november 2024 inclusief bovenstaande wijziging goed te keuren.	2 Verslag en besluitenlijst
De RvC besluit het verkoopbeleid d.d. 01-07-2025 goed te keuren.	4.1 Aanpassing verkoopbeleid
De RvC besluit het aangepast inkoop- en aanbestedingsbeleid d.d. 30 januari 2025 goed te keuren.	5.2 Aangepast Inkoop- en aanbestedingsbeleid
De RvC besluit het jaarverslag 2024 - hfd 7 Verslag van de RvC (concept) 18-3-2025 goed te keuren.	5.7 Jaarverslag 2024 RvC
RvC vergadering 18-06-2025	
De RvC keurt het controleplan 2025 d.d. juni 2025 van BDO goed.	2.2 Jaarverslag 2024 incl. concept accountantsverslag, controleplan 2025 en opdrachtbevestiging BDO
De RvC keurt het jaarverslag 2024 goed en verleent decharge aan de bestuurder.	2.2 Jaarverslag 2024 incl. concept accountantsverslag, controleplan 2025 en opdrachtbevestiging BDO
De RvC keurt het concept accountantsverslag 2024 d.d. juni 2025 van BDO goed.	2.2 Jaarverslag 2024 incl. concept accountantsverslag, controleplan 2025 en opdrachtbevestiging BDO
De RvC keurt de verslagen van de Auditcommissie van 12 maart 2025, 25 april 2025, 4 juni 2025 en 11 juni 2025 goed.	2.3.1 Verslagen Auditcommissies
De RvC besluit de jaarvergoeding 2025 RvC conform de memo Bezoldiging RvC 2025 d.d. 26-5-2025 goed te keuren.	4.1 Jaarvergoeding 2025 RvC
De RvC besluit de Bestuurlijke visie op maatschappelijk rendement (versie 0.4) goed te keuren.	4.2 Bestuurlijke visie op maatschappelijk rendement
De RvC besluit het belanghouderbeleid d.d. 6-5-2025, versie 1.1 met inbegrip van de besproken aanpassing goed te keuren.	4.3 Belanghouderbeleid
De RvC besluit om de aanvraagprocedure voor een zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid voor de herbenoeming van Henny Pries bij de Aw te starten.	4.5 Herbenoemen RvC-leden, rooster van aftreden
De RvC geeft goedkeuring aan de bouwkundige investering voor de projectmatige verbetering en verduurzaming van 46 woningen aan de Veste in Doesburg conform het definitieve "Fasedocument verduurzaming 46 woningen de Veste (complex 23 en 32) d.d. 4-6-2025".	7.1 Verduurzaming 46 woningen De Veste
RvC vergadering 08-10-2025	
De RvC besluit de notulen van 28 maart 2025 goed te keuren.	2 Verslag en besluitenlijst
De RvC besluit de besluitenlijst van 28 maart 2025 goed te keuren.	2 Verslag en besluitenlijst
De Raad van Commissarissen besluit Henny Pries per 1 januari 2026 te herbenoemen als lid Raad van Commissarissen voor een nieuwe termijn van	4.2 (Her)benoeming commissarissen

4 jaar, conform de ontvangen positieve zienswijze van de Autoriteit.	
De Raad van Commissarissen besluit Hannelore Lammers-Andreae per 1 januari 2026 te benoemen als huurderscommissaris voor een termijn van 4 jaar, conform de ontvangen positieve zienswijze van de Autoriteit.	4.2 (Her)benoeming commissarissen
De Raad van Commissarissen stelt het Beloningsbeleid bestuur en RvC vast met inachtneming van de afspraak om geen staffel toe te passen.	4.4 Beloningsbeleid bestuur en RvC
RvC vergadering 26-11-2025	
De RvC besluit de besluitenlijst van 18 juni 2025 goed te keuren.	3 Notulen en besluiten
De RvC besluit de besluiten van 8 oktober 2025 goed te keuren.	3 Notulen en besluiten
De RvC besluit de notulen van 18 juni 2025 goed te keuren.	3 Notulen en besluiten
De RvC besluit de notulen van 8 oktober 2025 goed te keuren.	3 Notulen en besluiten
De Raad van Commissarissen besluit Marieke Frank per 1 januari 2026 te benoemen als huurderscommissaris voor een termijn van 4 jaar, conform de ontvangen positieve zienswijze van de Autoriteit.	5.1 Eerste benoeming Marieke Frank per 1-1-2026
De RvC heeft kennisgenomen van de memo Bezoldiging RvC 2026 d.d. 5-11-2025 en stelt deze vast.	5.3 Bezoldiging RvC 2026
De RvC heeft kennisgenomen van de Profielschets Raad van Commissarissen (2025-11-26) en stelt deze vast.	5.4 Profielschets Raad van Commissarissen
De Raad van Commissarissen besluit de Tertiaalrapportage 2025 tertiaal 2 goed te keuren.	7.2 Managementrapportage 2025 tertiaal 2
De Raad van Commissarissen besluit de Begroting 2026 en Financiële MeerjarenPrognose 2027 t/m 2031 goed te keuren.	7.3 Begroting 2026 en Financiële MeerjarenPrognose 2027 t/m 2031
De Raad van Commissarissen besluit het Treasuryjaarplan 2026 goed te keuren	7.4 Treasuryrapportage: treasuryjaarplan 2026

Overleg Bewonersraad

In 2025 heeft een delegatie van de RvC twee keer een overleg tussen De Bewonersraad WIJ en WIJ als toehoorder bijgewoond. Daarnaast is er een informeel overleg geweest tussen de Bewonersraad WIJ en een delegatie van de RvC.

Overleg Ondernemingsraad

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

Dialogoog met stakeholders

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

Tot slot

De RvC heeft bijzondere waardering voor het enthousiasme en de gedrevenheid waarmee de medewerkers van Woonservice IJsselland zich ook in 2025 hebben ingezet voor haar huurders en organisatie.



H8 OVERIGE GEGEVENS



Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Zie bijlagen

Verklaring bestuur

Als bestuurder verklaar ik dat door mijn functioneren een adequate invulling wordt gegeven aan het uitgangspunt van uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting en dat in het verslagjaar 2025 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, 17-6-2026

w.g.

S.H.A. Hakstege
Directeur-bestuurder



Goedkeuring jaarstukken

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2025 zijn onderdeel van het jaarverslag 2025. 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 17 juni 2026 heeft de RvC de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge van de bestuurder voor het gevoerde beleid.

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

Bij goedkeuring van de jaarrekening en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming zal het jaarresultaat na belasting € 28.175.000 positief bedragen. Dit resultaat wordt ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Doesburg, 17 juni 2026

Namens de Raad van Commissarissen

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

w.g.
J. de Jong
Lid

w.g.
H. Pries
Lid

w.g.
M. Frank
Lid

w.g.
H.L.M. Lammers
Lid



Deel 4

Jaarrekening



Balans per 31 december 2025 (voor voorgestelde result.bestemming)

	Ref.	2025	2024
<i>(BEDRAGEN X € 1.000)</i>			
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	349.735	319.961
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	28.671	26.671
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	17.238	16.394
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	2.381	-
Totaal vastgoedbeleggingen		398.025	363.026
Materiële vaste activa			
	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.824	1.874
Som der vaste activa		399.849	364.900
Vlottende activa			
Voorraden			
	3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.1	-	566
Overige voorraden	3.2	-	-
Totaal voorraden		-	566
Vorderingen			
	4		
Huurdebiteuren	4.1	83	84
Overheid	4.2	14	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	248	1.025
Overige vorderingen	4.4	26	31
Overlopende activa	4.5	44	65
Totaal vorderingen		415	1.205
Liquide middelen			
	5		
		8.051	1.267
Som der vlottende activa		8.466	3.038
TOTAAL ACTIVA		408.315	367.938

	Ref.	2025	2024
(BEDRAGEN X € 1.000)			
PASSIVA			
Eigen vermogen	6		
Herwaarderingsreserve	6.1	198.695	172.797
Overige reserve	6.2	71.489	82.572
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.3	28.175	14.815
Totaal eigen vermogen		298.359	270.184
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.1	1.174	5.782
Langlopende schulden	8		
Schulden aan overheid	8.1	106	119
Schulden aan banken	8.2	85.590	69.352
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	15.825	14.669
Totaal langlopende schulden		101.521	84.140
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	13	12
Schulden aan banken	9.2	2.763	4.656
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.3	2.044	773
Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	9.4	542	841
Overlopende passiva	9.5	1.899	1.550
Totaal kortlopende schulden		7.261	7.832
TOTAAL PASSIVA		408.315	367.938

Winst- en verliesrekening functioneel model 2025

	Ref.	2025	2024
(BEDRAGEN X € 1.000)			
Huuropbrengsten	10	16.185	15.412
Opbrengsten servicecontracten	11.1	577	568
Lasten servicecontracten	11.2	-584	-618
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-2.775	-2.148
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-6.413	-6.982
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-955	-834
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.035	5.398
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.212	373
Toegerekende organisatiekosten		-26	-23
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.744	-307
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	442	43
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-1.174	-11.134
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	27.089	23.935
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	16.3	-264	295
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		25.651	13.096
Opbrengst overige activiteiten	17.1	91	71
Kosten overige activiteiten	17.2	-50	-43
Netto resultaat overige activiteiten		41	28
Overige organisatiekosten	18	-708	-606
Kosten omtrent leefbaarheid	19	-410	-272
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.1	26	31
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.2	-2.402	-2.116
Saldo financiële baten en lasten		-2.376	-2.085
Resultaat voor belastingen		28.675	15.602
Belastingen	21	500	787
Resultaat na belastingen		28.175	14.815

Kasstroomoverzicht 2025 (directe methode)

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2025	2024
A. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	16.177	15.372
Vergoedingen	564	541
Overige bedrijfsontvangsten	91	71
Ontvangen interest	17	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	16.849	15.986
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	1.703	1.551
Onderhoudsuitgaven	5.109	6.449
Overige bedrijfsuitgaven	4.384	3.540
Betaalde interest	2.117	1.920
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	54	54
Vennootschapsbelasting	-434	707
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	12.933	14.221
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten (A)	3.916	1.765
B. (Des)investeringsactiviteiten		
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande woningen en niet woongelegenheden	3.212	373
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	262	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	3.474	373
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	10.880	6.442
Verbeteruitgaven	3.114	3.849
Aankoop	586	1.390
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	334	568
Sloopuitgaven	-	-
Investeringen overig	24	77
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	14.938	12.326
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)	-11.464	-11.953
C. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	19.000	13.500
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-4.668	-3.847
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (C)	14.332	9.653
Toename / afname van geldmiddelen (A+B+C)	6.784	-535
Wijziging kortgeld	6.784	-535
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.267	1.802
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.051	1.267

Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. De datum van opmaken van de jaarrekening is 17 juni 2026. 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.

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.

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 2025 bedraagt het verschil tussen de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie en de fiscale boekwaarde € 85,5 miljoen (commercieel hogere waarde). Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving heeft Stichting Woonservice IJsselland in 2025 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.

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

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

Vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfszonnend 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 betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woonservice IJsselland. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% (2024: 4,17%) voor het DAEB bezit en 4,76% (2024: 4,70%) voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitator-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woonservice IJsselland vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Woonservice IJsselland heeft bij de bepaling van de marktwaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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

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

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

Na-investeringen

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

onrendabel deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

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

Herwaardering

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie

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

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

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

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Voorraad onderhoudsmaterialen

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde in verhuurde staat van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserve verantwoord. Daar de waardevermeerdering van het vastgoed in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Met uitzondering van latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden voorzieningen tegen nominale waarde opgenomen.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen

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

Voorziening pensioenen

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

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woonservice IJsselland heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor bouwen de werknemers jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit de rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonservice IJsselland betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 december 2025 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 144,2%. Woonservice IJsselland heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

Langlopende schulden

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

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

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

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

Overige activa en passiva

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

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op 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 huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat 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. 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 woonegelegenheden 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 betreffend activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening

gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Wij zijn sindsdien verplicht over onze integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze vaststellingsovereenkomst zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Deze vaststellingsovereenkomst geldt tot en met 2022. Vanaf 2023 is deze opgezegd door de belastingdienst.

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

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

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Prijrisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2025

Lopende investeringsverplichtingen/onderhoudsverplichtingen	€ 3.296
---	---------

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

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

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

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

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

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

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

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Toelichting op de balans per 31 december 2025

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie 2025	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie 2024	1.2 NIET-DAEB vastgoed in exploitatie 2025	1.2 NIET-DAEB vastgoed in exploitatie 2024
(BEDRAGEN X € 1.000)				
Boekwaarden per 1 januari	319.961	294.871	26.671	23.457
	319.961	294.871	26.671	23.457
Mutaties				
Investerings	1.318	5.423	695	424
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	4.281	3.048	507	656
Buitengebruikstellingen - verkopen	-1.508	-307	-608	-
Buitengebruikstellingen - sloop	-	-4.862		
Waardeverandering	25.683	21.788	1.406	2.134
Totaal mutaties	29.774	25.090	2.000	3.214
Boekwaarde per 31 december	349.735	319.961	28.671	26.671

Per 31 december 2025 is de som van de in de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 198,7 miljoen. Deze heeft voor € 189,6 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 9,1 miljoen op het NIET-DAEB vastgoed.

Onder "Investerings" zijn de volgende posten opgenomen:

- Diverse verbeteringen aangebracht aan de diverse woningen. Hierbij moet gedacht worden aan verduurzamingsmaatregelen, daarnaast is er geïnvesteerd in keukens, douche en toilet. Totaal is hierin geïnvesteerd voor € 1.225 (DAEB).
- De aankoop van 1 woning Coehoornsingel voor € 651 (NIET-DAEB).
- De afronding van de nieuwbouw Flora 23 deel 1 voor € 237 (DAEB € 193 en NIET-DAEB € 44).
- De slottermijn subsidie provincie nieuwbouw Halve Maanweg voor - € 100 (DAEB).

De overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft de oplevering van het project Flora 23 deel 2 het gedeelte 19 eengezinswoningen (17 DAEB woningen, 2 NIET-DAEB woningen).

De verkopen betreft de boekwaarde van 4 verkochte woningen in het boekjaar. Dit betreft 4 DAEB woningen. Daarnaast is een kantoorpand verkocht, dit was gedeeltelijk DAEB en gedeeltelijk NIET-DAEB.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2025 2.069 woningen, 4 tehuizen, 4 eenheden maatschappelijk vastgoed, 8 standplaatsen, 1 woonwagen, 1 schuur en 266 niet overige woonegelegenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen (peildatum 1-1-2024) van deze eenheden bedraagt ruim € 476 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 gevormachtigd om, in voorkomende gevallen, een obligolening te vestigen op het gehele bezit (zie ook de toelichting onder "niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen"). Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Per balansdatum waren met betrekking tot de vastgoedbeleggingen geen verplichtingen aangegaan.

Marktwaaarde

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

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

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

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

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

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

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

Ten aanzien van de full waardering is er door de taxateur gebruik gemaakt van de volgende vrijheidsgraden: markthuur, exit yield, disconteringsvoet en onderhoud.

Marktwaaarde

Stichting Woonservice IJsselland heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaaarde op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Dit validatie-effect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2025 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2025 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Overzicht macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkosteninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

WIJ heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:				
wonen en parkeren (modelmatig)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2025	Vrijheidsgraad	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud per vhe:	Conform tabel handboek AW	Ja		
- EGW doorexpluiten	inclusief mutatieonderhoud		€ 1.655 - € 2.594	€ 1.532 - € 2.327
- EGW uitponden			€ 1.003 - € 1.382	€ 931 - € 1.223
- MGW doorexpluiten			€ 1.394 - € 2.681	€ 1.303 - € 2.426
- MGW uitponden			€ 807 - € 1557	€ 755 - € 1.405
- Parkeren	garagebox		€ 239	€ 228
	parkeerplaats		€ 71	€ 68
Beheerkosten per vhe	Conform handboek AW	Nee		
- EGW			€ 569	€ 542
- MGW			€ 558	€ 532
- Parkeren	garagebox		€ 49	€ 46
	parkeerplaats		€ 35	€ 34
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl gemeentelijke OZB)	Conform Handboek % van de WOZ-waarde	Nee	Woningen: 0,07%	Woningen: 0,07%
			Garagebox: 0,23%	Garagebox: 0,23%
Verhuurderheffing: % van de WOZ (gemiddelde eerste 5 jaar)	Conform handboek AW:		n.v.t.	n.v.t.
Huurderfing:	Conform Handboek % van de huursom	Nee	1%	1%
Mutatiekans bij door-exploiteren	De mutatiekans in het doorexploteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de periode (2018-2022)	Ja	Minimaal 4%	Minimaal 4%
Mutatiekans bij uitponden	Basis is mutatiekans doorexploteerscenario. Er geldt een verkoopbeperking voor de eerste 7 jaar	Ja	Minimaal 4%	Minimaal 4%
Mutatieleegstand reguleer	Conform handboek AW	Nee	0 mnd	0 mnd
Mutatieleegstand geliberaliseer	Conform handboek AW	Nee	3 mnd	3 mnd
Verkoopkosten bij uitponden	Conform handboek AW, in % van de leegwaarde	Nee	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	Basis dVRef conform handboek AW.	Ja	5,22%	5,32%
<p>Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 676,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen per peildatum 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid en 9% voor de berekening van de eindwaarde van een verhuureenheid.</p>				
Bedrijfsmatig onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2025	Vrijheidsgraad	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 7,69	€ 7,33
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 12,90	€ 12,29
Beheerkosten	In % van de markthuurlast	Nee	3%	3%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	Basis opbouw disconteringsvoet	Ja	4,87%	4,87%
Maatschappelijk onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2025	Vrijheidsgraad	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 9,35	€ 7,33
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 15,62	€ 12,29
Beheerkosten	In % van de markthuurlast		2%	3%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	Basis opbouw disconteringsvoet	Ja	4,87%	4,87%
Parameters intramuraal zorgvastgoed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2025	Vrijheidsgraad	2025	2024
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 12,42	€ 11,84
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 15,62	€ 14,89
Beheerkosten	In % van de markthuurlast	Nee	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet:	Basis op bouw disconteringsvoet	Ja	4,87%	4,87%

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 212 miljoen.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
• Eengezinswoningen	€ 729 (2024: € 714)	€ 1.162 (2024: € 1.028)
• Meergezinswoningen	€ 622 (2024: € 604)	€ 1.056 (2024: € 989)
• Totaal alle woningen	€ 698 (2024: € 682)	€ 1.095 (2024: € 1.004)
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.077 (2024: € 1.057)	€ 1.077 (2024: € 1.057)
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.450 (2024: € 2.881)	€ 3.930 (2024: € 2.881)
Aantal verhuureenheden met EFG label	28 (2024: 17)	0 (2024: 0)

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woonservice IJsselland is als volgt:

Bij de bepaling van de beleidswaarde wordt uitgegaan van de streefhuur welke in de meeste gevallen op 70% van de maximaal redelijke huur ligt.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud/kosten verduurzaming

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud en de kosten van verduurzaming zijn gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Woonservice IJsselland. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Woonservice IJsselland beschikt over een MJOB voor 60 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woonservice IJsselland jaarlijks interne opnames. Hiertoe hanteert Woonservice IJsselland een periodieke actualisatie. Eens in de 3-4 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woonservice IJsselland rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op het jaar 2026.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. Hierbij is van belang wat uit de jaarlijkse conditiemeeting blijkt. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

Uitgangspunten beleidswaarde

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

Uitgangspunten voor:	2025	2024
Disconteringsvoet DAEB	4,22%	4,17%
Disconteringsvoet niet-DAEB	4,76%	4,70%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 715 per maand	€ 696 per maand
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.471 gem. per woning	€ 2.881 norm per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.077 per woning	€ 1.057 per woning

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

	DAEB	Niet-DAEB
€ 25,- hogere streefhuur	14.481.037	499.202
€ 25,- lagere streefhuur	14.626.270	522.569
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	7.862.814	323.505
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	5.246.106	251.025
€ 100,- hogere beheerkostennorm	7.771.096	319.754
€ 100,- lagere beheerkostennorm	7.771.094	319.754
0,5% hogere mutatiegraad	224.001	96.036
0,5% lagere mutatiegraad	219.322	99.805
0,5% hogere disconteringsvoet	18.724.803	1.755.016
0,5% lagere disconteringsvoet	22.282.328	2.073.179

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 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 2025	1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 2024	1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 2025	1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 2024
(BEDRAGEN X € 1.000)				
Boekwaarde per 1 januari	16.394	15.860	-	155
	16.394	15.860	-	155
Mutaties				
Investeringen	266		11.583	6.051
Ontvangen subsidie			-92	-191
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen			-4.322	-6.850
Boekwaarde gesloopte woningen			-	4.862
Terugkopen	-307	-562		
Waardevermeerderingen	885	1.096		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie			-4.788	-4.027
Totaal mutaties	844	534	2.381	-155
Boekwaarde per 31 december	17.238	16.394	2.381	-

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder deze post zijn in totaal 57 woningen opgenomen (2024: 59 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 waardevermeerderingen hebben betrekking op de aanpassing aan de actuele waarde per einde boekjaar. De actuele waarde per einde boekjaar is bepaald op basis van een geveltaxatie.

Per 31 december 2024 stonden er 2 woningen als voorraad koopwoningen op de balans. In 2025 is nog een koopgarantwoning teruggekocht. Van deze 3 woningen zijn er in 2025 twee op de vrije markt verkocht en 1 weer als koopgarantwoning.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De post investeringen heeft betrekking op het project Flora 23 deel 2:

- 19 ééngezinswoningen voor € 4.816
- 39 appartementen voor € 6.767.

De post ontvangen subsidie betreft het voorschot wat is ontvangen op de toegezegde subsidie van in totaal € 525 door de provincie Gelderland voor het nieuwbouw project Flora 23.

De post overboeking naar voorziening onrendabele investeringen betreft de onttrekking aan de voorziening onrendabele investering nieuwbouw Flora 23 deel 2.

De overboeking naar vastgoed in exploitatie betreft de oplevering van 19 woningen nieuwbouw Flora 23 deel 2.

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 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie 2025	2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie 2024
(BEDRAGEN X € 1.000)		
Boekwaarde per 1 januari	1.874	1.892
	1.874	1.892
Mutaties		
Investerings	45	69
Desinvesteringen	-21	-4
Afschrijvingen	-74	-83
Totaal mutaties	-50	-18
Boekwaarde per 31 december	1.824	1.874

De investeringen in het boekjaar hebben betrekking op de aanschaf van een bedrijfsauto (€ 45).

De desinvestering heeft betrekking op de overname cq inruil van een bedrijfsauto (€ 18) en een bedrijfsfiets (€ 3).

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

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

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

3. Voorraden

3.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Woningen bestemd voor de verkoop	-	566
Totaal voorraden	-	566

In 2024 is hieronder verantwoord de terugkoop van 2 koopgarantwoningen. Deze zijn in 2025 weer verkocht.

3.2 Overige voorraden

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

4. Vorderingen

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

4.1 Huurdebiteuren

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

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Huurdebiteuren	359	287
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-276	-203
Totaal huurdebiteuren	83	84

De huurachterstand huidige huurders eind 2025 is 0,58% van de netto jaarhuur (2024: 0,57%).

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Boekwaarde per 1 januari	203	215
Dotatie ten laste van de exploitatie	97	22
Afgeboekte oninbare posten	-24	-34
Boekwaarde per 31 december	276	203

4.2 Overheid

De vorderingen op de overheid zijn als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Overheid	14	-
Totaal overheid	14	-

Dit betreft een verrekening van rente en aflossing met de gemeente Doesburg.

4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Per balansdatum is er een bedrag van € 248 terug te vorderen aan vennootschapsbelasting over 2024.

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Belastingen en premies sociale verzekeringen	248	1.025
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	248	1.025

4.4 Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Overige vorderingen	26	31
Totaal overige vorderingen	26	31

De post voor 2025 en 2024 betreft te ontvangen rente.

4.5 Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Overige overlopende activa	44	65
Totaal overlopende activa	44	65

De post voor 2025 betreft in hoofdzaak een vooruit betaalde verzekeringspremie.

De post voor 2024 betrof een waarborgsom welke was gestort bij de notaris voor de aankoop van een woning in 2025.

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:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Direct opvraagbaar:		
Bank	8.051	1.267
Totaal liquide middelen	8.051	1.267

6. Eigen vermogen

6.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van deze post is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	
	vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per begin boekjaar	172.797
Mutatie vanuit overige reserve	25.898
Boekwaarde per einde boekjaar	198.695

6.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	
Stand per 1 januari	82.572
Toerekening gedeelte resultaat 2024	14.815
Onttrekking aan herwaarderingsreserve	-25.898
Stand per 31 december	71.489

6.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		2025	2024
Resultaat boekjaar		28.175	14.815
Totaal jaarresultaat		28.175	14.815

Bestemming van het resultaat 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 van positief € 28.175 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 van positief € 2.277 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat van positief € 25.898 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

7. Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	
	7.1 onrendabele investerings en herstructurerings
Boekwaarde per 31 december 2024	5.782
Mutaties 2025	
Investerings:	
Dotatie boekjaar	1.174
Desinvesteringen:	
Onttrekkingen	-5.782
Vrijval voorziening ten gunste van exploitatie	
Boekwaarde per 31 december 2025	1.174

7.1 Onrendabele investeringen en herstructurerings

Voor het in uitvoering zijnde project verduurzaming 46 woningen heeft een dotatie plaatsgevonden van € 1.174. Dit is het nog te verwachten onrendabel gedeelte op dit project.

De onttrekking in 2025 heeft voor € 4.322 betrekking op het project Flora 23 deel 2 en voor € 1.460 op het project verduurzaming 83 woningen. Deze projecten waren in 2025 in uitvoering.

8. Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>					
	8.1 Schulden aan overheid	8.2 Schulden aan banken	Totaal leningen	8.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	119	69.352	69.471	14.669	84.140
Bij: nieuwe leningen		23.000	23.000		23.000
Af: aflossing flexlening in boekjaar		-4.000	-4.000		-4.000
Af: extra aflossing in boekjaar			-		-
Af: aflossingen komend jaar	-13	-2.762	-2.775		-2.775
Terugkopen				-332	-332
Waardevermeerderings				1.488	1.488
Totaal langlopende schulden	106	85.590	85.696	15.825	101.521

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 2025 als volgt verdeeld:

- Fixeleningen	79.396
- Annuïtaire leningen	5.300
- Roll-over lening	1.000
Totaal	85.696

Onderstaand is de leningportefeuille uitgesplitst naar resterende looptijd:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
	2025	2025	2025	2024
	looptijd	looptijd	totaal	totaal
	< 5 jaar	= , > 5 jaar		
Schulden aan overheid	52	54	106	119
Schulden aan banken	13.706	71.884	85.590	69.352
Verplichtingen uit hoofde VOV		15.825	15.825	14.669
Totaal langlopende schulden	13.758	87.763	101.521	84.140

In 2025 zijn de volgende vier nieuwe leningen aangetrokken:

Geldgever: NWB
 Hoofdsom: € 6.000
 Stortingsdatum: 26 februari 2025
 Einddatum: 4 mei 2065
 Aflossing: Fixe
 Rente: 3,062%

Geldgever: BNG
 Hoofdsom: € 6.000
 Stortingsdatum: 25 juni 2025
 Einddatum: 1 november 2044
 Aflossing: Fixe
 Rente: 3,404%

Geldgever: NWB
 Hoofdsom: € 6.000
 Stortingsdatum: 1 augustus 2025
 Einddatum: 1 december 2055
 Aflossing: Fixe
 Rente: 3,438%

Geldgever: NWB
 Hoofdsom: € 5.000
 Stortingsdatum: 24 december 2025
 Einddatum: 1 oktober 2038
 Aflossing: Fixe
 Rente: 3,296%

Ook heeft er conform het treasuryjaarplan een renteherziening plaatsgevonden voor de lening van € 0,5 miljoen bij de BNG. De rente is per 1 april 2025 voor de komende 10 jaren vastgesteld op 2,799% (was 1,03%).

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 87.624.

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2025 2,9%.

De gemiddelde resterende looptijd van de leningportefeuille komt uit op 15,18 jaar.

De duration van de portefeuille bedraagt 10,5 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 ruim € 476 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 2025 de waardering is aangepast op actuele taxaties. Zie ook de toelichting bij de post "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" onder vastgoedbeleggingen.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
9.1 Schulden aan overheid	13	12
9.2 Schulden aan banken	2.763	4.656
9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.044	773
9.4 Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	542	841
9.5 Overlopende passiva	1.899	1.550
Totaal kortlopende schulden	7.261	7.832

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden. In januari 2026 dient een fixe lening ad € 2,25 miljoen van de BNG te worden afgelost.

9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

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

9.4 Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Hieronder is opgenomen de afdracht omzetbelasting over het vierde kwartaal 2025 (€ 332), de afdracht loonheffing over december 2025 (€ 52), de nog te betalen vpb over 2025 (€ 156) en de restant verrekening pensioenpremie 2025 (€ 2).

9.5 Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Niet vervallen rente	1.479	1.194
Vooruitontvangen huur	153	162
Nog te verrekenen servicekosten	-28	-35
Verlofuren	85	65
Overige overlopende passiva	210	164
Totaal overlopende passiva	1.899	1.550

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.

Onder de post overige overlopende activa zijn diverse nog te betalen kosten opgenomen per 31 december 2025.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting WSW

Er is sprake van een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. Het jaarlijkse obligo is maximaal 0,34% van het geborgde volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Jaarlijks zal het WSW bepalen welke mate van inning benodigd is. Inmiddels heeft het WSW aangegeven dat de heffing voor 2025 0,0269% van het geborgde schuldrestant 2024 zal bedragen. Voor 2025 komt deze heffing uit op € 20.

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

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betaalt de corporatie over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan-To-Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. De maximale obligoverplichting per 31 december 2025 is € 1.928.

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 € 3.296 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 2025 dit recht tot een bedrag van € 42, voorwaardelijk aan in dienst blijven bij Woonservice IJsselland.

Heffing voor Saneringssteun

Voor 2025 heeft er geen heffing inzake de saneringssteun plaatsgevonden. De heffing voor de jaren daarna is niet bekend en mede afhankelijk van lopende of zich nieuw aan te dienen saneringsgevallen. SBR wonen heeft gecommuniceerd dat voor de komende jaren geen saneringsheffing in het kasstroomoverzicht hoeft te worden opgenomen.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Verbonden partijen

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

Verleende subsidie Provincie Gelderland

Ten behoeve van het sloop/nieuwbouw project "Flora 23" heeft de provincie Gelderland een maximale subsidie toegekend van € 525. De subsidie heeft betrekking op "Steengoed Benutten". De gemeente heeft aangegeven dat zij voor € 50 aanspraak maakt op deze subsidie. Na afloop van het project vindt een definitieve vaststelling van de subsidie plaats. In 2023 is een voorschot ontvangen van € 58, in 2024 een tweede voorschot van € 191 en in 2025 een voorschot van € 131. De afwikkeling van deze subsidie wordt in 2026 verwacht.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025

10. Huuropbrengsten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Woningen en woongebouwen	15.861	14.939
Onroerende zaken niet zijnde woningen	523	705
	16.384	15.644
Af: huurderiving wegens leegstand	-102	-210
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-97	-22
Totaal	16.185	15.412

In 2025 zijn 19 nieuwbouwwoningen van het project Flora 23 deel 2 in exploitatie genomen. De gemiddelde huurverhoging voor de woningen komt iets lager uit dan waarbij in de begroting van was uitgegaan. Werkelijk gemiddeld 4,50% tegen begroot 5,25%. De post onroerende zaken niet zijnde woningen valt lager uit door de verkoop van een kantoorpand per 1 februari 2025. De derving is lager dan voorgaand jaar door dat in voorgaand jaar woningen leeg moesten blijven voor de sloop in verband met de ontwikkeling van het project Flora 23.

De hogere dotatie voorziening dubieuze debiteuren komt door een hoger achterstandsbedrag van vertrokken huurders.

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

11.1 Opbrengsten servicecontracten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Leveringen en diensten	465	464
Glasverzekering	24	24
Servicefonds huurdersonderhoud	88	80
Totaal	577	568

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

11.2 Lasten servicecontracten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Diverse lasten	410	443
Service op maat	-	-
Servicefonds huurdersonderhoud	137	147
Glasverzekering	37	28
Totaal	584	618

Dit betreft lasten van in de gemeente Doesburg gelegen verhuureenheden.

12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten*(Bedragen x € 1.000)*

	2025	2024
Lonen en salarissen	1.333	1.252
Sociale lasten	217	197
Pensioenlasten	169	149
Totaal salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.719	1.598
Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	74	83
Overige personeelskosten	1.596	1.012
Huisvestingskosten	136	159
Algemene bedrijfslasten	1.798	1.293
Overige bedrijfsopbrengsten	-211	-25
Doorberekend aan overige activiteiten	-49	-44
Doorberekend aan verkopen	-26	-23
Doorberekend aan overige organisatiekosten	-454	-406
Doorberekend aan leefbaarheid	-356	-218
Doorberekende overige kosten aan onderhoud	-1.018	-822
Doorberekende uren eigen onderhoudsdienst / projecten	-434	-459
Totaal	2.775	2.148

De stijging van de post lonen en salarissen komt doordat er in het boekjaar diverse personeelwisselingen hebben plaatsgevonden. De personeelsbezetting in 2025 was 18,75 FTE (2024: 18,09 FTE).

De stijging van de post overige personeelskosten komt nagenoeg geheel door de tijdelijke inhuur van derden door vertrek van medewerkers en door langdurige ziekte van medewerkers. Daarnaast is extra capaciteit ingehuurd voor de overgang van Tobias AX naar Tobias 365.

De stijging van de post algemene bedrijfslasten komt voornamelijk door extra automatiseringskosten door de overgang van Tobias AX naar Tobias 365.

De doorberekeningen hebben plaatsgevonden aan de hand van een kostenverdeelstaat. De verdeelsleutels zijn conform de aangepaste verdeelsleutels bij de begroting 2026.

13. Lasten onderhoudsactiviteiten*(Bedragen x € 1.000)*

	2025	2024
Reparatieonderhoud	636	799
Verbruik materiaal	-	8
Mutatieonderhoud	749	764
Contractonderhoud	552	522
Planmatigonderhoud	831	909
Projectmatige verbeteringen	2.453	2.495
Verbeteringen bij mutatie	-	500
Astbestsanering	30	6
Schades	-	4
Onderhoudsaandeel VVE	120	117
Kosten energielabeling	24	36
Doorberekening vanuit algemeen beheer	1.018	822
Totaal	6.413	6.982

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)*

	2025	2024
Belastingen	815	696
Verzekeringen	140	138
Totaal	955	834

De stijging van de post belastingen komt voornamelijk door een hogere aanslag onroerend zaakbelasting.

15. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Opbrengst verkopen	2.422	438
Kosten verkopen	-109	-65
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.313	373
Toegerekende organisatiekosten	-26	-23
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.117	-307
<i>Resultaat verkopen</i>	170	43
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	899	-
Boekwaarde verkopen onder voorwaarde	-627	-
<i>Resultaat verkopen onder voorwaarden (NIET-DAEB)</i>	272	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	442	43

Het resultaat verkopen heeft betrekking op de verkoop van 4 DAEB woningen. Het resultaat 2024 had betrekking op de verkoop van 2 DAEB woningen. Daarnaast is er in 2025 een kantoorpand verkocht. Ook zijn er in 2025 2 koopgarant woningen op de vrije markt verkocht.

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	2025	2024
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-1.174	-11.134
Totaal	-1.174	-11.134

De waardeverandering betreft de dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen. Het betreft hier het project verduurzaming 46 woningen.

16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	2025	2024
Afname / toename marktwaarde	27.089	23.935
Totaal	27.089	23.935

16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>NIET-DAEB vastgoed in exploitatie</i>	2025	2024
Waardeverandering activa verkoop onder voorwaarden	1.224	1.100
Waardeverandering terugkoopverplichting	-1.488	-805
Totaal	-264	295

De waarderings zijn bijgesteld op basis van een in december 2025 uitgevoerde geveltaxatie van ons koopgarant bezit.

17.1 Opbrengst overige activiteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Opbrengst beheervergoeding we's	13	11
Opbrengst afrekening servicekosten	10	12
Opbrengst zonnepanelen	68	48
Totaal	91	71

17.2 Kosten overige activiteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Doorberekening vanuit algemeen beheer	-50	-43
Totaal	-50	-43

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

	2025	2024
Kosten raad van commissarissen	73	47
Kosten accountant	127	105
Kosten taxaties bezit	9	10
Kosten treasury	32	27
Bijdrage heffing Aw	12	11
Saneringsheffing	-	-
Doorberekening vanuit algemeen beheer	455	406
Totaal	708	606

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

De stijging van de post kosten raad van commissarissen komt in hoofdzaak door kosten werving 2 nieuwe commissarissen.

De stijging van de post accountantskosten komt voornamelijk door de controle van de migratie van Tobias AX naar Tobias 365.

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

	2025	2024
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	13	8
Leefbaarheidsbijdrage fysieke activiteiten	41	46
Doorberekening vanuit algemeen beheer	356	218
Totaal	410	272

De stijging van de doorberekening vanuit algemeen beheer betreft de sociaal wijkbeheerder en de woonconsulenten. Vanuit deze disciplines wordt er meer aandacht gegeven aan de leefbaarheid in de wijken. Met name de overlast problemen zijn de laatste jaren sterk toegenomen.

20.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De rentebaten betreft ontvangen rente op tijdelijk op een spaarrekening gezette overtollige geldmiddelen.

	2025	2024
Renteontvangsten op liquide middelen	26	31
Totaal	26	31

20.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Betaalde rente op leningen overheid	2	12
Betaalde rente op leningen banken	2.362	2.066
Borgstellingsvergoeding WSW	13	12
Obligoheffing WSW	20	22
Bereidstellingsprovisie WSW	5	4
Overige rentelasten	-	-
Totaal	2.402	2.116

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

21. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2025	2024
Acute winstbelasting vpb	841	789
Correctie winstbelasting voorgaand jaar	-341	-2
Totaal	500	787

De correctie winstbelasting voorgaand jaar in 2025 komt door de toekenning van een vermindering milieu investeringsaftrek voor het circulair bouwen van 19 woningen in het project Flora 23 deel 2. Deze vermindering is meegenomen in de vpb aangifte over het jaar 2024.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
		2025		2024
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		28.675		15.602
Af:				
Waardeverschil boekwaarde verkopen	468		119	
Waardeveranderingen	25.651		13.096	
Milieuinvesteringsaftrek	-		19	
Onderhoudskosten	-		-	
Fiscale afschrijving activa	389		348	
		-26.508		-13.582
Bij:				
Waardering afgaande sloop	-		-	
Opwaardering huurwoningen	-		-	
Generieke renteaftrekbeperking	1.118		1091	
Diversen	27		1	
		1.145		1.092
Verrekenbare verliezen		-		-
Belastbaar bedrag		3.312		3.112
Verschuldigde acute winstbelasting:	Belastbaar- bedrag	Belasting	Belastbaar- bedrag	Belasting
	3.312	841	3.112	789
	3.312	841	3.112	789

De aangiften vennootschapsbelasting (vpb) tot en met het jaar 2023 zijn vastgesteld. Het jaar 2024 wordt in de eerste helft van 2026 ingediend. Bij de jaarrekening is een inschatting gemaakt, dit kan nog tot verschillen leiden bij de definitieve indiening van de aangifte.

Het gemiddeld wettelijk belastingtarief bedraagt evenals voorgaand jaar 25,8%.

De effectieve belastingdruk uitgedrukt in een percentage van het resultaat voor belastingen bedraagt circa 3 % (2024: 4%).

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

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

Overige informatie

Werknemers

Einde 2025 hadden wij 22 werknemers (2024: 19 werknemers) in dienst. Dit komt overeen met 18,75 (2024: 18,09) fulltime formatieplaatsen. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De verdeling over de afdelingen is als volgt: directie 5, financiën 3, vastgoed 5 en woondiensten 9.

Gescheiden verantwoording DAEB / NIET DAEB

Woonservice IJsselland bezit de volgende NIET-DAEB-verhuureenheden:

NIET-DAEB activiteit	Aantal VHE	Aantal VHE
	2025	2024
Geliberaliseerde huurwoningen	97	94
Bedrijfsmatig vastgoed	12	13
Parkeerplaatsen	254	254
TOTAAL	363	361

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.

De uitbreiding van het aantal woningen in 2025 betreft 3 stuks. Dit zijn 2 woningen in het nieuw opgeleverde complex Flora 23 fase2 en 1 aangekochte woning.

Het bedrijfsmatig vastgoed is met 1 stuks afgenomen door de verkoop van het kantoorpand De Linie 4.

Gescheiden balans per 31 december 2025 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	DAEB 2025	NIET-DAEB 2025	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2025	DAEB 2024	NIET-DAEB 2024	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2024
(BEDRAGEN X € 1.000)									
ACTIVA									
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen									
1									
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	349.735			349.735	319.961			319.961
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2		28.671		28.671		26.671		26.671
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3		17.238		17.238		16.394		16.394
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	3.141	-760		2.381	92	-92		-
Totaal vastgoedbeleggingen		352.876	45.149		398.025	320.053	42.973		363.026
Materiële vaste activa									
2									
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.824			1.824	1.874			1.874
Financiële vaste activa									
3									
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.1	33.257		-33.257		31.654		-31.654	
Som der vaste activa		387.957	45.149	-33.257	399.849	353.581	42.973	-31.654	364.900
Vlottende activa									
Voorraden									
4									
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	-	-		-		566		566
Overige voorraden	4.2	-	-		-	-	-		-
Totaal voorraden		-	-		-	-	566		566
Vorderingen									
5									
Huurdebiteuren	5.1	83	-		83	83	1		84
Overheid	5.2	14	-		14	-			-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	227	21		248	936	89		1.025
Overige vorderingen	5.4	24	2		26	28	3		31
Overlopende activa	5.5	40	4		44	59	6		65
Totaal vorderingen		388	27		415	1.106	99		1.205
Liquide middelen									
6									
		3.880	4.171		8.051	-2.180	3.447		1.267
Som der vlottende activa		4.268	4.198		8.466	-1.074	4.112		3.038
TOTAAL ACTIVA		392.225	49.347	-33.257	408.315	352.507	47.085	-31.654	367.938
(BEDRAGEN X € 1.000)									
PASSIVA									
Eigen vermogen									
7									
Herwaarderingsreserve	7.1	198.695	9.120	-9.120	198.695	172.797	7.799	-7.799	172.797
Overige reserve	7.2	71.489	22.460	-22.460	71.489	82.572	21.327	-21.327	82.572
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	28.175	1.677	-1.677	28.175	14.815	2.528	-2.528	14.815
Totaal eigen vermogen		298.359	33.257	-33.257	298.359	270.184	31.654	-31.654	270.184
Voorzieningen									
8									
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	1.174	-		1.174	5.232	550		5.782
Langlopende schulden									
9									
Schulden aan overheid	9.1	106			106	119			119
Schulden aan banken	9.2	85.590			85.590	69.352			69.352
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3		15.825		15.825		14.669		14.669
Totaal langlopende schulden		85.696	15.825		101.521	69.471	14.669		84.140
Kortlopende schulden									
10									
Schulden aan overheid	10.1	13			13	12			12
Schulden aan banken	10.2	2.763			2.763	4.656			4.656
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	1.878	166		2.044	685	88		773
Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	495	47		542	768	73		841
Overlopende passiva	10.5	1.847	52		1.899	1.499	51		1.550
Totaal kortlopende schulden		6.996	265		7.261	7.620	212		7.832
TOTAAL PASSIVA		392.225	49.347	-33.257	408.315	352.507	47.085	-31.654	367.938

Nadere toelichting op de gescheiden balans:

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

Er is geen sprake van een interne lening.

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

Gescheiden winst- en verliesrekening over 2025

	Ref.	DAEB 2025	NIET-DAEB 2025	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2025	DAEB 2024	NIET-DAEB 2024	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2024
(BEDRAGEN X € 1.000)									
Huuropbrengsten	11	14.786	1.399		16.185	14.076	1.336		15.412
Opbrengsten servicecontracten	12.1	504	73		577	489	79		568
Lasten servicecontracten	12.2	-556	-28		-584	-589	-29		-618
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-2.503	-272		-2.775	-1.945	-203		-2.148
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-6.034	-379		-6.413	-6.729	-253		-6.982
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-873	-82		-955	-762	-72		-834
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.324	711	-	6.035	4.540	858	-	5.398
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.005	1.207		3.212	425	-52		373
Toegerekende organisatiekosten		-16	-10		-26	-23	-		-23
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.508	-1.236		-2.744	-307	-		-307
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	481	-39	-	442	95	-52	-	43
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-1.174	-		-1.174	-10.568	-566		-11.134
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	25.683	1.406		27.089	21.801	2.134		23.935
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	-	-264		-264	-	295		295
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		24.509	1.142	-	25.651	11.233	1.863	-	13.096
Opbrengst overige activiteiten	18.1	83	8		91	64	7		71
Kosten overige activiteiten	18.2	-46	-4		-50	-39	-4		-43
Netto resultaat overige activiteiten		37	4	-	41	25	3	-	28
Overige organisatiekosten	19	-647	-61		-708	-554	-52		-606
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-374	-36		-410	-248	-24		-272
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.1	26	-		26	31	-		31
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.2	-2.402	-		-2.402	-2.116	-		-2.116
Saldo financiële baten en lasten		-2.376	-	-	-2.376	-2.085	-	-	-2.085
Resultaat voor belastingen		26.954	1.721		28.675	13.006	2.596		15.602
Belastingen	22	456	44		500	719	68		787
Resultaat uit deelnemingen		1.677		-1.677	-	2.528		-2.528	-
Resultaat na belastingen		28.175	1.677	-1.677	28.175	14.815	2.528	-2.528	14.815

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 2025

(bedragen x € 1.000)	DAEB 2025	NIET-DAEB 2025	ELIMINATIES	TOTAAL 2025	DAEB 2024	NIET-DAEB 2024	ELIMINATIES	TOTAAL 2024
A. Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	14.782	1.395		16.177	14.038	1.334		15.372
Vergoedingen	491	73		564	462	79		541
Overige bedrijfsontvangsten	83	8		91	64	7		71
Ontvangen interest	17	-		17	2	-		2
Saldo ingaande kasstromen		15.373	1.476	16.849		14.568	1.420	15.986
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	1.554	149		1.703	1.412	139		1.551
Onderhouds uitgaven	4.843	266		5.109	6.242	207		6.449
Overige bedrijfsuitgaven	3.973	411		4.384	3.236	304		3.540
Betaalde interest	2.117	-		2.117	1.920	-		1.920
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-		-	-	-		-
Verhuurderheffing	-	-		-	-	-		-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	49	5		54	49	5		54
Vennootschapsbelasting	-397	-37		-434	646	61		707
Saldo uitgaande kasstromen		12.139	794	12.933		13.505	716	14.221
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten (A)	3.234	682		3.916	1.061	704		1.765
B. (Des)investeringsactiviteiten								
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande woningen en niet woonegelegenheden	2.005	1.207		3.212	425	-52		373
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-	262		262	-	-		-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		2.005	1.469	3.474		425	-52	373
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	10.373	507		10.880	5.093	1.349		6.442
Verbeteruitgaven	3.114	-		3.114	3.849	-		3.849
Aankoop	-	586		586	1.325	65		1.390
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	334		334	-	568		568
Sloopuitgaven	-	-		-	-	-		-
Investerings overig	24	-		24	77	-		77
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		13.511	1.427	14.938		10.344	1.982	12.326
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)	-11.506	42		-11.464	-9.919	-2.034		-11.953
C. Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	19.000	-		19.000	13.500	-		13.500
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-4.668	-		-4.668	-3.847	-		-3.847
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (C)	14.332	-		14.332	9.653	-		9.653
Toename / afname van geldmiddelen (A+B+C)	6.060	724		6.784	795	-1.330		-535
Wijziging kortgeld	6.060	724		6.784	795	-1.330		-535
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-2.180	3.447		1.267	-2.975	4.777		1.802
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.880	4.171		8.051	-2.180	3.447		1.267

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:

	2025	2024
Bruto honorering	€ 119.508	€ 116.862
Fiscale bijtelling auto	€ 5.533	€ 1.383
Netto thuiswerkvergoeding	€ 84	€ 165
Werkgeversdeel pensioenpremie	€ 18.407	€ 18.159
Werkgeversdeel hiatpensioen	€ 99	€ 79
Werkgeversdeel excedentpensioen	€ 211	€ 266

De honorering voor de Raad van Commissarissen is op basis van de adviesregeling van het VTW vastgesteld op € 13.920 voor de voorzitter en op € 9.280 voor de leden per jaar. De honorering is exclusief omzetbelasting. De honorering is vanaf 2025 aangepast. Een onkostenvergoeding is niet van toepassing.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Hiervan kan het volgende overzicht worden gegeven:

WNT-verantwoording 2025 Stichting Woonservice IJsselland

De WNT is van toepassing op Stichting Woonservice IJsselland. Het voor Stichting Woonservice IJsselland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 145.000 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 2025		
bedragen x € 1	S.H.A. Hakstege	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,982	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.099	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.717	
<i>Subtotaal</i>	141.816	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	142.390	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	141.816	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	S.H.A. Hakstege	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.245	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.504	
<i>Subtotaal</i>	136.749	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000	
Bezoldiging	136.749	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025						
bedragen x € 1	H.W.G.M. Haarlemmer		J. de Jong		H. Pries	
Funcctiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 – 31/12		1/1 – 31/12		1/1 – 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	13.920		9.280		9.280	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.750		14.500		14.500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	13.920		9.280		9.280	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	B.J.M. Jansen	
Funcctiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 – 31/12	
Bezoldiging		
Bezoldiging	9.280	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	9.280	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	H.W.G.M. Haarlemmer	J. de Jong
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	9.680	6.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	H. Pries	B.J.M. Jansen
Funcctiegegevens	lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	6.600	6.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.700	13.700

De categorieën 1b, 1d, 1e, 1f, 1g en 2 zijn in 2025 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 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Accountantskosten

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

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Controle van de jaarrekening	117	85
Andere assurance-opdrachten	10	20
Fiscale adviesdiensten	52	64
Andere niet-controlediensten	-	3
Totaal	179	172

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 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening en het jaarverslag 2025 hebben zich geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan (die zich na het einde van het boekjaar hebben voorgedaan en waarmee in de jaarrekening rekening mee moet worden gehouden) die de verwachtingen hebben beïnvloed.

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

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

DEEL 5 Bijlagen Kengetallen

Boekjaar	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden in eigendom					
Woningen en woongebouwen	2.069	2.053	2.051	2.038	2.041
Zorg-/verpleeghuis (24 plaatsen)	1	1	1	1	1
Gezinsvervangend tehuis (40 plaatsen)	3	3	3	3	3
Woonwagens	1	1	1	1	1
Standplaatsen	8	8	8	8	8
Schuur (garagebox)	1	1	1		
Garages en bergingen	166	166	166	166	166
Parkeerplaatsen in parkeerkelder	88	88	88	50	50
Maatschappelijk vastgoed	4	5	5	4	4
Bedrijfsmatig vastgoed	12	13	16	16	17
Totaal	2.353	2.339	2.340	2.287	2.291
Woningen, verkoop onder voorwaarden	57	59	59	59	60
Mutaties verkoop onder voorwaarden					
Woningen teruggekocht	1	2	0	1	2
Teruggekochte woningen weer onder voorwaarden verkocht	1	0	0	0	-2
Teruggekochte woning in voorraad	0	2	0	0	0
Aantal woningen verkocht op vrije markt	2	0	0	-1	-1
Totaal	4	0	0	0	-1
Mutaties verhuureenheden					
Aantal woningen opgeleverd	19	28	39	0	25
Aantal woningen verkocht	-4	-2	-3	-3	-1
Aantal bedrijfsruimten verkocht	-1	0	0	0	0
Aantal maatschappelijke eenheden verkocht	-1	0	0	0	0
Aantal woningen gesloopt	0	-36	-23	0	-23
Aantal woningen aangekocht	1	12	0	0	0
Aantal parkeerplaatsen in parkeerkelder opgeleverd	0	0	38	0	0
Splitsing standplaats (schuur zijnde garagebox)	0	0	1	0	0
Uitbreiding maatschappelijk vastgoed (ontmoetingsruimte)	0	0	1	0	0
Aantal bedrijfsm. vastg. verkocht / omgebouwd naar woning	0	-3	0	-1	0
Totaal	14	- 1	53	-4	1
Verhuur- en incassogegevens					
Aantal verhuurde woningen (nieuwbouw)	19	33	34	0	25
Aantal verhuurde woningen bestaande voorraad	124	115	135	143	146
Aantal huissuitzettingen	5	2	1	1	0
Huurderving bij mutatie in % van huren	0,62%	1,34%	2,04%	0,96%	0,36%
Huurachterstand huidige huurders in %	0,58%	0,57%	0,45%	0,46%	0,35%
Gemiddelde nettoprijs per woning	€ 724	€ 696	€ 641	€ 596	€ 585
Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging	4,50%	5,25%	2,45%	2,1%	-0,34%
Kwaliteit woningbezit					
Klachtenonderhoud per woning (x € 1)	307	389	301	238	248
Mutatieonderhoud per mutatie (x € 1)	5.093	6.647	5.385	3.573	3.524
Totale onderhoudskosten per woning (x € 1)	3.100	3.401	2.687	1.850	2.018
Deelnemers servicefonds huurdersonderhoud	1.889	1.862	1.797	1.860	1.856
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	175	187	163	163	164
Ratio's					
Interest lang vreemd vermogen	2,80%	2,90%	2,71%	2,56%	2,78%
Langlopende schulden (excl. terugkoopverplichting VOV) per woning	€ 41.419	€ 36.113	€ 29.941	€ 29.679	€ 29.281
Werknemers					
Aantal personeelsleden	22	19	21	20	21
Aantal vrouw	13	10	12	10	9
Aantal man	9	9	9	10	12
Fulltime formatieplaatsen	18,75	18,09	18,39	18,17	18,62
Fulltime formatieplaatsen per 1.000 woningen	9,06	8,81	8,96	8,91	9,12
Ziekteverzuim	17,2%	13,6%	2,9%	7,58%	5,08%
Aantal ziekmeldingen	23	30	16	26	12

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonservice IJsselland

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Woonservice IJsselland te Doesburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonservice IJsselland op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. 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 (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze frauderisicofactoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<p>Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoordelijkheid van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonservice IJsselland bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de stichting functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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 65). 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 waarderen 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 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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;
- ▶ 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 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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, het Controleprotocol WNT 2025, 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 fraude of fouten, 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 gereede 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.

Zwolle, 17 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA