

Jaarverslag 2019

Woonservice IJsselland

VOOR WAARKMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 14 april 2020
Behorende bij briefnummer: 523
Paraaf:  d.d.: 14-04-2020

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

Voorwoord

Vanaf het jaar 2019 gaat Woonservice IJsselland (WIJ) een nieuwe periode van haar bestaan in. Deze overgang wordt feestelijk gemarkeerd door de viering van het 100 jarig jubileum. 2019 was een jaar waarin veel is gedaan en gebeurd.

Al onze inspanningen zijn erop gericht bij te dragen aan betaalbaar, duurzaam en prettig wonen voor de (toekomstige) huurders in alle wijken van Doesburg. Hier staan we voor en gaan we voor. In dit voorwoord sta ik stil bij een aantal in het oog springende maatschappelijke bijdragen die WIJ heeft geleverd, bij het jubileumjaar en ook bij een dieptepunt van dit jaar.

WIJ investeert ook dit jaar in het verduurzamen van woningen. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid van het wonen. Daarnaast is het noodzakelijk om onze woningvoorraad aan te passen aan de veranderende vraag naar bepaalde types. De resultaten op dit vlak zijn:

De oplevering van 28 nieuwe, gasloze, duurzame, levensloopbestendige huurwoningen in de wijk de Ooi op de plaats van 33 gesloopte eengezinswoningen. Dit is onderdeel van een driejaren plan. Hierbij slopen we in totaal 95 woningen van het type Pégé en bouwen we 93 nieuwe woningen. De wijk de Ooi is door de gemeente aangewezen als duurzame voorbeeldwijk voor Doesburg. Wij besteden veel aandacht aan een goede begeleiding van de huurders en de eerste reacties over het wonen in deze duurzame woningen zijn positief. Daarnaast zijn op projectbasis 37 woningen aan de Seringenlaan verbeterd en verduurzaamd. Bij verhuizing zijn 27 woningen opgeknapt en 5 woningen zijn verkocht conform ons verkoopbeleid. Tenslotte is het plan voor 24 nieuwe appartementen aan de Halve Maanweg voorbereid. Omdat het belang van een betaalbare alternatieve energievoorziening voor onze huurders groot is, zijn wij betrokken bij de totstandkoming van de duurzaamheidsvisie voor Doesburg.

Het resultaat van het dit jaar gehouden huurdertevredenheidonderzoek is dat onze huurders een 6,9 geven voor de tevredenheid over de woning, een 6,5 voor de woonomgeving en een 7,4 voor de tevredenheid over onze dienstverlening. Met de aandachtspunten gaan we aan de slag.

Het uitgevoerde visitatietraject geeft aan dat Woonservice IJsselland gemiddeld een 7,1 scoort op de prestaties “naar Opgaven en Ambities”, “volgens Belanghebbenden”, “naar Vermogen” en op de prestaties op het vlak van “Governance”. De aandachtspunten van onze huurders en de aanbevelingen van de visitatiecommissie hebben wij als input meegenomen in ons nieuwe ondernemingsplan “Samen Werken Aan”.

Daarbij zijn de banden met ons Huurdersplatform en onze belanghouders verstevigd. Zij zijn betrokken bij de totstandkoming van ons nieuwe ondernemingsplan “Samen werken aan”. Dit plan omvat onze ambities en doelen voor de komende 4 jaar. We zien kansen om ons te ontwikkelen op onder meer het vlak van het sturen op woonlasten, huurdersbetrokkenheid, digitale dienstverlening en doelgerichte samenwerking.

Met een inflatievolgende huurverhoging van 1,6% draagt WIJ in 2019 bij aan de betaalbaarheid van onze huurwoningen. Conform de afspraken in het concept Sociaal Huurakkoord informeren wij onze huurders over de mogelijkheden om voor huurbevrozing in aanmerking te komen. Hiervan hebben dit jaar 26 huurders gebruik gemaakt. Steeds meer huurders verkeren (langdurig) in een financieel moeilijke situatie. Met een actief huurincasso beleid proberen we hogere huurachterstanden en uiteindelijk een ontbinding van de huurovereenkomst te voorkomen. Met vereende krachten is het gelukt om bij 8 huurders een aangezegde woningontruiming te voorkomen. Bij drie huurders is dit helaas niet gelukt.

We actualiseerden ons risico management. Dit heeft een integraal karakter gekregen door de risico's in verband te brengen met het nieuwe ondernemingsplan. Daarnaast hebben wij diverse scenario's van verduurzaming in combinatie met geplande en verwachte vastgoedinvesteringen langjarig door laten rekenen. Op basis van deze methodiek verwachten we voldoende financiële draagkracht te houden. Wel stijgt de lening portefeuille de komende jaren aanzienlijk en komen we bij de grenzen van onze ratio's. Dit vraagt om goed afgewogen keuzes.

Uit de managementletter 2019 van onze accountant blijkt dat de in 2018 geconstateerde aandachtspunten voor onze bedrijfsvoering zijn opgevolgd. De Autoriteit Woningcorporaties geeft in de integrale oordeelsbrief 2019 aan dat zij geen opmerkingen hebben over WIJ.

Het 100 jarig bestaan van Woonservice IJsselland vierde WIJ met verschillende leuke ontmoetingsactiviteiten voor onze huurders door het jaar heen. Een hoogtepunt was een feest voor huurders in speeltuin De Kindervreugd. Tijdens een feestelijke bijeenkomst voor belanghouders gingen we met hen in gesprek over ons nieuwe ondernemingsplan als basis voor samenwerking in Doesburg.

Het dieptepunt van dit jaar is het overlijden van één van onze huurders als gevolg van koolmonoxidevergiftiging. Onze aandacht was allereerst gericht op het helpen en herhuisvesten van het gezin. De oorzaak van het ongeval werd allereerst gezocht bij een defect aan de CV ketel. Na uitgebreid onderzoek bleek echter dat bewonersgedrag (een kolen barbeque in de woning) de oorzaak was. In de nasleep van dit ongeval hebben wij desondanks veel aandacht besteed aan de aanscherping van het onderhoud van de cv ketels in onze woningen.

Ik kijk terug op een productief jaar, waarin we een goede maatschappelijke bijdrage hebben geleverd aan de Doesburgse samenleving en een mooie basis hebben gelegd voor onze volkshuisvestelijke prestaties in de jaren die voor ons liggen. Mijn dank gaat uit naar onze huurders voor het vertrouwen, ons Huurdersplatform voor hun inzet bij de huurdersparticipatie, onze belanghouders voor de constructieve samenwerking en naar alle medewerkers en de leden van de raad van commissarissen voor hun inzet en bijdrage.

Met een grotendeels vernieuwde samenstelling van de raad van commissarissen, de komst van twee nieuwe medewerkers, een nieuwe bestuurder en het opgestelde ondernemingsplan "Samen werken aan" kijkt Woonservice IJsselland met enthousiasme en vertrouwen uit naar de toekomst.

Januari 2020

Saskia Hakstege
directeur-bestuurder

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

Inhoud

VOORWOORD

1.1. ONZE STRATEGIE	1
1.1.1. VISIE	1
1.1.2. MISSIE.....	1
1.1.3. STRATEGIE EN DOELEN.....	1
1.2. ONZE DIENSTVERLENING	2
1.2.1. HUURBELEID	2
1.2.2. DIENSTVERLENING EN KLANTONDERZOEK	4
1.2.3. VERHUUR	5
1.2.4. KLACHTEN	9
1.3. ONZE WIJKEN	10
1.3.1. SAMENWERKING MET	10
1.3.2. LEEFBAARHEID.....	11
1.3.3. OVERLAST	11
1.3.4. ONTRUIMINGEN.....	12
1.4. ONS VASTGOED	13
1.4.1. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD	13
1.4.2. VERKOPEN EN AANKOPEN	13
1.4.3. NIEUWBOUW	13
1.4.4. WONINGVOORRAAD.....	14
1.4.5. ONDERHOUD.....	14
1.5. ONZE ORGANISATIE	17
1.5.1. JURIDISCHE STRUCTUUR.....	17
1.5.2. VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN	17
1.5.3. ORGANISATIESTRUCTUUR.....	17
1.5.4. MEDEWERKERS.....	18
1.5.5. INTEGRITEIT	18
1.5.6. AGRESSIE, VEILIGHEID EN ARBEIDSONOMSTANDIGHEDEN	18
1.5.7. COMMUNICATIE EN OVERLEGSTRUCTUUR	18
1.5.8. VERENIGINGEN VAN EIGENAREN	19
1.6. ONZE FINANCIËN	20
1.6.1. JAARRESULTAAT 2019.....	20
1.6.2. ONTWIKKELING EN REALISEERBAARHEID WAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	20
1.6.3. HOE BESTEDEN WIJ ONS GELD?	23
1.6.4. FINANCIËLE STURINGSVARIABLEN.....	23
1.6.5. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT EN MEERJAREN-PERSPECTIEF	23
1.6.6. OORDEEL AW EN WSW.....	24
1.6.7. FINANCIERING	24
1.7. ONS ONDERNEMINGSBESTUUR	25
1.7.1. GOOD GOVERNANCE	25
1.7.2. INTEGRAAL RISICOMANAGEMENT	25
1.7.3. BELANGRIJKSTE RISICO'S.....	26
1.7.4. INTERN RISICOBEBEERSINGS- EN CONTROLESYSTEEM.....	27
1.8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	28
1.8.1 WERKWIJZE	28
1.8.2. SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN	29
1.8.3. INHOUD VAN HET TOEZICHT	30
1.8.4. TOT SLOT.....	31

1.9.	KENGETALLEN	32
1.10.	VERKLARING BESTUUR	33
1.11.	GOEDKEURING JAARSTUKKEN.....	34
2.1.	BALANS PER 31 DECEMBER 2019 (VOOR VOORGESTELDE RESULTAATBESTEMMING)	37
2.2.	WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2019	39
2.3.	KASSTROOMOVERZICHT 2019 (DIRECTE METHODE).....	40
2.4.	TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN.....	42
2.4.1.	ALGEMEEN.....	42
2.4.2.	GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA	43
2.4.3.	GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	47
2.4.4.	GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT	51
2.5.	TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019	52
2.6.	TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019.....	67
2.7.	TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT	74
2.8.	OVERIGE INFORMATIE	75
2.8.1.	WERKNEMERS	75
2.8.2.	GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB / NIET DAEB	75
2.8.3.	BEZOLDIGING VAN BESTUURDER EN (EX-)COMMISSARISSEN.....	79
2.8.4.	WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMIPUBLIEKE SECTOR *WNT)....	79
2.8.5.	ACCOUNTANTSKOSTEN.....	81
2.8.6.	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	82
2.9.	OVERIGE GEGEVENS.....	83
2.9.1.	STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING	83

1 Bestuursverslag

1.1. Onze strategie

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

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

1.1.1. Visie

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

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

1.1.2. Missie

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

1.1.3. Strategie en doelen

In onze strategie is het zwaarder inzetten op (keten)samenwerking een kernelement. Daarbij neemt WIJ geen taken over van deze partijen. Waar dit in het belang is van onze huurders en onze huurwoningen, werkt WIJ duurzaam aan de lange termijn belangen van alle belanghouders, daar waar een bijdrage van WIJ nodig en mogelijk is. Wij werken aan een prettig woonmilieu in de wijken en buurten waar WIJ woningbezit heeft.

Doelen

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

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

1.2. Onze dienstverlening

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

1.2.1. Huurbeleid

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

Bij het Product Markt Combinatie (PMC) beleid is op basis van de maximaal redelijke huur binnen de benoemde PMC's per complex een streefhuurpercentage vastgesteld. In 2017 is het Strategisch Voorraad Beleid voor de jaren 2018 – 2028 vastgesteld. Op basis hiervan is in 2018 het PMC beleid geactualiseerd.

Veranderde omstandigheden huurbeleid

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

Wetgeving per 1 januari 2019

- Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 720,42) toewijzen aan hun doelgroepen;
- Europese toewijzingsnorm: minimaal 80% toewijzen aan huishoudens met inkomen tot € 38.035;
- Daarnaast mogen corporaties tot 2021 maximaal 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019). Deze 10% kan echter ook toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen onder € 38.035;
- De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen corporaties vrij toewijzen. Zolang de corporatie maar voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot € 38.035);
- Inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor huurtoeslag: eenpersoonshuishoudens vanaf 23 jaar € 22.700 en meerpersoonshuishoudens van 23 tot 65 jaar € 30.825. Ouder dan 65 jaar eenpersoonshuishoudens € 22.675 en meerpersoonshuishoudens € 30.800;
- Aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag voor jongeren onder 23 jaar € 424,44 ,voor één- en tweepersoonshuishoudens op € 607,46 en voor drie- of meerpersoonshuishoudens op € 651,03 prijspeil 2019 (betreft kale huur woningen);
- Sociale huurwoningen hebben een huur tot € 720,42 (dit was in 2018 € 710,68);
- Voor alle nieuwe toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens (huurovereenkomsten per 1 januari 2019) moet een corporatie minimaal 95% toewijzen binnen de genoemde aftoppingsgrenzen (betreft kale huur woningen).

Passendheidsafspraken binnen regio

- Instandhouding van de slaagkansen voor diverse doelgroepen;
- Huur tot € 607,46 voor huishoudens met een inkomen tot € 30.825 (eerste groep) en van € 30.825 tot € 38.035 (tweede groep);
- Huur € 607,47 tot € 651,03 voor alle 3 plus huishoudens met recht op huurtoeslag en alle huishoudens zonder huurtoeslag met inkomen tot € 38.035;
- Huur € 651,04 tot € 720,42 voor huishoudens met inkomen boven € 30.825 tot € 38.035 of boven dit bedrag (eigen keuze corporatie);
- Huur vanaf € 720,42 voor huishoudens met inkomen boven € 38.035,-.

Risico analyse

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

Een risico op langere termijn is dat bij continuering van dit beleid "inkomenscomplexen" c.q. "inkomenswijken" ontstaan. De segregatie neemt toe. Het gevaar is dat de leefbaarheid van wijken hierdoor onder druk kan komen te

staan. Wij blijven voorstander van gedifferentieerd opgebouwde wijken, maar zien dat door het overheidsbeleid deze filosofie onder druk komt te staan.

Huurprijsbeleid

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

Passend toewijzen

Aantal toewijzingen

		Basishuur	<= Kw aliteitskortingsgrens	> Kw aliteitskortingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens
		(Afhankelijk van leeftijd)		<= Laagste aftoppingsgrens	<= Liberalisatiegrens
1.a Eenpersoonshuishoudens		< 226,80 / 228,62	Basishuur - 424,44	424,44 - 607,46	607,46 - 720,42
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	22700	0	17	31	0
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	22700	0	5	4	4
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	22675	0	1	15	0
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	22675	0	0	7	0
	Totaal	0	23	57	4
		Basishuur	<= Kw aliteitskortingsgrens	> Kw aliteitskortingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens
		(Afhankelijk van leeftijd)		<= Laagste aftoppingsgrens	<= Liberalisatiegrens
1.b Tweepersoonshuishoudens		< 224,99 / 228,62	Basishuur - 424,44	424,44 - 607,46	607,46 - 720,42
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	30825	0	4	16	0
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	30825	0	0	7	2
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	22675	0	0	7	0
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	22675	0	1	15	1
	Totaal	0	5	45	3
		Basishuur	<= Kw aliteitskortingsgrens	> Kw aliteitskortingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens
		(Afhankelijk van leeftijd)		<= Hoogste aftoppingsgrens	<= Liberalisatiegrens
1.c Drie- en meerpersoonshuishoudens		< 224,99 / 228,62	Basishuur - 424,44	424,44 - 651,03	651,03 - 720,42
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	30825	0	3	20	0
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	30825	0	0	1	0
AOW leeftijd of ouder, inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht	30800	0	0	1	0
AOW leeftijd of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	30800	0	0	0	0
	Totaal	0	3	22	0
Totaal aantal toewijzingen (1.a +1.b +1.c)					162
Aantal met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					115
Aantal passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					115
Percentage passend met inkomen lager of gelijk aan inkomensgrens Wht					100

Staatssteunregeling

Aangegane huurovereenkomsten in de DAEB categorie voor woonegelegenheden met een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens genoemd in de Wet op de huurtoeslag (€ 720,42)

Aantal aangegane huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2019 t/m 31 december 2019

	Percentage	Aantal
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens tot € 38.035 en toewijzingen aan studenten, statushouders en zorggeïndiceerden	94,4	153
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf € 38.035 maar tot € 42.436	2,5	4
Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf € 42.436	3,1	5
Totaal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woonegelegenheden	100,00	162

Huurverhoging

Per 1 juli 2019 is de maximale huurverhoging wettelijk vastgesteld op het inflatiepercentage (1,6%) plus een opslag van 1 procentpunt. Het maximale huursomstijgingspercentage is dus 2,6%.

De laatste 5 jaar is, in het door de RvC en het Huurdersplatform ondersteunde huurbeleid, vastgesteld dat Woonservice IJsselland geen inkomenspolitiek wil voeren en de huur niet meer wil verhogen dan noodzakelijk is. Daarin bleek het mogelijk ook in 2019 een inflatievolgend huurbeleid te volgen. Dit is conform de begroting 2019.

In het PMC beleid is voor alle complexen een streefhuurpercentage aangegeven. Gelet op de passendheidseisen vanaf 1 januari 2016 is er voor een aantal woningen een lagere streefhuur vastgesteld zodat zij bereikbaar blijven voor woningzoekenden met een laag inkomen.

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

De huurverhoging 2019 was daarmee 1,6% voor DAEB woningen. De 80 niet DAEB woningen kregen, evenals 24 nieuwe appartementen aan de Kraakselaan een huurverhoging van 2,6%. Het huurbeleid is besproken binnen de RvC en het MT en door beiden geaccordeerd. Definitieve vaststelling vond plaats na bespreking in het Huurdersplatform in maart 2019.

In het Sociaal Akkoord, afgesloten door Aedes en de Woonbond, is overeengekomen dat huishoudens met een lager inkomen en een hogere huur mogelijk voor huurbreuzing of huurverlaging in aanmerking kunnen komen. Vooruitlopend op wetgeving hierover hebben wij in 2019 de huurders de mogelijkheid geboden huurbreuzing aan te vragen. In totaal hebben 30 huishoudens huurbreuzing aangevraagd en hiervan zijn 26 aanvragen gehonoreerd.

1.2.2. Dienstverlening en klantonderzoek

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

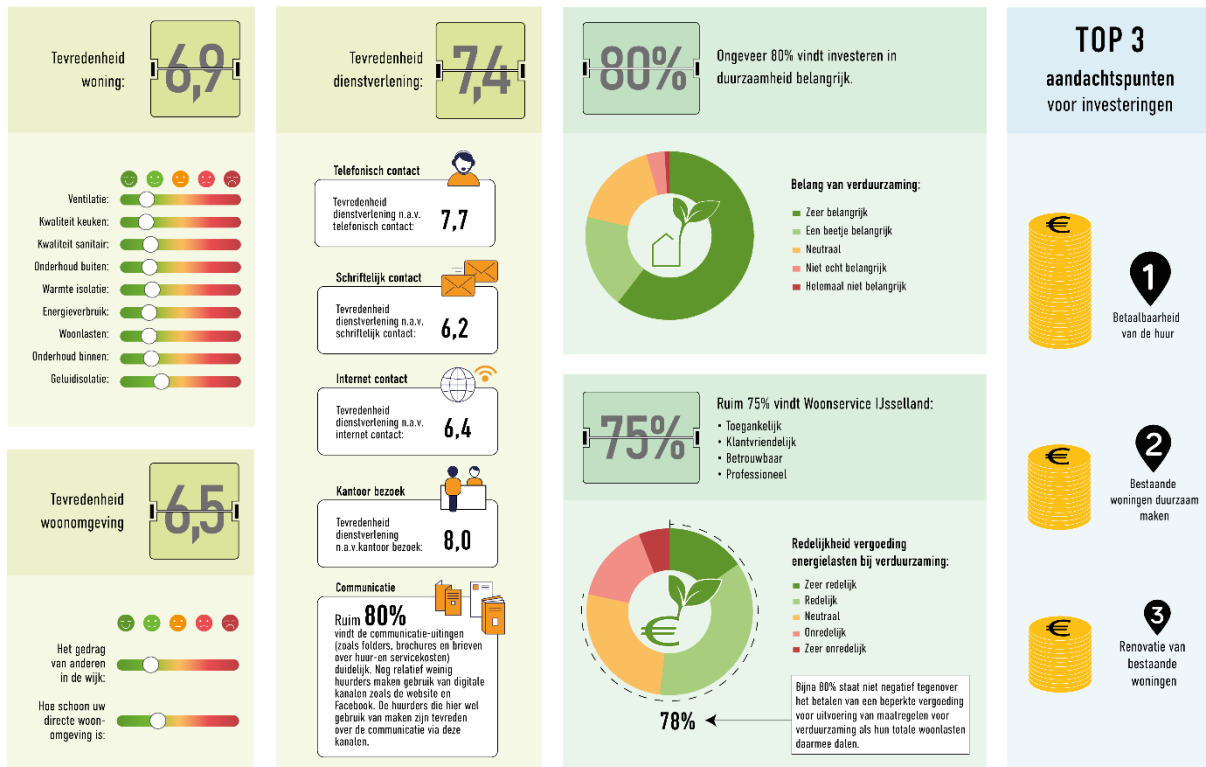
Door een dagelijkse openstelling van ons kantoor van 8.00 uur tot 16.00 uur (vrijdag tot 12.00 uur) verzorgen wij een goede fysieke bereikbaarheid voor onze klanten. Daarnaast zijn we tijdens deze uren ook telefonisch bereikbaar. Via onze site kunnen huurders reparatieverzoeken doorgeven en klanten allerhande vragen aan ons stellen waarop snel en adequaat wordt gereageerd.

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

In het in 2014 uitgevoerde klanttevredenheidsonderzoek scoorden we gemiddeld een 7,4 bij de beoordeling op onze geleverde producten en diensten. Conform de planning is er in 2019 wederom een klanttevredenheidsonderzoek gehouden. De algemene waardering voor de dienstverlening van onze organisatie scoorde met een 7,5 iets hoger dan in 2014. Ook de tevredenheid over onze woningen steeg van een 6,7 naar een 6,9 terwijl de woonomgeving met een 6,5 werd beoordeeld. Onze huurders vinden de betaalbaarheid van de huur en het verduurzamen van ons woningbezit het belangrijkste. Alle resultaten van het onderzoek zijn terug te vinden op onze website.

Onderstaand ziet u een factsheet met de resultaten uit het onderzoek.

Resultaten klanttevredenheidsonderzoek Woonservice IJsselland



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

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

1.2.3. Verhuur

Nieuwe verhuringen in 2019

Type verhuur	Aantal
Totaal aantal mutaties 2019	184
Verdeling:	
Verantwoord in kader van woningwet (inclusief wisselwoningen)	162
Huurprijs boven liberalisatiegrens	4
Bedrijfspan	2
Garages/parkeerplaatsen	16

Wij hebben in 2019 voor 166 woonegelegenheden nieuwe contracten afgesloten. Dit was 118 in 2018, dus een toename van 48 contracten. Dit kwam mede door het feit dat 28 nieuwe woningen in de eerste fase van de herstructurering van Pégé in de wijk de Ooi zijn opgeleverd en verhuurd. Daarnaast hebben 12 huurders die in de tweede fase van de herstructurering wonen een wisselwoning gehuurd. Zij gaan eind 2020 als alles goed verloopt verhuizen naar de tweede fase van de nieuwbouw.

Via Enserve moest een woning gemiddeld 3,14 maal (2018: 3,73) aangeboden worden voordat een nieuwe huurder was gevonden.

In 2019 komt de vestigingsmutatiegraad van de woningen uit op 8,1%. In 2018 was de vestigingsmutatiegraad 5,8%. De vertrekingsmutatiegraad is in 2019 uitgekomen op 9,4% (was 7,1% in 2018). Hierbij zijn mutaties van parkeerplaatsen, garages en bedrijfsruimten niet meegenomen.

Aantal verhuringen per huurklasse:

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

Huurklasse	Aantal	In %
<= € 424,44	31	19%
> € 424,44 - < € 607,46	123	74%
> € 607,46 - < € 651,03	2	1%
> € 651,03 - < € 720,42	6	4%
> € 720,42	4	2%
Totaal	166	100%

Aantal verhuringen per type en per wijk (inclusief garages:

Woonvorm	Wijk	Nieuw	Beëindigd
		184	210
1-ééengezinswoning (hoek)	Beinum	7	6
1-ééengezinswoning (hoek)	Binnenstad	4	4
1-ééengezinswoning (hoek)	De Ooi	14	18
1-ééengezinswoning (hoek)	Noordelijk Molenveld	5	9
1-ééengezinswoning (hoek)	Zuidelijk Molenveld	5	7
2-ééengezinswoning (tussen)	Beinum	7	10
2-ééengezinswoning (tussen)	De Ooi	25	32
2-ééengezinswoning (tussen)	Noordelijk Molenveld	8	9
2-ééengezinswoning (tussen)	Zuidelijk Molenveld	14	17
4-seniorenwoning (hoek)	Beinum	2	2
4-seniorenwoning (hoek)	Binnenstad	1	1
4-seniorenwoning (hoek)	De Ooi	3	2
5-seniorenwoning (tussen)	Beinum	1	1
5-seniorenwoning (tussen)	De Ooi	3	3
5-seniorenwoning (tussen)	Zuidelijk Molenveld	0	1
6-HAT-woning (beneden)	Beinum	1	1
6-HAT-woning (beneden)	Binnenstad	4	2
7-HAT-woning (boven)	Beinum	3	3
7-HAT-woning (boven)	Binnenstad	1	3
8-appartement (b.g.)	Noordelijk Molenveld	1	1
8-appartement (b.g.)	Zuidelijk Molenveld	2	2
9-appartement (1e verd.)	Binnenstad	1	1
9-appartement (1e verd.)	De Ooi	6	7
9-appartement (1e verd.)	Noordelijk Molenveld	1	1
9-appartement (1e verd.)	Zuidelijk Molenveld	3	4
10-appartement (2e verd.)	Binnenstad	2	1
10-appartement (2e verd.)	De Ooi	11	11
10-appartement (2e verd.)	Noordelijk Molenveld	1	2
10-appartement (2e verd.)	Zuidelijk Molenveld	1	1
11-appartement (3e verd.)	De Ooi	6	6
11-appartement (3e verd.)	Noordelijk Molenveld	0	1
11-appartement (3e verd.)	Zuidelijk Molenveld	1	1
14-garage	Beinum	3	3
14-garage	Binnenstad	7	6
14-garage	De Ooi	4	4
14-garage	Noordelijk Molenveld	2	2
18-seniorenappartement (b.g.)	Binnenstad	5	5
19-seniorenappartement (1e verd.)	Binnenstad	5	6
20-seniorenappartement (2e verd.)	Binnenstad	5	5
21-dienstencentrum	Binnenstad	0	1
22-winkel	De Ooi	1	1
24-bedrijfsruimte	Binnenstad	1	1
26-levensloopwoning (tussen)	Beinum	2	2
26-levensloopwoning (tussen)	Zuidelijk Molenveld	3	2
28-appartement (2e verd. vergr.balk.)	De Ooi	2	2

Aantal verhuringen per wijk in 2019 cijfers Entree:

Wijk	Aantal	In %
Beinum	18	18%
Binnenstad	17	17%
De Ooi	28	28%
Molenveld	38	37%
Totaal	101	

Aantal verhuringen per woningtype in 2019 cijfers Entree:

Wijk	Aantal	In %
Eengezinswoning	51	50%
Benedenwoning	2	2%
HAT-woning	2	2%
Flatwoning met lift	30	30%
Flatwoning zonder lift	14	14%
Bovenwoning	2	2%
Seniorenwoning		
Totaal	101	

Het aantal via Entree verhuurde seniorenwoningen was 0 in 2019. Dit heeft te maken met dat het niet meer mogelijk is seniorenwoningen te adverteren via het vernieuwde woonruimteverdeelsysteem. Deze worden geadverteerd als eengezinswoning met een slaap- en badkamer op de begane grond. Daarbij is het aantal geadverteerde woningen lager in verband met het niet meer verhuren van leegkomende Pégé woningen en het gegeven dat vertrekkende huurders uit deze woningen (tijdelijk) gehuisvest dienden te worden; deze woningen werden niet bij Entree geadverteerd.

Huisvesten van statushouders en andere bijzondere doelgroepen

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

Wij zijn van mening dat de opvang niet tot een te grote verdringing voor andere woningzoekenden mag leiden. Indicatief hebben wij bij de gemeente Doesburg aangegeven dat we maximaal 10% van onze leegkomende woningen (dit is circa 10 tot 12 woningen) willen inzetten voor de opvang van statushouders.

In 2018 was de taakstelling 17 personen, vergelijkbaar met de voorgaande jaren. In 2019 was de totale taakstelling voor de gemeente Doesburg met 8 personen vrij beperkt. Mede door onze inzet zijn in 2019 in totaal 12 statushouders gehuisvest en door "nareizigers", in het kader van gezinshereniging, zijn er nog 6 statushouders extra gehuisvest. Door de huisvesting van in totaal 18 statushouders is de taakstelling 2019 met een positief saldo van +1 volledig ingevuld.

Andere bijzondere doelgroepen

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

Inkomenstoets in het kader van DAEB

In 2019 hebben wij ruim 94% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 38.035. Wij voldoen hiermee aan de 90% norm zoals wij deze ook in ons ondernemingsplan hebben opgenomen.

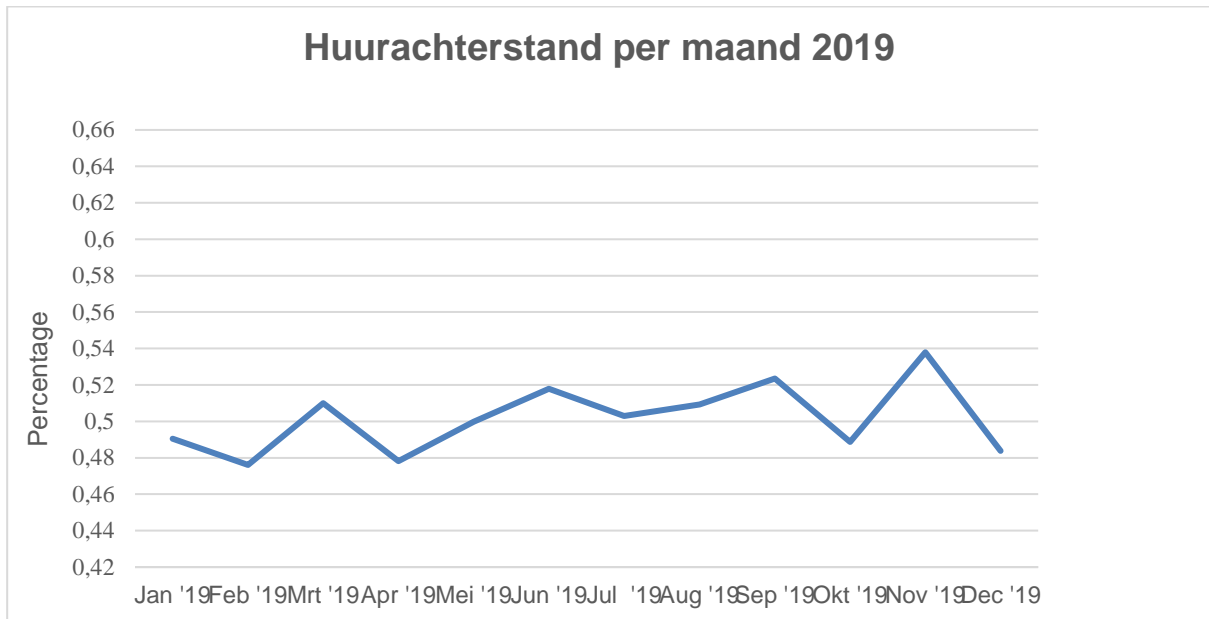
Doelstellingen ondernemingsplan:

- Wij wijzen minimaal 90% toe onder de inkomensgrens van € 38.035
- 95% van onze vrijkomende woningen wijzen we passend toe (wet- en regelgeving).

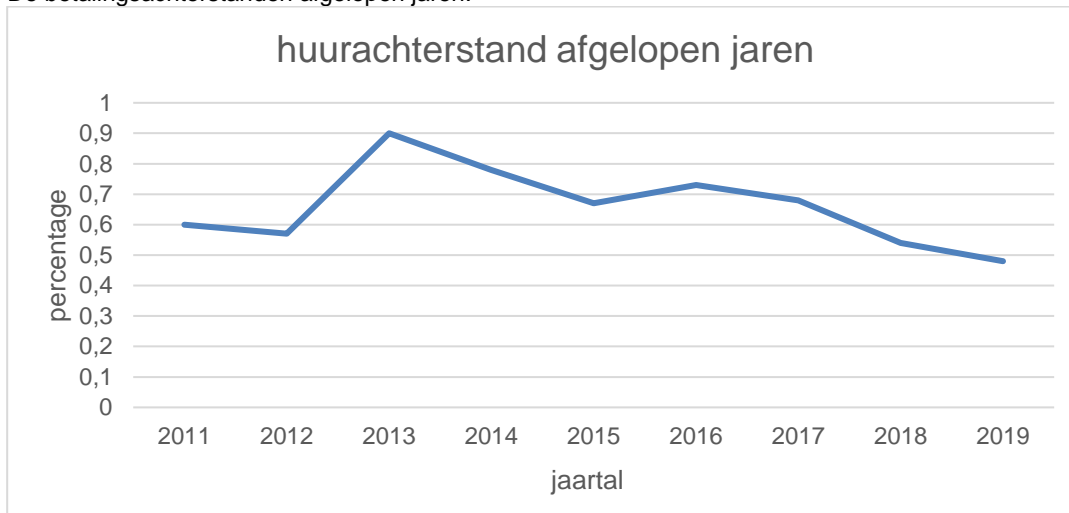
Vier woningen hadden een huurprijs boven de liberalisatiegrens. In totaal zijn dit dan 166 woningmutaties.

Inkomen	Aantal woningen	In %
< € 38.035	153	94,4%
> € 38.035 - < € 42.436	4	2,5%
> € 42.436	5	3,1%
Totaal	162	100%

Huurachterstand

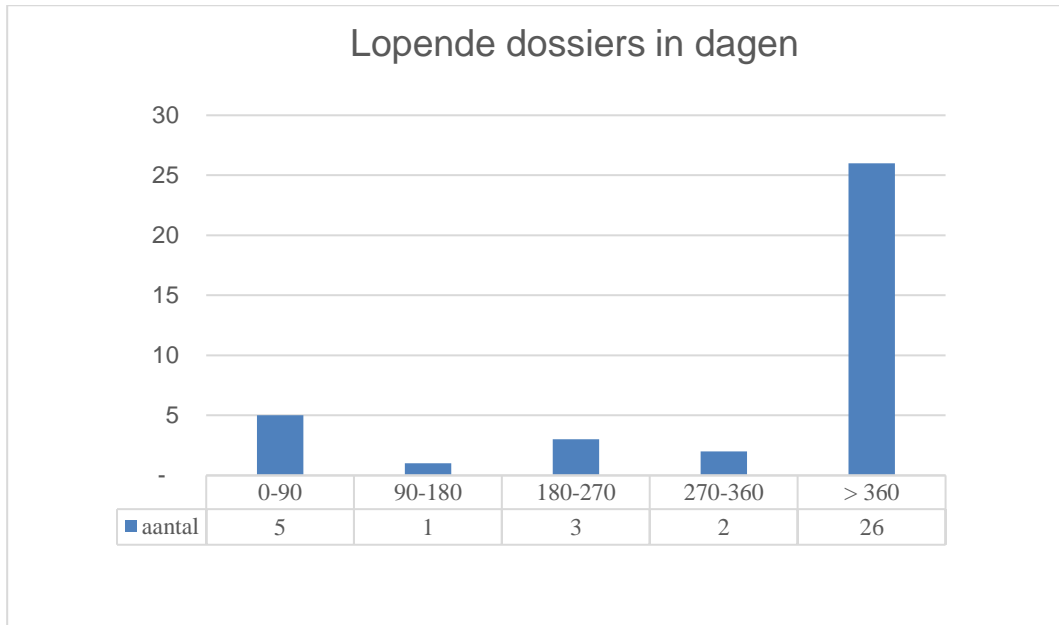


De betalingsachterstanden afgelopen jaren:



Door een sociale en zakelijke aanpak proberen wij de huurachterstand zo laag mogelijk te houden. Hierbij wordt in een vroeg stadium geprobeerd om contact te krijgen met de huurder. Huurders worden voor schuldhulpverlening verwezen naar de gemeente Doesburg die deze dienstverlening uitbesteed aan een externe partij. In 2019 werden 11 ontruimingen aangezegd waarvan er 3 daadwerkelijk uitgevoerd zijn.

Per 31 december waren 37 dossiers ter incasso in handen bij het deurwaarderskantoor. Onderstaande grafiek illustreert dat bij het gros van de debiteuren het innen van een betalingsachterstand een lange tijd duurt.



Leegstand

Bij het verhuren van woningen, garages en bedrijfspanden streven wij ernaar om leegstand tot een minimum te beperken. Leegstand ontstaat onder meer als er niet direct na het vertrek van een huurder aansluitend een nieuwe huurder is. Ook bij renovatie, sloop of verkoop staan woningen soms langere tijd leeg. Het totaal geboekte bedrag wegens leegstand was in 2019 € 171.000. Ten opzichte van 2018 waarin € 136.000 geboekt werd een forse stijging vanwege de leegstand ten gevolge van de sloop van de Pégé woningen. Deze woningen worden gesloopt en bij leegkomst niet meer verhuurd.

1.2.4. Klachten

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

Regionale klachtencommissie

Als de bewoner en WIJ samen geen oplossing vinden dan kan de huurder naar de onafhankelijke klachtencommissie stappen. Om uniformiteit en transparantie te bevorderen hebben corporaties in Arnhem en omgeving besloten gezamenlijk één onafhankelijke klachtencommissie in te stellen. Sinds 1 januari 2003 hebben wij ons bij deze commissie aangesloten. Door verschillende oorzaken heeft deze commissie in 2019 minder goed gefunctioneerd en waren er vraagtekens bij de professionaliteit en de continuïteit.

In 2019 is duidelijk geworden dat een klachtencommissie, ondanks een gewijzigde taakstelling per 1 januari 2019 voor de Huurcommissie, een wettelijke verplichting blijft. Op basis van diverse overwegingen is in december 2019, na raadpleging van het Huurdersplatform, besloten ons per 1 januari 2020 aan te sluiten bij de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland.

In 2019 is er geen klacht bij de klachtencommissie ingediend.

Huurcommissie

Bij de huurcommissie kunnen huurders terecht met geschillen over de huurprijs, servicekosten en/of het onderhoud van een sociale huurwoning. De uitspraak van deze commissie is bindend.

In 2019 heeft één huurder bij de huurcommissie op basis van vochtproblemen een huurverlaging aangevraagd. Dit verzoek is nog in behandeling.

Ten aanzien van medewerkers

Klachten ten aanzien van de handelwijze of het gedrag van medewerkers worden door de leidinggevenden teruggekoppeld met de betreffende collega. In overleg met de klager wordt gekeken naar de inhoud van een klacht en wordt bezien hoe deze kan worden opgelost. Eventueel kan in dit proces ook de directeur/bestuurder worden ingeschakeld. In 2019 is hier geen sprake van geweest.

1.3. Onze wijken

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

1.3.1. Samenwerking met...

Huurdersplatform

In 2019 hebben er twee reguliere vergaderingen met het Huurdersplatform plaatsgevonden. Daarnaast zijn er aparte bijeenkomsten geweest in het kader van de Visitatie en heeft er overleg plaatsgevonden over de prestatieafspraken en het nieuwe ondernemingsplan.

In de reguliere vergaderingen stonden onder andere het huurbeleid 2019, het bod aan de gemeente voor 2020, de maatschappelijke visitatie, het nieuwe ondernemingsplan “Samen werken aan”, het duurzaamheidsbeleid, het Servicefonds, het Huurderstevredenheidsonderzoek en de samenstelling van het platform op de agenda. Bij de vergaderingen waren leden van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder aanwezig.

Daarnaast is er structureel maandelijks overleg met woordvoerders van het platform. Dit overleg wordt gevolgd door een nieuwsbrief die aan alle leden van het Huurdersplatform en de Raad van Commissarissen wordt verzonden. De samenwerking met het platform en haar woordvoerders is constructief en wordt door alle betrokkenen als positief ervaren. Er wordt gestreefd naar een verbreding en verdieping van bewonersparticipatie door het platform.

Bewonerscommissies

Met diverse bewonerscommissies heeft er in 2019 overleg plaatsgevonden over zaken die het complex betreffen.

Grotenhuys

Met de bewonerscommissie van het in 2017 geheel vernieuwde complex Grotenhuys zijn er regelmatig gesprekken over praktische zaken die het complex betreffen. Deze actieve commissie levert een zeer positieve bijdrage aan de leefbaarheid binnen het woongebouw.

De gemeente Doesburg heeft in 2019 het contract met Cambio, de exploitant van het restaurant binnen Grotenhuys, beëindigd. In samenspraak met diverse partijen is de stichting “Ontmoetingsruimte Grotenhuys” opgericht. Zij zorgen voor de exploitatie en het beheer van de ontmoetingsruimte en andere openbare ruimten binnen het gebouw. Hierdoor is onder andere de warme maaltijdvoorziening geborgd. In een gebruiksovereenkomst is bepaald dat de stichting enkel gebruikslasten betaalt, waardoor WIJ ervoor zorgt dat er een gezonde financiële exploitatie van de ontmoetingsruimte en andere openbare ruimtes mogelijk is. Met in achtneming van de veiligheid en privacy van bewoners is een multifunctioneel gebruik van deze ruimtes mogelijk.

Nieuwbouw de Ooi

Na een enquête onder alle bewoners in 2015, een uitgebreid bouwkundig onderzoek in 2016 en een interne visie bepaling over de toekomst van 95 Pégé woningen in de wijk de Ooi, hebben wij voor sloop en vervangende nieuwbouw van deze woningen gekozen. De bewoners zijn tijdens een viertal informatiebijeenkomsten over de afwegingen en de uiteindelijke keuze in januari 2017 geïnformeerd. Bij de bewoners was er begrip voor het besluit en een constructieve basis voor het herstructureringsplan. Alle bewoners zijn medio 2017 individueel bezocht. Met een bewonerscommissie is de planvorming besproken en zijn eind 2017 een participatie- en communicatieplan en een sociaal plan vastgesteld.

In 2019 zijn de bewoners uit de tweede fase van het plan, al dan niet tijdelijk, gehuisvest in andere woningen binnen het bezit van WIJ. Met de bewonerscommissie zijn in 2019 in drie vergaderingen de lopende zaken besproken. Zij participeren in het herstructureringsproces en vormen een kritisch, constructieve bijdrage in de realisatie van de nieuwbouw die is voorzien in 2019, 2020 en 2021. De oplevering van de eerste fase, 28 levensloopbestendige woningen, heeft in november /december 2019 plaatsgevonden. Dit zijn onze eerste gasloze woningen met een warmtepomp; gezien de nieuwe installaties in deze woningen is er een intensieve begeleiding van de nieuwe bewoners.

Hanzehave

Met de bewonerscommissie van dit tweede groepswonen project in Doesburg heeft in 2019 tweemaal een overleg plaatsgevonden. Praktische onderhoudszaken en bewoning zijn de gespreksonderwerpen binnen dit overleg. Een bouwkundig probleem; bladderende platen boven de balkons, wordt nader onderzocht. In het voorjaar van 2020 moet dit probleem voor de huurders opgelost zijn.

M'Ooizicht

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

Gemeente

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

In 2019 hebben wij in samenspraak met het Huurdersplatform een bod aan de gemeente uitgebracht. Voor 2020 zijn in het convenant prestatieafspraken volkshuisvesting Doesburg vele zaken opgenomen. Naast de verduurzaming en renovatie van woningen staat ook de asbest aanpak en de verkoop van woningen benoemd. Specifieke aandacht is er voor in de infrastructuur bij de herstructurering van de bloemenbuurt in de wijk de Ooi en de mogelijke realisatie van appartementen op de locatie Halve Maanweg. Leefbaarheid, maatwerk voor huurders en bevorderen dat huurders zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen krijgen in het convenant ook aandacht. Van de gemeente wordt een inspanningsverplichting verwacht in het kader van de WMO en de instelling van een nieuw sociaal team.

Zorg- en welzijnsorganisaties

Wij onderhouden structureel contacten met diverse zorg- en welzijnsorganisaties. Met diverse organisaties op dit terrein worden op projectbasis regelmatig initiatieven ontwikkeld en uitgevoerd. Participatie in het lokaal zorgnetwerk vindt op dit moment nog plaats op basis van betrokkenheid van Woonservice IJsselland.

Samenwerking corporaties in de woningmarktregio Arnhem – Nijmegen

Er is een samenwerkingsverband van corporaties in de regio Arnhem – Nijmegen. De corporaties pakken de uitdagingen op het gebied van de volkshuisvesting in de regio zoveel mogelijk gezamenlijk op. In 2019 is op basis van gedeelde uitgangspunten over het verdelen van woningen en de gedeelde opgave voor het toewijzen van woningen met de gemeenten en corporaties uit de voormalige stadsregio Arnhem Nijmegen een nieuwe modelverordening voorbereid. Deze is eind 2019 door de gemeenteraden vastgesteld en geldt van 2020 tot en met 2023. Met de uitvoeringsorganisatie Entree/Enserve is in 2018 een nieuwe dienstverleningsovereenkomst afgesloten die goed functioneert. Op themabijeenkomsten en voor bepaalde onderwerpen worden “coalitions of the willing” tussen verschillende participerende corporaties afgesloten.

Andere corporaties

Met de andere drie corporaties in de Liemers, Plavei, Baston en Vryleve, is in 2019 vier maal vergaderd op bestuurlijk niveau. Inhoudelijk is ingegaan op demografische ontwikkelingen, scheiding van wonen en zorg, duurzaamheid en huurbeleid. Met meerdere regio corporaties bestaat er structureel overleg op het gebied van wonen en zijn er wat meer projectmatige contacten op financieel en vastgoed terrein.

1.3.2. Leefbaarheid

In 2019 is er hard gewerkt aan de totstandkoming van ons nieuwe ondernemingsplan “Samen Werken Aan”. In het kader van leefbaarheid gaan we overlast structureel registreren en beoordelen we of een specifieke project aanpak nodig is. De samenwerking in buurtbemiddeling blijft tot en met 2023 gehandhaafd en we spreken onze partners aan op hun verantwoordelijkheden inzake de aanpak bij incidenten en op het gebied van overlast.

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

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

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

Conflict- en buurtbemiddeling

Wij participeren in het regionale project buurtbemiddeling Rheden, Rozendaal en Doesburg dat door Rijnstad uit Arnhem wordt uitgevoerd. Samen met de gemeenten financieren corporaties deze structurele aanpak van conflicten. Vrijwillige buurtbemiddelaars zorgen voor een laagdrempelige en informele benadering. Organisaties, gemeenten en particulieren kunnen een verzoek tot bemiddeling indienen. Over geluidsoverlast, pesten en bedreigingen en problemen betreffende tuinen worden de meeste klachten ingediend. De opdracht is dat in 75% van de situaties buurtbemiddeling positief moet worden afgesloten. Ook in 2019 is deze doelstelling gehaald. Op basis van een evaluatie hebben alle participanten besloten dat buurtbemiddeling in ieder geval tot en met 2022 een instrument in het kader van leefbaarheid blijft.

Leefbaarheidsactiviteiten

Eind 2015 is een convenant integrale aanpak hennepkwekerijen afgesloten. Met een integrale aanpak door alle partners door preventieve en repressieve maatregelen wordt getracht gevaarlijke situaties te beëindigen, kwekerijen te voorkomen en te bestrijden en de leefbaarheid en veiligheid in straten te verbeteren. Wij handhaven ons “zero tolerance” beleid waarbij een aangetroffen plantage in een woning altijd het einde van de huurovereenkomst betekent. Zo nodig wordt ontbinding en ontruiming bij de kantonrechter aangevraagd. In 2019 zijn er twee hennepplantages in woningen van ons aangetroffen. Op ons advies hebben beide huurders de huur van de woning zelf opgezegd.

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

1.3.3. Overlast

Op overlastmeldingen wordt snel gereageerd en met de betrokkenen wordt bekeken hoe de overlast kan worden beëindigd, dan wel hoe er afspraken kunnen worden gemaakt om problemen beheersbaar te maken. Op initiatief van

Woonservice IJsselland kan buurtbemiddeling worden ingeschakeld. In bijzondere situaties is ook de politie betrokken. Wij hebben korte lijnen en prima contacten met de wijkagenten en zo nodig wordt door hen, al dan niet samen met ons, tegen overlastveroorzakers opgetreden.

In 2019 werden we meer met multiprobleem situaties geconfronteerd die een grote impact op de (directe) woonomgeving hadden. Door de rechtsbescherming van huurders en de privacy wetgeving is het vaak lastig om snel passende maatregelen te nemen. In de praktijk blijkt een toename van deze probleemsituaties en het vergt een integrale aanpak vanuit meerdere partijen. Mede hierom is de gemeente Doesburg gevraagd om in 2020 weer over te gaan op de instelling van een sociaal team voor Doesburg.

1.3.4. Ontruiming

Om een ontruiming te voorkomen worden zo veel mogelijk inspanningen verricht. Bij een aangetroffen hennepplantage worden huurders geadviseerd zelf de huur op te zeggen om hiermee extra kosten en een gerechtelijke procedure te voorkomen. Met schuldhulpverlening, bewindvoerders en mogelijke andere partijen wordt alles in het werk gesteld om ontruiming op basis van huurachterstand te voorkomen. In 2019 werden desondanks drie woningen op basis van huurachterstand ontruimd. In 8 gevallen is een ontruiming voorkomen.

1.4. Ons vastgoed

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

1.4.1. Kwaliteit van de woningvoorraad

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

In 2019 zijn we gestart met de sloop en vervangende nieuwbouw van 28 woningen in de Ooi. Totaal worden er in drie jaar tijd 95 woningen gesloopt en vervangen voor 93 zeer energiezuinige levensloopbestendige en eengezinswoningen. Ook hebben we 37 woningen aan de Seringenlaan, Magnoliaaan en Koppelweg verduurzaamd. De voorbereiding voor 24 nieuwbouw appartementen aan de Halve Maanweg is in 2019 verder gegaan.

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

Volgens ons strategisch voorraadbeleid is gestart met de voorbereiding van uitgebreide verduurzaming voor 35 woningen in de wijk Beinum (Smitsweide, Broekhuizen en De Pol). Hierbij is het de ambitie om de woningen te verbeteren tot Energie-index 0,6. In 2020 staat de uitvoering op het programma. Voor de energetische verbeteringen hebben we een toezegging voor korting op de verhuurdersheffing ontvangen van € 3.000,- per woning.

Door de demografische en economische ontwikkeling blijft er vraag naar betaalbare huurwoningen. Koopwoningen zijn schaars en duur waardoor veel mensen hiervoor niet in aanmerking komen.

1.4.2. Verkopen en aankopen

Verkopen

In 2019 verkochten wij vijf woningen uit ons bestaande bezit uit de aangewezen complexen. Er is een grote vraag naar betaalbare koopwoningen in Doesburg.

Koopgarantwoningen

In 2019 is de woonwerkwoning aan de Blumenbrinck 32 op de vrije markt verkocht, deze woning stond per 31 december 2018 als voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop op de balans. Totaal zijn op 31 december 2019 62 Koopgarantwoningen in ons bezit. Conform ons beleid worden de twee onder een kap en woonwerk Koopgarantwoningen bij terugkoop op de vrije markt aangeboden.

Door 5 Koopgarant eigenaren is een verzoek ingediend bij de rechtbank Arnhem naar de juistheid van de taxaties in de periode 2010-2011. De rechtbank heeft het verzoek ontvankelijk verklaard en in 2020 wordt de uitspraak verwacht.

1.4.3. Nieuwbouw

Opgeleverde nieuwbouwwoningen

In 2019 zijn 28 nieuwe levensloopbestendige huurwoningen opgeleverd. Dit betreft de 1^e fase van totaal 93 woningen die in de periode 2019 tot en met 2021 worden gebouwd. Deze woningen zijn zonder gasaansluiting en worden verwarmd door middel van een warmtepomp. De woningen zijn zeer energiezuinig met een gemiddelde Energie-Index van 0,21.

Grondtransacties

In 2019 hebben we een groenstrook naast een huurwoning aan de Hermaat aangekocht van de gemeente Doesburg. Deze groenstrook was al in gebruik als tuin door de huurder.

Nieuwbouwwoningen in ontwikkeling

Eind 2019 zijn we begonnen met de voorbereiding van fase 2 in de Ooi. Hier worden in 2020 39 woningen gesloopt voor 40 nieuwe woningen (26 levensloopbestendig en 14 ééngesins). Met de gemeente zijn in 2019 definitieve afspraken gemaakt over verdeling van kosten voor herinrichting van de openbare ruimte.

Ook hebben we in 2019 een ontwerp uitgewerkt voor 24 appartementen met parkeervoorzieningen aan de Halve Maanweg. Samen met een klankbordgroep is het ontwerp in een aantal bijeenkomsten besproken. Eind 2019 is het plan gepresenteerd aan de raadscommissie van de gemeente Doesburg. In het verleden is er een afspraak gemaakt dat bij deze ontwikkeling 50 extra openbare parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden. Volgens het ontwerp zijn er maximaal 30 openbare parkeerplaatsen mogelijk. We hebben het voorstel gedaan aan de gemeente Doesburg om 10 extra parkeerplaatsen bij Het Mauritsveld en 10 extra parkeerplaatsen bij De Linie te realiseren. In 2020 werken we verder aan de voorbereiding en we hopen op zijn vroegst in de tweede helft van 2020 met de nieuwbouw te kunnen starten.

Woningverbeteringen en renovaties

In 2019 is de renovatie en verduurzaming bij 10 resterende HAT woningen in de binnenstad afgerond. Ook is het dak van Hotel Nationaal aan de Roggestraat en Markt gerenoveerd en verduurzaamd.

Bij 37 van de 39 gezinswoningen Seringenlaan, Magnoliaaan en Koppelweg zijn verduurzamingsmaatregelen getroffen. Zo is de buitenschil geïsoleerd en is er nieuw isolatieglas geplaatst, en zijn er een gebalanceerd ventilatiesysteem en een zonnestroominstallatie aangebracht. Hierdoor hebben de woningen een Energie-Index van gemiddeld 0,65 (A+ label). De woningen zijn hiermee geschikt om in de toekomst zonder aardgas te kunnen verwarmen.

Energieprestaties

Met de corporatiesector is de afspraak gemaakt om eind 2020 gemiddeld een Energie-Index te halen van minimaal 1,4. Eind 2018 hadden we dit doel al bereikt met een gemiddelde Energie-Index van 1,39 over ons woningbezit. Door de energiebesparende maatregelen die we in 2019 hebben aangebracht met daarbij de sloop en vervangende nieuwbouw zijn we eind 2019 verbeterd naar gemiddelde Energie-Index van 1,33. Hiermee liggen we op schema om in 2030 gemiddeld een A label (EI < 1,0) over ons woningbezit te halen. Sinds 2015 is onze CO2 uitstoot over ons woningbezit verminderd van 2.549 kg/jaar naar 2.307 kg/jaar. Dit is nagenoeg 10% reductie.

In 2019 zijn de bedrijfsgebouwen Het Mauritsveld 5 en De Linie 1, 3 en 4 van een energiecertificaat voorzien. Alle gebouwen scoren een label A met een Energie-Index van < 0,9. De kantoren aan De Linie voldoen hiermee ruimschoots aan de eisen van minimaal label C in 2023.

1.4.4. Woningvoorraad

In 2019 is de woningvoorraad afgenomen naar 2.044 woongelegenheden. Bij het beëindigen van het huurcontract zijn 5 woningen verkocht. In de Ooi zijn er 33 woningen gesloopt waarvoor er 28 nieuwbouw woningen zijn teruggebouwd.

Voorraad woongelegenheden:

Woongelegenheden	Aantallen						
	Woningen	Verpleeghuis		Gezinsvervangend tehuis		Woonwagens	Standplaatsen
		(aantal)	(plaatsen)	(aantal)	(plaatsen)		
Per 1 januari 2019	2.054	1	24	3	38	1	8
Nieuwbouw opgeleverd	28	0	0	0	0	0	0
Verkoop	5	0	0	0	0	0	0
Sloop	33	0	0	0	0	0	0
Per 31 december 2019	2.044	1	24	3	38	1	8

Woongelegenheden per huurklasse:

Huurprijs	Aantallen	Percentage
=< € 424,44	271	13%
> € 424,44 - =< € 607,46	1.370	67%
> € 607,46 - =< € 651,03	193	10%
> € 651,03 - =< € 720,42	128	6%
> € 720,42	82	4%
Totaal	2.044	100%

In het kader van de verhuurbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroepen is de insteek de komende vijf jaar deze percentages te behouden. Bij de huurprijsbepaling is er een relatie tussen de gevraagde huur en de kwaliteit. We vinden dat complexen gebouwd voor senioren in principe bereikbaar moeten blijven voor 1- en 2 persoonshuishoudens met een laag inkomen. Dit betekent dat de kale huurprijs niet hoger mag zijn dan € 597,30. Doelstelling ondernemingsplan: We houden minimaal 85% van onze woningvoorraad onder de 2^e aftoppingsgrens.

Niet-woongelegenheden

Per 31 december 2019 hebben wij 237 niet-woongelegenheden in bezit.

Niet-woongelegenheden per 31 december 2019:

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

1.4.5. Onderhoud

Om de kwaliteit van onze woningen te behouden voeren wij onderhoud uit. Door middel van groot onderhoud en renovaties zijn in het recente verleden complexen in hun geheel aangepakt. Door de uitvoering van planmatig onderhoud worden woningen aan de buitenzijde collectief onderhouden. Het onderhoud aan de binnenkant en ook het verhogen van het comfortniveau kan heel goed op individuele basis gebeuren. Daarvoor is een goede gelegenheid bij het moment van leegkomen van de woning. Inclusief de kosten van onze onderhoudsdienst hebben wij in 2019 circa € 3,6 miljoen (2018: € 3,0 miljoen) aan onderhoud uitgegeven.

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

Onderhoudskosten (x € 1.000)

Soort onderhoud	2019	2018	2017	2016	2015
Reparatieonderhoud	476	399	393	396	391
Mutatieonderhoud	352	215	326	375	436
Contractonderhoud	206	236	258	245	209
Planmatig onderhoud	975	1.280	1.300	1.024	1.977
Projectmatige verbeteringen	831	416	0	0	0
Verbeteringen bij mutatie	596	327	0	0	0
Asbestsanering	119	86	98	264	106
Onderhoudsdeel VvE Het Mauritsveld	64	65	76	60	93
Totaal	3.619	3.024	2.451	3.364	3.212
Per woning (x € 1)	1.771	1.472	1.190	1.157	1.571

Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud verstaan wij het reparatieonderhoud, het mutatieonderhoud en het contractonderhoud. In 2019 was hiervoor € 1.148.000 begroot. De realisatie komt uit op € 1.033.000 (2018: € 850.000). Dit komt neer op circa 90% (2018: 81%) van de begroting. Per woning komen de kosten uit op € 505. Dit was in 2018 € 414.

Reparatieonderhoud

Dit betreft de reparatiemeldingen van onze huurders. Het gaat hierbij om reparaties aan de schil van de woning. In de begroting 2019 is een bedrag van € 410.000 opgenomen. De daadwerkelijke kosten hebben € 476.000 (2018 : € 399.000) bedragen. De gemiddelde kosten per woning bedragen € 233 tegen € 194 in 2018. Het is niet specifiek aan te geven waar deze stijging in zit. Vanaf 2020 zal dit consequent gemonitord worden.

Mutatieonderhoud

Onder mutatieonderhoud verstaan we kosten die gemaakt worden na het leegkomen van een woning. Dit kan zich beperken tot kleine reparaties in de woning maar ook kan groot onderhoud aan de orde zijn. Dit laatste is vooral het geval als de vorige huurder niet heeft meegegaan aan eerder in het complex uitgevoerd groot onderhoud. In de begroting 2019 is voor mutatieonderhoud een bedrag van € 483.000 opgenomen. De realisatie is uitgekomen op € 352.000 (2018: € 215.000). Dit is gemiddeld € 1.913 per mutatie. In 2018 kwamen de gemiddelde mutatiekosten uit op € 1.667 per mutatie.

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

Contractonderhoud

Het onderhoud van met name installaties wordt cyclisch uitgevoerd volgens servicecontracten met diverse bedrijven. Naar aanleiding van het CO incident aan de Monseigneur Bekkerslaan is gebleken dat we achterstand hebben in ons contractonderhoud voor verwarmingsketels. Een aantal cv ketels liepen een jaar achter op schema. In overleg met het onderhoudsbedrijf is een plan van aanpak opgesteld om de achterstand in te lopen. Eind 2019 zijn alle cv ketels gecontroleerd die een jaar achterstand hadden. Ook is de niet-thuis procedure aangescherpt. Eind 2020 moeten alle verwarmingsketels periodiek zijn gecontroleerd (2 jaarlijks).

Planmatig onderhoud

Bij diverse woningen is planmatig onderhoud uitgevoerd, bestaande uit buitenschilderwerk, houtrot reparaties en vervanging van onderdelen, inspectie en onderhoud aan dakbedekkingen, herstel van metsel- en voegwerk, reinigen van vervuilde onderdelen, verwarming, ventilatie en lift installaties etc. Totaal is er € 975.000 uitgegeven aan planmatig onderhoud. Hiermee blijven we ruim € 115.000,- onder het budget.

Projectmatige verbeteringen

Bij de 10 HAT woningen in de binnenstad zijn projectmatige verbeteringen uitgevoerd door douche en keukenverbeteringen en isolatie van de daken. Hiervoor was € 434.000 van het totale budget van € 850.000 overgeheveld vanuit 2018 naar 2019. De definitieve uitgaven hebben € 383.000 bedragen in 2019.

Bij 37 van de 39 woningen aan de Seringenlaan, Magnoliaaan en Koppelweg zijn verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd. Totaal is hiervoor € 1.379.000,- uitgegeven. De oorspronkelijke begroting was € 1.560.000 .

Totaal is in 2019 € 1.792.000 aan projectmatige verbeteringen uitgegeven. Hiervan is € 961.000 geactiveerd en € 831.000 ten laste van de onderhoudslasten in de resultatenrekening gebracht.

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

Totaal zijn in 2019 27 woningen bij mutatie verbeterd met een douche, keuken of toiletrenovatie. Bij 11 woningen zijn tijdens mutatie verduurzamingsmaatregelen aangebracht (dakisolatie en/of zonnestroominstallatie) voor een totaal bedrag van € 596.000. Dit blijft binnen het budget van € 605.000 voor 2019. Voor de bestaande woning aan de Huy-

genlaan 2 is gekozen om deze als pilot zonder aardgas te verwarmen. De woning had nog geen centrale verwarmingsinstallatie en dit was de reden om hiervoor bij wijze van pilot te kiezen. Door het aanbrengen van isolatie, een gebalanceerd ventilatiesysteem, een warmtepomp met zonnecollectoren en een zonnestroominstallatie is deze woning zeer duurzaam en CO2 neutraal gemaakt. Samen met de nieuwe huurders gaan we deze woning monitoren om te kijken of het werkelijk energieverbruik ook zeer laag wordt.

Asbestsaneringen

Voorafgaande aan planmatig onderhoud of renovatie worden woningen geïnspecteerd op aanwezigheid van asbest door een onafhankelijk adviesbureau.

In verband met schade aan asbest golfplaten bij de bergingsdaken van 2 woningen aan de Begoniastraat zijn deze in 2019 gesaneerd. Bij de sanering heeft een particuliere eigenaar gebruik gemaakt om mee te doen.

Voorafgaand aan de verduurzamingsmaatregelen bij de 39 woningen Seringenlaan, Magnoliaaan en de Koppelweg zijn asbesthoudende materialen verwijderd.

Diverse woningen die na huuropzegging zijn gerenoveerd en waarbij asbesthoudende materialen zijn aangetroffen, zijn gesaneerd.

De totale gemaakte kosten aan inspecties en asbestsaneringen bedragen € 119.000. (in 2018: € 86.000).

Servicefonds huurdersonderhoud

Met het servicefonds klein huurdersonderhoud bieden wij een extra service aan onze huurders. Deelname aan het servicefonds is geheel vrijwillig. Tegen een maandelijkse vergoeding van € 4,20 inclusief btw (2018: € 3,75) voeren wij een aantal werkzaamheden uit die tot de verplichting van de huurder behoren. Eind 2019 nemen 1.821 (2018: 1.831) van onze huurders deel aan het servicefonds. Exclusief btw is de totale vergoeding dit jaar uitgekomen op afgerond € 72.000 (2018: € 71.000) en de totale kosten op afgerond € 80.000 (2018: € 84.000). Het nadelige verschil van € 8.000 is ten laste van het resultaat gebracht. In 2018 was het nadelige resultaat € 13.000.

Onderhoudsdeel VvE 'Het Mauritsveld'

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

1.5. Onze organisatie

Wij positioneren ons als een organisatie die een verlengstuk is van onze huurders en een instrument om de kwaliteit van wonen in Doesburg te verbeteren. De verdeling van bevoegdheden en taken in de organisatie staan ten dienste van deze effectiviteit. Wij ontwikkelen ons tot een organisatie die lerend en wendbaar is, zodat we kunnen inspelen op veranderende behoeften. We verlenen diensten aan onze huurders op basis van wederkerigheid. Onze huurders zijn 'maatschappelijk aandeelhouder' in hun corporatie. Dit betekent dat zij ons als meerwaarde ervaren, dat wij 'eigen' zijn, toegankelijk en transparant. Slagvaardigheid en lokale binding moeten geborgd worden door verantwoordelijkheden laag in de organisatie te leggen, door het aantal medewerkers op optimaal niveau te houden en door de kennis en vaardigheden van de medewerkers steeds te blijven ontwikkelen.

1.5.1. Juridische structuur

Woonservice IJsselland is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Conform de statuten hebben wij specifieke toelating in de woningmarktregio Arnhem – Nijmegen. Conform de Woningwet zijn op 5 november 2018 de statuten gewijzigd.

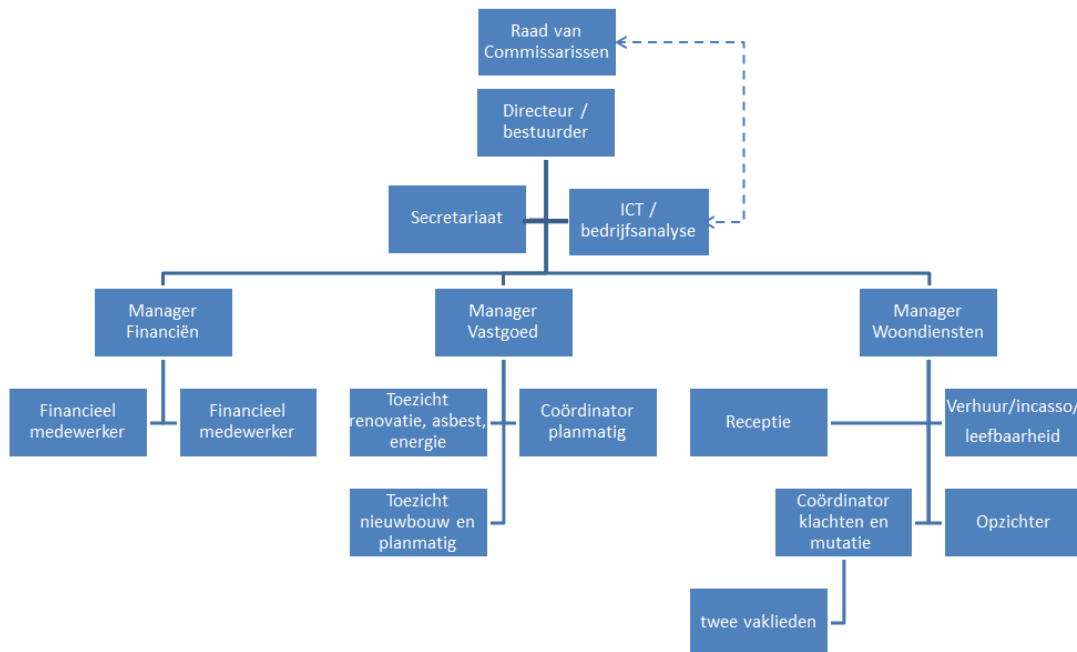
Op 9 december 2019 heeft een statutenwijziging plaatsgevonden, doordat de Participanten beëindigd zijn. De Participanten zijn sinds de wijziging van vereniging naar stichting formeel in het leven geroepen om de invloed van de voormalige leden voort te zetten. Echter hiervan was de laatste jaren geen sprake meer. Het Huurdersplatform is de formele gesprekspartner waarmee WIJ invulling geeft aan de huurdersparticipatie. De Participanten zijn nu statutair verwijderd. WIJ houdt waardevol contact met een aantal van deze maatschappelijk zeer bevlogen mensen uit Doesburg.

1.5.2. Verbindingen met andere rechtspersonen

Woonservice IJsselland heeft geen verbindingen en is in 2019 geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen.

1.5.3. Organisatiestructuur

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



1.5.4. Medewerkers

Ten opzichte van 2018 hebben meerdere mutaties plaatsgevonden in onze organisatie:

- Op de afdeling Vastgoed zijn de heren Wassink en Terhorst met pensioen gegaan. Op 1-4-2019 is de heer Freriks aangesteld als medewerker Vastgoed.
- Directeur bestuurder de heer Esselink is per 1-3-2019 met pensioen gegaan. Hij is per 1-2-2019 opgevolgd door mevrouw Hakstege-Buitenhuis.
- Mutatieopzichter de heer Meijer is per 23-3-2019 uit dienst gegaan en is per 1-4-2019 intern opgevolgd door de heer Nieuwenhuis.
- Per 1-12-2019 is de heer Helmink in dienst getreden als allround vakman.

Ultimo 2019 hebben we 19 medewerkers onder contract (2018: 20). Gezamenlijk bezetten zij 17,01 fulltime formatieplaatsen (2018: 17,3). Van het totaal aantal medewerkers is 8 vrouw (42%) en 11 man (58%). Eind 2019 bedraagt de gemiddelde leeftijd van onze medewerkers 50,9 jaar (eind 2018 was dit 51,4 jaar).

Ziekteverzuim

In 2019 is het ziekteverzuimpercentage uitgekomen op 2,9%. Dit ligt 1,1% lager dan het ziekteverzuim in 2018 wat uitkwam op 4%. In 2019 was sprake van langdurige ziekte van één medewerker. Deze medewerker is vanaf oktober 2019 op therapeutische basis aan het werk.

In 2019 hebben 11 medewerkers zich in totaal 19 keer ziek gemeld, tegen 8 medewerkers met 22 ziekmeldingen in 2018. In 2019 is er door ziekte in totaal 954 uur verzuimd tegen 1.138 uur in 2018. Voor begeleiding van het ziekteverzuim zijn we aangesloten bij de bedrijfsgezondheidsdienst MKbasic.nl, een onderdeel van Arbo Unie BV.

Opleiding en ontwikkeling

Het personeelsbeleid is erop gericht dat medewerkers, bestuurder en de leden van de raad van commissarissen zich kunnen ontplooiën om een optimale dienstverlening aan de huurders te bieden en om invulling te kunnen geven aan de ambities en doelstellingen van de organisatie. In 2019 zijn cursussen en seminars gevolgd op het gebied van: automatisering, financiën, telefonie, fiscaliteiten, ouderenhuisvesting, duurzaamheid en governance en controlling. Jaarlijks wordt 3% van de loonsom gereserveerd voor opleidingen. Het jaarbudget 2019 voor opleidingen was € 30.000. Aan opleidingskosten is in 2019 een bedrag van circa € 23.000 uitgegeven (2018: € 10.000). In 2019 vond een informatieve bijeenkomst plaats van Woonkr8 Mobility om kennis te nemen van wat dit samenwerkingsverband kan betekenen voor onze medewerkers.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit drie leden en er wordt twee keer per jaar vergaderd. Alle onderwerpen die van belang zijn voor de medewerkers komen ter tafel. Eén keer per jaar vergadert de OR met twee leden van de raad van commissarissen.

1.5.5. Integriteit

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

1.5.6. Agressie, veiligheid en arbeidsomstandigheden

Agressie

Medewerkers van maatschappelijke organisaties worden steeds vaker bloot gesteld aan agressie. Ook in ons werk komen we helaas agressie tegen. Vaak is dit niet persoonlijk bedoeld, echter de gevolgen voor de medewerker kunnen groot zijn. In ons agressie protocol is vastgelegd dat onze organisatie een zero tolerance beleid ten aanzien van agressie hanteert. Dit wil zeggen dat onze dienstverlening stopt wanneer de grens wordt over gegaan. Wij kunnen ons werk dan niet meer professioneel uitvoeren. Ook is dit ter bescherming van onze medewerkers. Er bestaan verschillende soorten agressie. In 2019 is er geen geval van fysieke agressie voor gekomen. Wel hebben wij te maken gehad met enkele gevallen van onder druk zetten (instrumentele agressie) en (lichte) frustratieagressie. Ook heeft de organisatie enkele weken overlast ondervonden als gevolg van onbeheerste agressie van een persoon met een psychische stoornis.

Veiligheid en arbeidsomstandigheden

In 2019 is een Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) uitgevoerd, waaruit enkele aandachtspunten komen die we hebben opgepakt. Twee medewerkers zijn aangesteld als Preventiemedewerker. De bestuurder heeft aandacht voor de veiligheid en de arbeidsomstandigheden van de medewerkers.

In 2019 is na een interesse peiling een reanimatiecursus georganiseerd voor twee groepen medewerkers, waarbij ook is geoefend met het op kantoor aanwezige AED-apparaat.

1.5.7. Communicatie en overlegstructuur

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

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

1.5.8. Verenigingen van Eigenaren

Vereniging van Eigenaren "De Santbergh"

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

Vereniging van Eigenaren "Het Mauritsveld"

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

Per 31 december 2018 bedraagt het vermogen van deze Vereniging circa € 190.000 en bedraagt ons aandeel hierin circa € 151.000. Per 31 december 2017 bedroeg het vermogen circa € 351.000 en ons aandeel circa € 280.000.

1.6. Onze financiën

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

1.6.1. Jaarresultaat 2019

Het jaar 2019 is afgesloten met een positief resultaat van € 23.757.000. Het resultaat over 2018 was € 19.108.000 positief. Het hogere resultaat over 2019 wordt voornamelijk veroorzaakt door de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dit als gevolg van waardeontwikkeling van ons vastgoed volgens het Handboek modelmatig waarden en door een dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen in 2018.

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

Resultatenrekening uit operationele activiteiten (bedragen x € 1.000)

	Begroting 2019	Realisatie 2019	Realisatie 2018	Verschil realisatie 2019-2018
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	13.898	13.804	13.820	-16
Vergoedingen servicecontracten	486	463	445	18
Opbrengst overige activiteiten	9	9	6	3
Totaal bedrijfsopbrengsten	14.393	14.276	14.271	5
Bedrijfslasten				
Lonen en salarissen	1.067	1.013	1.026	-13
Sociale lasten	158	162	167	-5
Pensioenlasten	168	156	159	-3
Onderhoudslasten	4.869	3.619	2.917	702
Leefbaarheid	60	62	59	3
Lasten servicecontracten	496	448	430	18
Overige bedrijfslasten	3.470	3.170	3.206	-36
Kosten overige activiteiten	25	25	25	0
Totaal bedrijfslasten	10.313	8.655	7.989	666
Saldo financiële baten en lasten	-1.793	-1.756	-1.971	-215
Resultaat uit operationele activiteiten	2.287	3.865	4.311	-446

Voor een toelichting op de belangrijkste verschillen ten opzichte van 2018 wordt verwezen naar de toelichting op de winst en verliesrekening.

1.6.2. Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonservice IJsselland heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 24,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 277,3 miljoen. Dit betreft een waardegroei van bijna 10%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, dit waardebegrip is nog in ontwikkeling. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de marktwaarde en de beleidswaarde met de vergelijkende cijfers over 2018. Tevens zijn de verschillen toegelicht.

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018	Vershil
Marktwaarde	277.250	252.813	24.437
Beschikbaarheid	3.590	-24.089	27.679
Betaalbaarheid	-119.556	-69.819	-49.737
Kwaliteit	-24.052	-18.584	-5.468
Beheer	-7.955	-25.958	18.003
Beleidswaarde	129.277	114.363	14.914

Toelichting op de verschillen:

- De stijging van de marktwaarde komt met name door:
 - stijging van hogere contracturen € 33 miljoen,
 - lagere verkoopopbrengsten € 55 miljoen,
 - hogere eindwaarde € 53 miljoen,
 - hogere overige kostenposten € 7 miljoen (onderhoud, huurdering).Per saldo een toename van € 24 miljoen.

De hogere contracturen komen door de aanzienlijke stijging van de markthuren. In de samenstelling van de markthuurlast is onder meer de factor "markt" met 15% gestegen. Door deze stijging switchen veel complexen van het scenario "uitponden" naar het scenario "door exploiteren". Voor de marktwaarde berekening geldt het hoogste scenario. Door deze switch ontstaat binnen de marktwaardeberekening een lagere opbrengst verkopen en een aanzienlijke stijging van de eindwaarde. De stijging van de overige kostenposten komt voornamelijk door bijstellingen van het handboek.

- Voor de beschikbaarheid heeft in 2019 een opslag plaatsgevonden van ruim € 3,5 miljoen tegen een afslag in 2018 van ongeveer € 24 miljoen. Dit komt doordat in 2019 aanzienlijk meer complexen op "door exploiteren" uitkomen dan op "uitponden". Bij de berekening van de beschikbaarheid wordt ervan uitgegaan dat alle complexen worden doorgeëxploiteerd.
- De stijging van de afslag betaalbaarheid van € bijna 70 miljoen in 2018 naar ruim € 119,5 miljoen in 2019 komt door de sterke stijging van de markthuren. Hierdoor neemt het verschil tussen de markthuurlast en streefhuurlast flink toe.
- De stijging van de afslag kwaliteit ten opzichte van 2018 komt door een hogere norm onderhoud. De norm is gestegen van € 1.706 naar € 1.906 per woning. De norm is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplan-ning.
- Voor beheer heeft er in 2019 een afslag plaatsgevonden van bijna € 8 miljoen tegen in 2018 een afslag van bijna € 26 miljoen. Dit komt doordat de norm per woning voor algemeen beheer is gedaald van € 1.249 in 2018 naar € 909 in 2019. De norm voor 2019 is gebaseerd op de nieuwe richtlijnen voor de berekening welke zijn afgegeven door het ministerie van Binnenlandse Zaken, Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Volgens deze richtlijnen moeten er minder kosten worden toegere- kend aan algemeen beheer voor de berekening van de beleidswaarde.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 133,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen be- grepen (2018: € 114,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen

bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

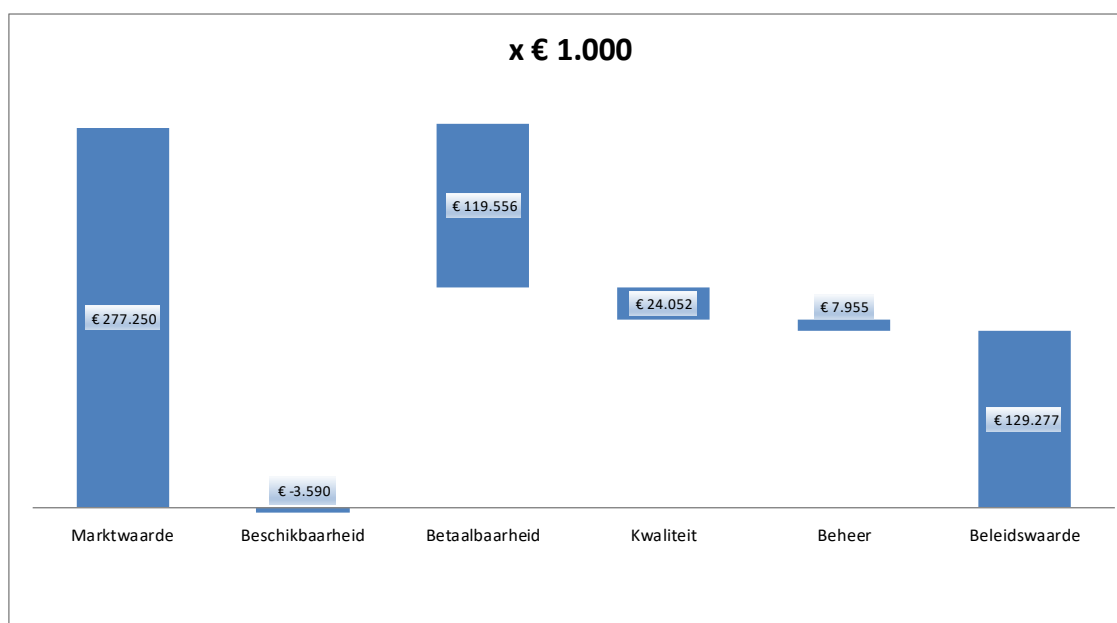
Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Woonservice IJsselland heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 142 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>			
Marktwaarde verhuurde staat (DAEB bezit)			254.842
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-2.967		
Betaalbaarheid (huren)	113.682		
Kwaliteit (onderhoud)	23.252		
Beheer (beheerkosten)	7.998		
			141.965
Beleidswaarde (DAEB bezit)			112.877

Dit impliceert dat ruim 52% 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:



De bovenstaande figuur laat zien dat de totale marktwaarde € 277 miljoen bedraagt en de totale beleidswaarde € 129 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. Door de stijging van de markthuren worden veel complexen gewaardeerd op basis van het doorexplotatiescenario. Bij de berekening van de marktwaarde wordt rekening gehouden met overdrachtskosten bij de verkopen. Bij de berekening van de beleidswaarde mogen deze kosten niet worden ingerekend. Hierdoor valt de beleidswaarde hoger uit en krijg je een opslag van € 3,5 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 € 119,5 miljoen.
- **Kwaliteit**
Bij de marktwaardeberekening wordt uitgegaan van marktnormen. Bij de berekening van de beleidswaarde gaan wij uit van toekomstige onderhoudsuitgaven, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit. Deze onderhoudsuitgaven liggen aanzienlijk hoger dan de marktnormen. Deze bijdrage in de kwaliteit van het bezit heeft een effect van € 24 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 € 8 miljoen voor de berekening van de beleidswaarde.

Het totale verschil tussen de totale marktwaarde van € 277 miljoen en de totaal berekende beleidswaarde van € 129 miljoen kan dus worden verklaard vanuit onze maatschappelijke investeringen. De conclusie hiervan is dat een belangrijk deel van het in de balans gepresenteerde eigen vermogen nooit gerealiseerd zal worden.

1.6.3. Hoe besteden wij ons geld?

Ons jaarresultaat bestaat uit gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten als gevolg van de waardering van onze vastgoedportefeuille tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardemutatie van de balansposten wordt jaarlijks als opbrengst of last in het resultaat verantwoord. Deze mutaties samen leiden in 2019 tot een jaarresultaat van circa € 24 miljoen positief. Maar dit betekent niet dat ons banksaldo met circa € 24 miljoen is toegenomen. Ons banksaldo bestaat namelijk uit in- en uitgaande geldstromen. Deze boeken we op het moment dat geld Woonservice IJsselland inkomt of verlaat. Per saldo is € 1.002.000 meer uitgegaan dan dat er is binnengekomen.

In 2019 ontvingen wij € 18,3 miljoen aan gelden. Onze belangrijkste inkomensbronnen zijn de ontvangen huren en vergoedingen € 14,3 miljoen, het aangaan van nieuwe leningen € 3 miljoen en de verkoop van woningen € 1 miljoen.

In 2019 hebben wij € 19,3 miljoen uitgegeven. Deze gelden hebben wij uitgegeven voor € 4,1 miljoen aan aflossingen en rente, voor € 6,1 miljoen aan investeringen (nieuwbouw, woningverbetering en aankopen), voor € 3,4 miljoen aan onderhoud, voor € 1,3 miljoen aan personeelsuitgaven, voor € 2,4 miljoen aan de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting en voor € 2 miljoen aan de overige bedrijfsuitgaven.

1.6.4. Financiële sturingsvariabelen

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

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

Op basis van de begroting 2020 en de financiële meerjarenprognose 2021 tot en met 2025 voldoet Woonservice IJsselland inzake de vijf vorenstaande ratio's aan de gestelde normen.

1.6.5. Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

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

Uiteraard raken de gevolgen van de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting ons terdege in financieel opzicht. Echter de belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de begroting 2020 en de financiële meerjarenprognose 2021 tot en met 2025 is dat de financiële positie van Woonservice IJsselland gezond is. Deze is voldoende sterk om ook in de komende jaren uitvoering te kunnen geven aan de ondernemingsdoelstellingen en ambities.

Toekomstparagraaf

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

1.6.6. Oordeel Aw en WSW

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

In november 2019 hebben wij het “Oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2018” ontvangen. Hieruit blijkt dat wij aan de regelgeving hebben voldaan en dat er van de kant van de Aw geen opmerkingen zijn met betrekking tot het verslagjaar 2018.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft een oordeel over de kredietwaardigheid van Woonservice IJsselland. In deze beoordeling kijkt het WSW naar de business- en de financial risks.

Bij de beoordeling van de financial risks kijkt het WSW onder andere naar de financiële kengetallen. Woonservice IJsselland voldoet aan de WSW-normen voor deze kengetallen. Medio 2019 ontvingen wij de borgbaarheidsverklaring van het WSW, waarin staat dat wij voldoen aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie.

1.6.7. Financiering

Woonservice IJsselland heeft eind 2019 een leningenportefeuille van bijna € 57 miljoen. De beschikbaarheid van financiering en beheersing van de rentelasten en –risico's is van groot belang voor de financiële continuïteit van Woonservice IJsselland. Daarom vindt tweemaal per jaar overleg plaats waarin de liquiditeiten, de leningenportefeuille en de financiële markten worden besproken. De treasurycommissie bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager financiën en een onafhankelijk specialist van Thésor. Van dit overleg wordt verslag uitgebracht aan de Raad van Commissarissen. De bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden van de leden van de treasurycommissie zijn uitgebreid beschreven in het treasurystatuut.

Eind 2019 heeft Woonservice IJsselland geen derivatencontracten in haar bezit en heeft ook geen leningen u/g uitstaan.

1.7. Ons ondernemingsbestuur

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

1.7.1. Good Governance

Hoofdpijnen van de governancestructuur

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

- Woonservice IJsselland heeft als rechtsvorm: stichting;
- Tot 1 maart 2019 werd bij Woonservice IJsselland het bestuur ingevuld door de directeur-bestuurder H. Esselink (man). Vanaf 1 maart 2019 wordt het bestuur ingevuld door de directeur-bestuurder S.H.A. Hakstege (vrouw). Zijn/haar taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd in de statuten;
- De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken. Daarnaast staat de Raad van Commissarissen de directeur-bestuurder met gevraagd en ongevraagd advies ter zijde;
- De Raad van Commissarissen beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder;
- Woonservice IJsselland volgt de Aedescode en Governancecode Woningcorporaties 2015. De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen zijn verantwoordelijk voor de naleving van deze codes;
- De principes uit de Aedescode en Governancecode Woningcorporaties komen tot uitdrukking in documenten als:
 - de statuten;
 - het Bestuursreglement;
 - het reglement voor de Raad van Commissarissen, waarin als bijlagen zijn opgenomen de profiel-schets Raad van Commissarissen, het reglement Remuneratiecommissie en Reglement Auditcommissie;
 - het investerings- en verbindingenstatuut;
 - het treasurystatuut;
 - de integriteitcode.

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

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

Governancecode Woningcorporaties 2015

In 2015 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties 2015 van kracht geworden. Woonservice IJsselland voldoet in het algemeen aan de aanbevolen principes en bepalingen uit de Governancecode Woningcorporaties 2015. Deze code kent het uitgangspunt 'pas toe of leg uit'. Afwijken van de meeste principes en bepalingen kan hierdoor, maar moet wel worden gemotiveerd.

Tot 1 maart 2019 wijkt Woonservice IJsselland van één aanbeveling af. De code beveelt aan bestuurders voor maximaal vier jaar te benoemen, waarna herbenoeming voor een periode van maximaal vier jaar kan plaatsvinden. De wettelijke termijn volgens de Woningwet is hieraan gelijk. De directeur-bestuurder H. Esselink was voor onbepaalde tijd benoemd. Hij is benoemd voordat de vierjaarbepaling van kracht werd in de Woningwet én de Governancecode woningcorporaties. Met de aanstelling van de nieuwe directeur-bestuurder S.H.A. Hakstege per 1 maart 2019 voldoen we inmiddels ook aan deze aanbeveling.

1.7.2. Integraal risicomanagement

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

Risico statements

Vanuit onze missie en doelstellingen hebben wij 5 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 vijf thema's zijn: Klanten/huurders, vastgoed (innovatie), financieel, organisatie en wet- en regelgeving. 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: klanten/huurders: laag, financieel: laag, organisatie: laag, vastgoed(innovatie): gemiddeld (uitgezonderd veiligheidsrisico's) en wet- en regelgeving: laag.

Beheersingsmaatregelen

Per risico hebben we vervolgens bepaald hoe we het risico monitoren en welke beheersingsmaatregelen we nemen om het risico te verkleinen. Daarnaast hebben we het eigenaarschap en de verantwoordelijkheid voor de belangrijkste risico's toebedeeld aan functies. Onze werkwijze voor integraal risicomanagement is vastgelegd in een beleidsdocument. De managers besteden binnen hun afdeling aandacht aan risico -bewustwording door de relevante risico's en de rol die medewerkers hierin kunnen hebben regelmatig te bespreken. In 2020 implementeren we deze werkwijze verder.

1.7.3. Belangrijkste risico's

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

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

*vanwege mogelijk direct veiligheidsrisico voor huurders

1.7.4. Intern risicobeheersings- en controlesysteem

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

- Procesbeschrijvingen, functiescheidingen en autorisaties
- Managementrapportagesysteem
- Auditplan
- Fasedocumenten nieuwbouw en projecten
- Periodieke uitvoering en evaluatie van risico-inventarisatie

Procesbeschrijvingen, functiescheidingen en autorisaties

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

Managementrapportagesysteem

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

Auditplan

Op basis van het auditplan wordt periodiek de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen beoordeeld. Dit gebeurt in samenwerking met onze externe accountant BDO Audit & Assurance B.V. In 2019 zijn controles uitgevoerd op de processen van WIJ. De belangrijkste bevindingen en aanbevelingen zijn gerapporteerd aan de proceseigenaar en de directeur-bestuurder. Deze bevindingen stellen de directeur-bestuurder in staat jaarlijks een gefundeerde uitspraak te doen over de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Jaarlijks geeft onze externe accountant in haar managementletter een oordeel over de werking van de systemen. In zijn algemeenheid zien we de trend dat het onderbouwen en documenteren van gemaakte keuzes belangrijker gevonden wordt. In 2019 zijn de aanbevelingen uit de managementletter 2018 allen opgepakt.

Fasedocumenten nieuwbouw en projecten

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

Periodieke actualisatie risico-inventarisatie

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

Coronavirus (COVID-19)

Momenteel bevinden we ons midden in de crisis veroorzaakt door het Coronavirus. Dit heeft de nodige impact op onze organisatie en op de samenleving als geheel. Wij hebben diverse procedures afgestemd op de door de overheid afgegeven richtlijnen en opgelegde maatregelen om dit virus te bestrijden. Dit zal naar de toekomst toe ongetwijfeld ook de nodige financiële impact hebben. Echter, wij verwachten hierdoor niet in de problemen te komen.

1.8. Verslag van de Raad van Commissarissen

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

1.8.1 Werkwijze

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

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

Onafhankelijkheid van de leden

Om de onafhankelijkheid tussen de commissarissen en Woonservice IJsselland te waarborgen, staan in het reglement raad van commissarissen situaties waarin sprake kan zijn van belangenverstrengeling. Doet een dergelijke situatie zich voor, dan wordt dit gemeld bij de voorzitter van de raad van commissarissen. Gedurende het jaar 2019 was de raad van commissarissen geheel onafhankelijk.

Zelfevaluatie en ontwikkeling

In 2018 is het proces ingezet tot vernieuwing van de Raad van Commissarissen: Eind 2018 vertrokken twee leden uit de Raad één wegens het bereiken van de maximale termijn, de ander wegens persoonlijke omstandigheden), en medio 2019 een derde lid. Om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden, heeft de Raad besloten op eind 2018 een nieuwe voorzitter uit eigen gelederen aan te stellen. Daarnaast zijn er twee nieuwe huurderscommissarissen geworven op voordracht van het huurdersplatform, en een nieuw lid met een financiële achtergrond. Bij de werving heeft de Raad ruime aandacht besteed aan de diversiteit in de Raad: zowel qua geslacht, qua achtergrond en qua kennis/ervaring. We kunnen inmiddels stellen dat dit goed gelukt is: de verhouding man/vrouw is eind 2019 60/40, twee leden hebben een achtergrond in het openbaar bestuur, drie leden hebben een achtergrond in het bedrijfsleven. Begin 2019 heeft de Raad een zelfevaluatie uitgevoerd, waarbij de voortgang van het vernieuwingsproces is bewaakt.

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 2018 en 2019 namen de leden onder andere deel aan:

Commissaris	Educatie	Datum	PE-punten
J.L. Gijsman	• Masterclass effectieve interventies	08-10-2018	5
	• Training risicomanagement	10-10-2018	2
	• Masterclass leefbare wijken (VTW)	04-06-2019	4
	• Begeleide intervisie- en leergroep (A)	Okt & Dec2019	6
B.I. Siebelink	• Training risicomanagement	10-10-2018	2
	• Masterclass sturen en toezicht op cultuur (VTW)	29-10-2018	5
	• Boardroom dynamics Editie 2	03-12-2018	5
B.J.M. Jansen	• Betaalbaarheid van het wonen	17-04-2019	5
	• Duurzaamheid en toezicht in de praktijk (VTW)	09-05-2019	2
	• Masterclass “de toezichthouder als werkgever”	06-09-2019	4
H.W.G.M. Haarlemmer	• Leergang de nieuwe commissaris (VTW)	15-05-2019 & 19-06-2019	12
H.T. van Vliet (tot 01-07-2019)	• De Aedes Benchmark voor toezichthouders	15-02-2018	2
	• Themabijeenkomst “Toezicht op duurzaamheid” en de Algemene Ledenvergadering	28-06-2018	2
	• VTW Leden Congrestival	28-09-2018	4
	• Training risicomanagement	10-10-2018	2
G.M. van der Steen (per 01-07-2019)	• Leergang nieuwe commissaris (VTW)	31-10-2019 & 28-11-2019	12

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

Externe accountant

BDO Audit & Assurance B.V. is als externe accountant benoemd door de raad van commissarissen voor het verslagjaar 2019. Voor 2019 is de fiscale advisering bij BDO ondergebracht. Gezien de grootte van de corporatie (<5.000 vhe) is dit wettelijk toegestaan. Redenen om hiertoe te besluiten zijn efficiency en kostenbesparing.

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

1.8.2. Samenstelling raad van commissarissen

Herbenoeming

Op 1 januari 2019 begon de termijn van twee nieuwe commissarissen, mevrouw Jansen en de heer Haarlemmer. De werving en selectie van deze commissarissen vond plaats in 2018.

Op 1 juli 2019 liep de tweede zittingstermijn van de heer Van Vliet af en was hij niet meer herkiesbaar.

Begin 2019 is begonnen met de werving en selectie voor deze vacature. Door de raad van commissarissen is in overleg met het Huurdersplatform en de OR de heer Van der Steen geselecteerd voor opvolging van deze (huurders) commissaris. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties op deze voorgenomen benoeming, is deze omgezet in een definitieve benoeming.

De raad van commissarissen bestond eind 2019 uit de volgende vijf leden:

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

Ultimo 2019 is de man-vrouw verhouding in de raad van commissarissen 60/40.

De kwalificaties waaraan een commissaris moet voldoen, zijn vastgelegd in de "profielchets raad van commissarissen". Deze profielchets is opgenomen in het reglement raad van commissarissen.

Honorering raad van commissarissen

De honorering is op basis van de adviesregeling van het VTW vastgesteld op € 4.500 exclusief Btw per lid per jaar. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de voorzitter, leden van commissies en leden. Door de Belastingdienst zijn twee leden van de raad van commissarissen aangemerkt als belastingplichtig voor de omzetbelasting. Deze leden factureren over hun vergoeding omzetbelasting.

De leden van de raad van commissarissen ontvangen geen onkostenvergoeding. Over het boekjaar 2019 zijn de totale kosten:

Omschrijving	Bedrag
Honorarium (4x € 4.500 en 2x € 2.250)	€ 22.500
BTW (21% over € 9.000)	€ 1.890
Cursussen en symposia	€ 6.155
Contributie VTW	€ 2.012
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	€ 785
Wervingskosten nieuwe leden	€ 3.420
Overige kosten	€ 1.323
Totaal	€ 38.085

1.8.3 Inhoud van het toezicht

Vergaderingen

De raad van commissarissen heeft in 2019 vier keer regulier vergaderd en overleg gevoerd met de directeur-bestuurder en twee keer overleg gevoerd buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Op de agenda stonden vaste onderdelen uit de planning & control cyclus:

- Investeringsstatuut;
- Jaarverslag en jaarrekening 2018;
- Afwegingskader en (meerjaren) begroting 2020;
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan 2020;
- Vaststellen gewijzigd reglement financieel beleid en beheer;
- Kwartaalrapportages.

Naast deze vaste agendapunten besprak de raad de volgende onderwerpen:

- Managementletter;
- De projectplannen;
- Ondernemingsplan 2020 – 2023;
- Visitatie 2015 - 2018.

Verder liet de raad van commissarissen zich via de themabijeenkomst “risicomanagement“ informeren over de verdere uitwerking van het risicomanagement en de doorrekening van verschillende scenario's met betrekking tot de verduurzamingsopgave.

Daarnaast bezochten de commissarissen de eindejaar bijeenkomst van de medewerkers van Woonservice IJsselland, diverse bijeenkomsten in het kader van het 100 jarig bestaan, en een informatieochtend bij een nieuwbouwproject.

Overleg huurdersplatform

In 2019 overlegden leden van de raad twee keer met het Huurdersplatform. Onderwerpen van gesprek waren de samenwerking, de werkwijze daarbij en de wederzijdse informatievoorziening.

Overleg ondernemingsraad

De voorzitter van de raad van commissarissen heeft één keer het overleg bijgewoond van de directeur-bestuurder met de ondernemingsraad. In dat overleg zijn de vastgestelde vrije dagen, voorstel fietsplan, het ziekteverzuim, bijzonderheden cao, algemene gang van zaken, jaarrekening 2018, ondernemingsplan en visitatie, beoordeling/functioneringsformulier en integriteit besproken.

Toezicht op de maatschappelijke taak

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

Toezicht op de financiële positie

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

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

Ontwikkelingen en risico's

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

Commissies

De raad van commissarissen kende in 2019 twee vaste commissies: de remuneratie- en de auditcommissie. De taken en werkwijze van de commissies staan in twee afzonderlijke reglementen die onderdeel uitmaken van het reglement raad van commissarissen.

Daarnaast waren er twee tijdelijke commissies samengesteld:

- voor de werving en selectie van de nieuwe bestuurder. Deze commissie is reeds in 2018 gestart met de werving, en bestond uit de heren Van Vliet en Gijsman en mevrouw Siebelink;
- voor de werving en selectie van een nieuw lid van de raad van commissarissen (huurderscommissaris). Deze commissie bestond uit mevrouw Siebelink en de heer Gijsman aangevuld met twee leden van het Huurdersplatform.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2019 tot 01-07-2019 uit de heren Van Vliet (voorzitter) en de heer Gijsman (lid) en vanaf 01-07-2019 uit mevrouw Jansen (voorzitter) en de heer Gijsman (lid).

De remuneratiecommissie beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder en doet een voorstel over de bezoldiging en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen in het remuneratierapport.

De nieuwe directeur-bestuurder, mevr. S.H.A. Hakstege, gestart op 1 februari 2019, geeft op een goede wijze richting aan de organisatie en de Raad van Commissarissen is van mening dat de competenties van de bestuurder goed aansluiten bij de beoogde ontwikkeling van de organisatie. De Raad van Commissarissen heeft geconstateerd dat de directeur-bestuurder onafhankelijk is ten opzichte van de partijen waarmee Woonservice IJsselland te maken heeft. Ook is aandacht besteed aan Permanente Educatie. Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 'PE-punten' behalen, wat neerkomt op 108 'studiebelastingsuren'. Bestuurders kunnen die punten alleen halen bij geaccrediteerde opleiders die hun aanbod koppelen aan PE-punten in de volgende aandachtsgebieden: strategie, beleid en communicatie; veranderkunde en innovatie; leiderschap en cultuur; governance en risk; vastgoed en financiën; maatschappelijke verankering. De directeur-bestuurder behaalde over 2019 32 PE punten

Wegens de pensionering van de vorige directeur-bestuurder, heeft de remuneratiecommissie in 2019 geen beoordelingsgesprek meer gehouden. Wel heeft de remuneratiecommissie zorg gedragen voor de Arbeidsovereenkomst met de nieuwe directeur-bestuurder inclusief het vaststellen en overeenkomen van het honorarium. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie de voorbereiding van de zelfevaluatie van het functioneren van de raad van commissarissen voorbereid.

Auditcommissie

Eind 2019 hadden mevrouw Siebelink (voorzitter) en de heer Haarlemmer zitting in de auditcommissie. Hiermee beschikt de auditcommissie over ruim voldoende financiële expertise. Deze commissie bereidt het toezicht op het financiële beleid voor ter bespreking in de voltallige raad. Belangrijke aandachtsgebieden van de commissie zijn: interne risicobeheersings- en controlesystemen, financiële informatieverschaffing, fiscaliteit en wijzigingen in financieel beleid en wet- en regelgeving.

De auditcommissie vergaderde drie keer in 2019 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 specifieke aandacht besteed aan risicomanagement en de doorrekening van scenario's.

Bij de bespreking van het jaarverslag 2018 en de managementletter 2018 was de externe accountant aanwezig. Daarnaast sprak de auditcommissie met de externe accountant zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Onderwerpen van gesprek waren de samenwerking tussen de externe accountant en de medewerkers, management en directie, de wijze waarop Woonservice IJsselland omgaat met aanbevelingen van de externe accountant en de ontwikkelingen op het gebied van (interne) controle.

Verder heeft de auditcommissie in 2019 geen uitgebreide evaluatie van de externe accountant uitgevoerd.

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 2019 aan de wettelijke regels.

Commissarissen

Ook de vergoedingen van commissarissen vallen onder de wet normering bezoldiging topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties heeft in april 2015 het wettelijk maximum van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen vastgesteld. De Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties acht deze bezoldiging redelijk en maatschappelijk aanvaard voor de sector. De raad conformeert zich aan deze beroepsregel; de vergoedingen liggen onder het vastgestelde maximum en zijn in 2019 niet geïndexeerd.

1.8.4 Tot slot

De raad van commissarissen waardeert het enthousiasme waarmee de medewerkers van Woonservice IJsselland zich ook in 2019 hebben ingezet voor de organisatie en haar huurders.

1.9. Kengetallen

Boekjaar	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden in eigendom					
Woningen en woongebouwen	2.044	2.054	2.059	2.043	2.045
Zorg-/verpleeghuis	1	1	1	1	1
Gezinsvervangend tehuis	3	3	3	3	3
Woonwagens	1	1	1	1	1
Standplaatsen	8	8	8	8	8
Garages en bergingen	166	166	166	168	167
Parkeerplaatsen in parkeerkelder	50	50	50	50	50
Maatschappelijk vastgoed	4	4	5	5	5
Bedrijfsmatig vastgoed	17	17	16	16	16
Totaal	2.294	2.304	2.309	2.295	2.296
Woningen, verkoop onder voorwaarden					
	62	62	68	69	69
Woningen teruggekocht	0	2	4	0	1
Teruggekochte won. weer onder voorwaarden verkocht	0	-2	-4	0	-1
Teruggekochte woning in voorraad	0	-1	0	0	0
Aantal woningen verkocht	0	-5	-1	0	0
Totaal	0	-6	-1	0	0
Mutaties verhuureenheden					
Aantal woningen opgeleverd	28	0	24	0	24
Aantal woningen verkocht	-5	-5	-8	-2	-5
Aantal woningen gesloopt	-33	0	0	0	0
Aantal garages eigen gebruik / gesloopt	0	0	-2	1	0
Totaal	-10	-5	14	-1	19
Verhuur- en incassogegevens					
Aantal verhuurde woningen (nieuwbouw)	28	0	24	0	13
Aantal verhuurde woningen bestaande voorraad	166	118	154	124	138
Aantal huisuitzettingen	3	2	3	4	4
Huurderving bij mutatie in % van huren	1,22%	0,97%	0,77%	0,50%	0,34%
Huurachterstand huidige huurders in %	0,48%	0,54%	0,69%	0,73%	0,67%
Gemiddelde nettoprijs per woning	€ 534	€ 524	€ 516	€ 514	€ 509
Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging	1,6%	1,4%	0,0%	0,7%	2,0%
Kwaliteit woningbezit					
Klachtenonderhoud per woning (x € 1)	233	194	191	194	191
Mutatieonderhoud per mutatie (x € 1)	1.913	1.667	2.117	3.024	3.159
Totale onderhoudskosten per woning (x € 1)	1.771	1.472	1.190	1.157	1.571
Deelnemers servicefonds huurdersonderhoud	1.821	1.831	1.809	1.839	1.815
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	162	162	163	163	163
Ratio's					
Interest lang vreemd vermogen	3,14%	3,45%	3,53%	3,63%	3,78%
Langlopende schulden (excl. terugkoopverplichting Vov) per woning	€ 26.445	€ 26.217	€ 26.531	€ 28.129	€ 27.154
Werknemers					
Aantal personeelsleden	19	20	19	18	18
Aantal vrouw	8	7	7	6	6
Aantal man	11	13	12	12	12
Fulltime formatieplaatsen	17,0	17,3	16,7	16,1	16,1
Fulltime formatieplaatsen per 1.000 woningen	8,32	8,42	8,11	7,88	7,87
Ziekteverzuim	2,9%	4,0%	8,6%	4,8%	2,6%
Aantal ziekmeldingen	19	22	21	25	28

1.10. Verklaring bestuur

Als bestuurder verklaar ik dat door mijn functioneren een adequate invulling wordt gegeven aan het uitgangspunt van uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting en dat in het verslagjaar 2019 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, 14 april 2020

w.g.

S.H.A. Hakstege
Directeur-bestuurder

1.11. Goedkeuring jaarstukken

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2019 zijn onderdeel van het jaarverslag 2019. 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 14 april 2020 heeft de Raad van Commissarissen de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge van de bestuurder voor het gevoerde beleid.

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

Bij goedkeuring van de jaarrekening en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming zal het jaarresultaat na belasting € 25.071.000 bedragen. Dit resultaat wordt ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Doesburg, 14 april 2020

Namens de Raad van Commissarissen

w.g.

J.L. Gijsman	B.J.M. Jansen
Voorzitter	vicevoorzitter

B.I. Siebelink	G.M. van der Steen
Lid	Lid

H.W.G.M. Haarlemmer
Lid

2 Jaarrekening

2.1. Balans per 31 december 2019 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	2019	2018
(BEDRAGEN X € 1.000)			
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	254.842	232.504
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	22.408	20.309
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	12.473	10.841
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	365	365
Totaal vastgoedbeleggingen		290.088	264.019
Materiële vaste activa			
	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.206	2.268
Som der vaste activa		292.294	266.287
Vlottende activa			
Vorraden			
	3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.1	-	213
Overige voorraden	3.2	163	146
Totaal voorraden		163	359
Vorderingen			
	4		
Huurdebiteuren	4.1	112	109
Overheid	4.2	108	36
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	831	237
Overige vorderingen	4.4	46	1
Overlopende activa	4.5	8	22
Totaal vorderingen		1.105	405
Liquide middelen			
	5		
Som der vlottende activa		4.112	4.610
TOTAAL ACTIVA		296.406	270.897

	Ref.	2019	2018
(BEDRAGEN X € 1.000)			
PASSIVA			
Eigen vermogen	6		
Herwaarderingsreserve	6.1	133.508	114.568
Overige reserve	6.2	56.130	55.962
Resultaat boekjaar	6.3	25.071	19.108
Totaal eigen vermogen		214.709	189.638
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.1	9.847	12.061
Langlopende schulden	8		
Schulden/leningen overheid	8.1	1.216	1.291
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.2	52.838	52.558
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	12.201	10.936
Totaal langlopende schulden		66.255	64.785
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	75	74
Schulden aan kredietinstellingen	9.2	2.720	2.205
Schulden aan leveranciers	9.3	524	444
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4	958	259
Schulden terzake van pensioenen	9.5	18	18
Overlopende passiva	9.6	1.300	1.413
Totaal kortlopende schulden		5.595	4.413
TOTAAL PASSIVA		296.406	270.897

2.2. Winst- en verliesrekening functioneel model 2019

	Ref.	2019	2018
(BEDRAGEN X € 1.000)			
Huuropbrengsten	10	13.804	13.820
Opbrengsten servicecontracten	11.1	463	445
Lasten servicecontracten	11.2	-448	-430
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-3.828	-3.706
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-3.619	-3.024
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-673	-745
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.699	6.360
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		999	1.883
Toegerekende organisatiekosten		-8	-20
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-701	-1.659
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	290	204
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-1.534	-12.669
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	22.810	28.172
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	16.3	367	98
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		21.643	15.601
Opbrengst overige activiteiten	17.1	9	6
Kosten overige activiteiten	17.2	-25	-25
Netto resultaat overige activiteiten		-16	-19
Leefbaarheid	18	-62	-59
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.1	1	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	19.2	-1.757	-1.971
Saldo financiële baten en lasten		-1.756	-1.971
Resultaat voor belastingen		25.798	20.116
Belastingen	20	727	1.008
Resultaat na belastingen		25.071	19.108

2.3. Kasstroomoverzicht 2019 (directe methode)

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
A. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	13.808	13.828
Vergoedingen	438	450
Overige bedrijfsontvangsten	49	47
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	2	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	14.297	14.325
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	1.341	1.349
Onderhoudsuitgaven	3.360	2.621
Overige bedrijfsuitgaven	2.011	1.947
Betaalde interest	1.809	1.995
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	145
Verhuurderheffing	1.554	1.634
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	77	44
Vennootschapsbelasting	812	-6
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	10.964	9.729
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	3.333	4.596

B. (Des)investeringsactiviteiten	2019	2018
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	1.024	729
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	580
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	1.024	1.309
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huurwoningen	5.089	461
Woningverbeteringen	905	414
Aankoop woongelegenheden	-	115
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	573
Sloopuitgaven woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	6	-
Investeringen overig	56	5
Externe kosten bij verkoop	25	16
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	6.081	1.584
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)	-5.057	-275
C. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	3.000	1.500
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-2.278	-3.640
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	722	-2.140
Mutatie liquidemiddelen (A+B+C)	-1.002	2.181
Liquide middelen per 1-1	3.846	1.665
Liquide middelen per 31-12	2.844	3.846
Mutatie liquide middelen	-1.002	2.181

2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen

2.4.1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. 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 .

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.

Stelselwijziging

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. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- Het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is;
- De opwaardering van de woz-waarde van het fiscaal afgewaardeerde bezit tot lagere woz-waarde.

Doordat bij Woonservice IJsselland sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 1.374.000 , van € 188.264.000 naar € 189.638.000 . Het resultaat over 2018 is afgenomen met 156.000 en bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 19.108.000 .

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.

2.4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij de bepaling van de onderhoudslasten zijn de definities aangehouden zoals verwoord in het schrijven van BZK, Aw en WSW dd 3 juli 2019 met als onderwerp "definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose".
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie. Voor de berekening van de beleidswaarde zijn wat betreft de verhuur- en beheerlasten de definities aangehouden zoals verwoord in het schrijven van BZK, Aw en WSW dd 3 juli 2019 met als onderwerp "definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose".

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

Woonservice IJsselland heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden 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 waarden 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 waardeering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen’.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

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

Herwaardering

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

- Het betreffende vastgoed wordt direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds gemaakte kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

In het geval dat per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds gemaakte kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurering. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het vastgoed en roerende zaken voor eigen gebruik worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs), verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderverslies. 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. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs.

Voorraad onderhoudsmaterialen

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Voorzieningen

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

De opgenomen latenties zijn in de jaarrekening 2019 komen te vervallen. Zie hiervoor de toelichting onder het hoofde stelselwijziging.

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 2019 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 110,7%. Woonservice IJsselland heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

Langlopende schulden

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

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

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

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

Overige activa en passiva

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

2.4.3. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerde vaste activa.

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

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De indirecte kosten, zoals: personeelskosten, afschrijvingen vastgoed en roerende zaken voor eigen gebruik en de overige bedrijfslasten worden toegerekend aan de activiteiten. De activiteiten "verkopen" en "overige activiteiten" zijn bij ons van geringe omvang. Vandaar dat er op basis van inschatting een kleine toerekening heeft plaatsgevonden.

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overheidsheffingen

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de 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.

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

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

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Prijrisico

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

Valutarisico

Wij zijn alleen werkzaam in Nederland en lopen geen valutarisico.

Marktrisico

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

Renterisico

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

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2019

Lopende investeringsverplichtingen/onderhoudsverplichtingen € 10.108.000

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 leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

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

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

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

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

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

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

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

2.4.4. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

2.5. Toelichting op de balans per 31 december 2019

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	1.1	1.1	1.2	1.2
	DAEB	DAEB	NIET-DAEB	NIET-DAEB
	vastgoed	vastgoed	vastgoed	vastgoed
	in exploitatie	in exploitatie	in exploitatie	in exploitatie
(BEDRAGEN X € 1.000)	2019	2018	2019	2018
Boekwaarden per 1 januari	232.504	205.473	20.309	19.594
	232.504	205.473	20.309	19.594
Mutaties				
Investeringen	911	152		
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	1.205			
Buitengebruikstellingen - verkopen	-489	-578		
Verkoop van DAEB aan NIET-DAEB		-115		115
Waardeverandering	20.711	27.572	2.099	600
Totaal mutaties	22.338	27.031	2.099	715
Boekwaarde per 31 december	254.842	232.504	22.408	20.309

Per 31 december 2019 is de som van de in de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen herwaarderdingen € 133,5 miljoen. Deze heeft voor € 128,8 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 4,7 miljoen op het NIET-DAEB vastgoed.

De investeringen in het boekjaar betreffen verbeteringen aangebracht aan de diverse woningen. Hierbij moet gedacht worden aan isolatie, zonnepanelen, keukens, douche en toilet voor in totaal € 905. Daarnaast is een stukje grond aangekocht voor € 6.

De overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft de oplevering van fase 1 nieuwbouw/sloop Pégéwoningen. Dit bestaat uit de oplevering van 28 nieuwbouwwoningen en de sloop van 33 bestaande woningen.

De verkopen betreffen de boekwaarde van de 5 verkochte woningen in het boekjaar.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2019 2.044 woningen, 4 tehuizen, 8 standplaatsen, 1 woonwagen en 237 niet overige woonegelegenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen (peildatum 1-1-2018) van deze eenheden bedraagt € 312 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 hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

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

Marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde 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 doorexplotieerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

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

Overzicht macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden:	2019	2020	2021	2022	2023 ev
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkosteninflatie	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%

wonen en parkeren (modelmatig)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2019	Vrijheidsgraad	2019	2018
<i>Instandhoudingsonderhoud per vhe:</i>	Conform tabel handboek AW	Ja		
- EGW doorexpluiten	In 2019 inclusief mutatieonderhoud		€ 1.155 - € 1.825	€ 594 - € 1.037
- EGW uitponden			€ 451 - € 884	
- MGW doorexpluiten			€ 1.023 - € 1.641	€ 638 - € 1.081
- MGW uitponden			€ 370 - € 672	
- Parkeren	garagebox		€ 173	€ 166
	parkeerplaats		€ 52	€ 50
<i>Mutatieonderhoud per vhe:</i>		Nee		
- EGW	In 2019 opgenomen in norm		€ 0	€ 883
- MGW	instandhoudingsonderhoud		€ 0	€ 663
- Parkeren	Garagebox		€ 0	€ 0
<i>Beheerkosten per vhe</i>	Conform handboek AW	Nee		
- EGW			€ 447	€ 436
- MGW			€ 439	€ 428
- Parkeren	garagebox		€ 38	€ 37
	parkeerplaats		€ 27	€ 26
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl gemeentelijke OZB)	Conform Handboek % van de WOZ-waarde	Nee	Woningen: 0,09%	Woningen: 0,12%
			Garagebox: 0,24%	Garagebox: 0,25%
Verhuurderheffing: % van de WOZ (gemiddelde eerste 5 jaar)	Conform handboek AW:		- 2020 en 2021: 0,562%	- 2019: 0,561%
			- 2022: 0,563	- 2020 en 2021: 0,592%
			- 2023: 0,537%	- 2022: 0,593%
			- 2024 e.v.: 0,538%	- 2023 e.v.: 0,567%
Huurderving:	Conform Handboek % van de huursom	Nee	1%	1%
Mutatiekans bij door-exploiteren	De mutatiekans in het doorexploteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de periode (2015-2019)	Ja	Minimaal 2%	Minimaal 2%
Mutatiekans bij uitponden	Basis is mutatiekans doorexploteerscenario. Er geldt een verkoopbeperking voor de eerste 7 jaar	Ja	Minimaal 2%	Minimaal 2%
Mutatieleegstand reguleer	Conform handboek AW	Nee	0 mnd	0 mnd
Mutatieleegstand geliberaliseerd	Conform handboek AW	Nee	3 mnd	3 mnd
Verkoopkosten bij uitponden	Conform handboek AW, in % van de leegwaarde	Nee	1,40%	1,50%
Disconteringsvoet	Basis dvRef conform handboek AW.	Ja	6,18%	6,76%
Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.				
Bedrijfsmatig onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2019	Vrijheidsgraad	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 5,60	€ 5,40
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 9,40	€ 9,00
Beheerkosten	In % van de markthuur	Nee	3%	3%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	Basis opbouw disconteringsvoet	Ja	5,70%	5,96%
Maatschappelijk onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2019	Vrijheidsgraad	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 6,80	€ 6,55
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 11,40	€ 10,80
Beheerkosten	In % van de markthuur		2%	2%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	Basis opbouw disconteringsvoet	Ja	5,70%	5,96%
Parameters intramuraal zorgvastgoed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2019	Vrijheidsgraad	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 9,00	€ 8,60
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 11,40	€ 10,80
Beheerkosten	In % van de markthuur	Nee	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet:	Basis op bouw disconteringsvoet	Ja	5,70%	5,96%

Beleidswaarde

Van de beleidswaarde kan het volgende overzicht worden gegeven:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>			
		2019	2018
DAEB vastgoed in exploitatie		112.877	99.578
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie		16.400	14.785
Totaal beleidswaarde DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie		129.277	114.363

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten voor:	2019	2018
Disconteringsvoet	5,98%	6,51%
Streefhuur per maand	€ 558 per maand	€ 553 per maand
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.906 per woning	€ 1.706 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 909 per woning	€ 1.249 per woning

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>		
Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 13.135 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 11.277 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 10.782 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

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

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in het bestuursverslag onder punt 1.6.2 .

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

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

	1.3	1.3	1.4	1.4
	Onroerende	Onroerende	Vastgoed	Vastgoed
	zaken verkocht	zaken verkocht	in ontwikkeling	in ontwikkeling
	onder	onder	bestemd voor	bestemd voor
	voorwaarden	voorwaarden	eigen exploitatie	eigen exploitatie
(BEDRAGEN X € 1.000)	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	10.841	11.671	365	367
	10.841	11.671	365	367
Mutaties				
Investerings			4.953	606
Buitengebruikstellingen - verkopen		-1.157		
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen			-3.684	-552
Waardeverminderingen			-64	-56
Waardevermeerderingen	1.632	327		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie			-1.205	
Totaal mutaties	1.632	-830	-	-2
Boekwaarde per 31 december	12.473	10.841	365	365

In de post "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" zijn in totaal 62 woningen opgenomen (2018: 62 woningen). Alle woningen zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 15% en 40%.

Op 1 oktober 2019 is er een terugkoopovereenkomst getekend voor de woning Rogacker 22, het transport vindt plaats op 13 januari 2020. De woning is per 31 december 2019 op de balans gewaardeerd tegen de terugkoopprijs van € 208. Deze woning is voor de verkoop aangeboden op de vrije markt dus niet meer als verkoop onder voorwaarden. Op 27 november 2019 is hiervoor een verkoopovereenkomst getekend. Dit transport vindt ook plaats op 13 januari 2020. De verkoopopbrengst van € 335 zal in het boekjaar 2020 worden verantwoord.

De post investeringen inzake "Vastgoed in ontwikkeling" heeft betrekking op de projecten Pégéwoningen voor € 4.889 en Halve Maanweg voor € 64.

Voor het onrendabele gedeelte van de investering in het project Pégéwoningen is een voorziening gevormd. In 2019 hebben de volgende overboekingen plaatsgevonden naar de voorziening:

- Werkelijk gemaakte kosten sloop/nieuwbouw in 2019 € 4.889 (onttrekking).
- Boekwaarde 33 gesloopte woningen in 2019 € 2.586 (onttrekking).
- Boekwaarde 28 nieuw opgeleverde woningen in 2019 € 3.791 (toevoeging).

Per saldo heeft een onttrekking plaatsgevonden van € 3.684.

De waardeverminderingen inzake "Vastgoed in ontwikkeling" betreft de afwaardering van gemaakte kosten voor het project Halve Maanweg.

De overboeking naar vastgoed in exploitatie betreft de oplevering van fase 1 nieuwbouw/sloop Pégéwoningen. Dit bestaat uit de oplevering van 28 nieuwbouwwoningen en de sloop van 33 bestaande woningen.

De post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bestaat aan het einde van het jaar uit.

- Project Halve Maanweg € 365.

Dit betreft de grondkosten. Waardering is tegen kostprijs.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2.1	2.1
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie
(BEDRAGEN X € 1.000)	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	2.268	2.379
	2.268	2.379
Mutaties		
Investeringen	94	5
Desinvesteringen	-38	
Afschrijvingen	-118	-116
Totaal mutaties	-62	-111
Boekwaarde per 31 december	2.206	2.268

De investeringen in het boekjaar hebben betrekking op de aanschaf van bedrijfsauto's (€ 87) en vervanging telefooninstallatie (€ 7).

De desinvesteringen hebben betrekking op de inruil van bedrijfsauto's.

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Kantoorgebouwen (exclusief grond): 40 jaar
- Inventaris: 5-10 jaar
- Automatisering: 3-5 jaar
- Bedrijfsauto: 4-12 jaar

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

3. Voorraden

3.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Woning bestemd voor de verkoop	-	213
Totaal voorraden	-	213

Hieronder is in 2018 de terugkoop van de woning Blomenbrinck 32 opgenomen. Deze woning is in 2019 verkocht.

3.2 Overige voorraden

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Voorraad onderhoudsmaterialen	163	146
Totaal voorraden	163	146

4. Vorderingen

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

4.1 Huurdebiteuren

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

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Huurdebiteuren	332	270
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-220	-161
Totaal huurdebiteuren	112	109

De huurachterstand huidige huurders eind 2019 is 0,48% van de netto jaarhuur (2018: 0,54%).

Het saldo huurdebiteuren is aanzienlijk gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. Dit betreft met name te vorderen mutatiekosten vertrokken huurders. Hiervoor is een voorziening getroffen. Daardoor is het saldo van de voorziening oninbaarheid ook aanzienlijk gestegen ten opzichte van voorgaand jaar.

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	161	143
Dotatie ten laste van de exploitatie	95	62
Afgeboekte oninbare posten	-36	-44
Boekwaarde per 31 december	220	161

4.2 Overheid

Deze post is als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Overheid	108	36
Totaal overheid	108	36

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

4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Belastingen en premies sociale verzekeringen	831	237
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	831	237

Onder deze post is een vordering van € 831 opgenomen op de belastingdienst. Dit betreft de verwachte terug te ontvangen vennootschapsbelasting over 2018.

4.4 Overige vorderingen

Deze post is als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Overige vorderingen	46	1
Totaal overige vorderingen	46	1

Dit betreft te verrekenen cv onderhoud 2019.

4.5 Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Overige overlopende activa	8	22
Totaal overlopende activa	8	22

Hieronder zijn voornamelijk vooruit betaalde kosten voor 2020 opgenomen.

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>		
	2019	2018
Direct opvraagbaar:		
Kas en banken	2.844	3.846
Totaal liquide middelen	2.844	3.846

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	114.568
Mutatie vanuit overige reserve	18.940
Boekwaarde per einde boekjaar	133.508

6.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
Stand per 1 januari		54.432
Stelselwijziging		1.530
Herrekende stand per 1 januari		55.962
Toerekening gedeelte resultaat 2018		19.108
Toevoeging aan herwaarderingsreserve		-18.940
Stand per 31 december		56.130

6.3 Resultaat boekjaar

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		2019	2018
Resultaat boekjaar voor stelselwijziging		25.071	19.264
Effect stelselwijziging			-156
Resultaat boekjaar na stelselwijziging			19.108
Vrijval uit herwaarderingsreserve door verkopen			
Totaal jaarresultaat		25.071	19.108

Bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 van € 25.071.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 van positief € 6.131.000 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat van positief € 18.940.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

7. Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	latente belasting- verplichtingen	7.1 onrendabele investeringen en herstructureringen
Boekwaarde per 31 december 2018	1.374	12.061
Stelselwijziging	-1.374	
Herrekende boekwaarde per 31 december 2018	-	
Mutaties 2019		
Investeringen:		
Dotatie correctie voorgaand jaar		18
Dotatie boekjaar		1.453
Desinvesteringen:		
Onttrekkingen		-3.685
Boekwaarde per 31 december 2019	-	9.847

Latente belastingverplichtingen

De latente belastingverplichtingen zijn vervallen. Zie de toelichting onder stelselwijziging.

7.1 Onrendabele investering

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

De onttrekkingen in 2019 hebben bestaan uit:

Werkelijke uitgaven 2019		-4.890
Afboeking waarde 33 gesloopte woningen fase 1		-2.586
Waarde 28 opgeleverde nieuwbouwwoningen fase 1		3.791
		-3.685

Voor de nog uit te voeren fase 2 en 3 van het project wordt een onrendabel gedeelte verwacht van € 9.847 . Om op dit saldo uit te komen heeft er in 2019 een aanvullende dotatie van € 1.453 plaatsgevonden.

8.Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>					
	8.1	8.2		8.3	
	Schulden /	Schulden /	Totaal	Verplichtingen	Totaal
	leningen	leningen	leningen	uit hoofde van	
	overheid	krediet-		onroerende zaken	
		instellingen		verkocht onder	
				voorwaarde	
Boekwaarde per 1 januari	1.291	52.558	53.849	10.936	64.785
Bij: nieuwe leningen		3.000	3.000		3.000
Af: aflossingen komend jaar	-75	-2.720	-2.795		-2.795
Desinvestering door verkoop				-	-
Waardeveranderingen				1.265	1.265
Totaal langlopende schulden	1.216	52.838	54.054	12.201	66.255

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 2019 als volgt verdeeld:

- Fixeleningen	39.395
- Annuïtaire leningen	10.659
- Roll-over lening	4.000
Totaal	54.054

Onderstaand is de leningportefeuille uitgesplit naar resterende looptijd:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
	2019	2019	2019	2018
	looptijd	looptijd	totaal	totaal
	< 5 jaar	= , > 5 jaar		
Leningen overheid		1.217	1.217	1.291
Leningen kredietinstellingen	6.802	46.035	52.837	52.558
Verplichtingen uit hoofde VOV		12.201	12.201	10.936
Totaal langlopende schulden	6.802	59.453	66.255	64.785

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 59.338 (2018: € 58.102).

De rentabiliteitswaardecorrectie (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 5,8 miljoen (2018: € 5,7 miljoen).

In 2019 zijn de volgende nieuwe leningen aangetrokken:

Geldgever:	NWB
Hoofdsom:	€ 4.000.000 minimale opname 20%
Stortingsdatum:	1 maart 2019
Einddatum:	1 maart 2022
Aflossing:	ineens per einddatum
Rente:	1 maands euribor met een opslag van 0,29%

Deze lening komt in de plaats van een lening van dezelfde omvang bij de BNG. Deze lening bij de BNG is per 1 maart 2019 afgelost. Voor deze lening moest per 1 maart 2019 een nieuw opslagpercentage worden overeengekomen. De NWB kwam hierbij het voordeligst naar voren.

Geldgever:	BNG
Hoofdsom:	€ 3.000.000
Stortingsdatum:	2 september 2019
Einddatum:	1 september 2032
Aflossing:	ineens per einddatum
Rente:	1,068%

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2019 3,14% (2018:3,45%).
 De gemiddelde resterende looptijd van de leningportefeuille komt uit op 10,7 jaar (2018:11,0 jaar).
 De duration van de portefeuille bedraagt 7,1 jaar (2018: 7,5 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 circa € 312 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 2019 de waardering is aangepast op actuele taxaties.

9.Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2019	2018
9.1 Schulden aan overheid	75	74
9.2 Schulden aan kredietinstellingen	2.720	2.205
9.3 Schulden aan leveranciers	524	444
9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	958	259
9.5 Schulden terzake van pensioenen	18	18
9.6 Overlopende passiva	1.300	1.413
Totaal kortlopende schulden	5.595	4.413

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en kredietinstellingen

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden. In oktober 2020 dient een lening ad € 2,1 miljoen van de NWB te worden afgelost.

9.3 Schulden aan leveranciers

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

9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Hieronder is opgenomen de afdracht omzetbelasting over het vierde kwartaal 2019, de afdracht loonheffing over december 2019 en de naar verwachting nog te betalen vennootschapsbelasting over 2019.

9.5 Schulden terzake van pensioenen

Hieronder is opgenomen de afdracht aan het pensioenfonds over december 2019.

9.6 Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
Niet vervallen rente	965	1.017
Vooruitontvangen huur	204	197
Nog te verrekenen servicekosten	10	18
Verlofuren	26	35
Overige overlopende passiva	95	146
Totaal overlopende passiva	1.300	1.413

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting WSW

Per 31 december 2019 hebben wij een obligoverplichting uitstaan van € 2.150 wegens door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) verstrekte borgstellingen. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Zekerheidsstelling WSW

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

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw of verbouw tot een bedrag van € 10.108 inclusief btw. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van drie 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 2019 dit recht tot een bedrag van € 44, voorwaardelijk aan in dienst blijven bij Woonservice IJsselland.

Heffing voor Saneringssteun

Voor 2019 heeft er geen heffing inzake de saneringssteun plaatsgevonden. De heffing voor de jaren daarna is niet bekend en mede afhankelijk van lopende of zich nieuw aan te dienen saneringsgevallen. SBR wonen heeft gecommuniceerd voor de jaren 2019-2023 jaarlijks 1% van de totale jaarhuur van woongelegenheden in het kasstroomoverzicht op te nemen. Dit komt neer op circa € 140 per jaar. Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Verbonden partijen

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

Koopgarantwoningen

Door een vijftal kopers van een koopgarantwoning is een verzoek ingediend en toegekend, waarin gevraagd is naar de juistheid van het taxatierapport van de koopgarantwoningen die door Woonservice IJsselland met toepassing van de zogenaamde erfpacht- en koopgarantbepalingen in 2010 en 2011 zijn uitgegeven. Het gaat onder andere om de correctheid en juistheid van de waardebepaling ten tijde van de uitgifte. Dit onderzoek is aangevraagd bij de Rechtbank Gelderland. Woonservice IJsselland wordt hierin bijgestaan door een advocatenkantoor uit Rotterdam. Door de rechtbank is een deskundige aangesteld die verslag moet uitbrengen.

gen aan de rechtbank. Daarna zal de rechtbank besluiten of de taxatiewaarde bij verkoop herzien moet worden. De uitspraak wordt in de loop van 2020 verwacht. Wij hebben per 31 december 2019 nog 62 koopgarantwoningen in ons bezit.

Plafondplaten complex Hanzehave

Er zijn problemen met de plafondplaten in het complex Hanzehave. Dit complex is opgeleverd in 2017. Om de problemen op te lossen zullen de plafondplaten vervangen moeten worden. De plafondplaten blijken niet geschikt voor buitentoepassing. Het vervangen brengt een kostenpost met zich mee van circa € 75. Er is een schikking getroffen tussen de architect, de aannemer en Woonservice IJsselland over de verdeling van de kosten. De uiteindelijke kostenpost voor Woonservice IJsselland is circa € 12 .

2.6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019

10. Huuropbrengsten

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
Woningen en woongebouwen	13.240	13.230
Onroerende zaken niet zijnde woningen	735	726
	13.975	13.956
Af: huurderiving wegens leegstand	-171	-136
Totaal	13.804	13.820

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,59% (1 juli 2018: 1,38%).

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

In het begin van het jaar zijn 33 woningen uit exploitatie genomen in verband met sloop en in november/december 2019 zijn 28 nieuwbouw woningen in exploitatie genomen inzake het voren genoemde sloop/nieuwbouw project.

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

11.1 Opbrengsten servicecontracten

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
Leveringen en diensten	336	352
Glasverzekering	24	22
Servicefonds huurdersonderhoud	103	71
Totaal	463	445

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>		
	2019	2018
Water	9	9
Elektra	103	97
Gas	63	44
Huur boilers	9	6
Schoonmaakkosten	69	66
Tuinonderhoud	54	51
Kantoren	24	36
Service op maat	-	9
Servicefonds huurdersonderhoud	80	84
Glasverzekering	28	17
Administratiekosten	9	11
Totaal	448	430

Dit betreft lasten van in de gemeente Doesburg gelegen verhuureenheden.

12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Lonen en salarissen	1.014	1.026
Sociale lasten	161	167
Pensioenlasten	157	159
Totaal salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.332	1.352
Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	114	116
Overige personeelskosten	139	99
Huisvestingskosten	102	83
Kosten raad van commissarissen	38	44
Algemene bedrijfslasten	771	571
Verhuurderheffing	1.554	1.634
Overige bedrijfsopbrengsten	-40	-41
Doorberekend aan overige activiteiten en verkopen	-33	-45
Doorberekende uren eigen onderhoudsdienst / projecten	-149	-107
Totaal	3.828	3.706

De daling van de post salarissen, sociale lasten en pensioenlasten is het gevolg van diverse personeelswisselingen in het boekjaar.

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

De stijging van de post huisvestingskosten komt voornamelijk door aanleg van een elektrische laadpaal, invalideparkeerplaats en vernieuwing van verlichtingsarmaturen.

De stijging van de post overige bedrijfslasten komt voornamelijk door éénmalige kosten voor visitatie, huurderstevredenheidsonderzoek, samenstelling nieuw ondernemingsplan en advieskosten voor risicomanagement en doorrekening financiële scenario's.

De daling van de post verhuurderheffing komt door een daling van het tarief.

De doorberekening aan overige activiteiten en verkopen heeft plaatsgevonden op basis van inschatting. De omvang van deze activiteiten bij ons is gering.

De kosten van de eigen onderhoudsdienst worden op basis van tijdschrijving tegen een marktconform uur-tarief ten laste gebracht van de onderhoudslasten. Daarnaast heeft in 2019 een toerekening plaatsgevon-den aan het sloop/nieuwbouw project Pégéwoningen.

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Reparatieonderhoud	476	399
Mutatieonderhoud	352	215
Contractonderhoud	206	236
Planmatigonderhoud	975	1.280
Projectmatige verbeteringen	831	416
Verbeteringen bij mutatie	596	327
Astbestsanering	119	86
Onderhoudsaandeel VVE	64	65
Totaal	3.619	3.024

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

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Belastingen	580	529
Verzekeringen	81	58
Bijdrage heffing Autoriteit woningcorporaties	12	13
Saneringsheffing	-	145
Totaal	673	745

De stijging van de post belastingen komt mede doordat de gemeente een éénmalige korting heeft gegeven in 2018.

De stijging van de post verzekeringen komt omdat er nieuwe hertaxaties hebben plaatsgevonden, hierdoor zijn de verzekerde waarden naar boven bijgesteld. Dit brengt met een premiestijging hogere kosten met zich mee.

In 2018 heeft door de overheid een saneringsheffing plaatsgevonden. In 2019 heeft deze heffing niet plaatsgevonden.

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>		
	2019	2018
Opbrengst verkopen	1.024	614
Kosten verkopen	-25	-16
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	999	598
Toegerekende organisatiekosten	-8	-20
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-701	-578
<i>Resultaat verkopen</i>	290	-
Opbrengst verkoop vhe's van DAEB aan NIET-DAEB	-	115
Boekwaarde verkochte vhe's van DAEB aan NIET-DAEB	-	-115
<i>Resultaat verkoop DAEB aan NIET-DAEB</i>	-	-
Opbrengst verkopen onder voorwaarden	-	1.170
Boekwaarde verkopen onder voorwaarde	-	-966
<i>Resultaat verkopen onder voorwaarden</i>	-	204
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	290	204

Het resultaat verkopen heeft betrekking op de verkoop van 5 woningen (2018: 5 woningen). De boekwaarde verkocht vastgoed bedraagt € 701 en bestaat uit € 213 verkoop vanuit de voorraad en € 488 verkoop vanuit exploitatie.

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	2019	2018
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-1.534	-12.669
Totaal	-1.534	-12.669

De waardeverandering heeft betrekking op het complex Halve Maanweg (diverse kosten € 81) en op het project Pégéwoningen (dotatie voorziening onrendabel € 1.453).

16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Totaal vastgoed in exploitatie		
Toename / afname marktwaarde	22.810	28.172
Totaal	22.810	28.172

16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie		
Waardeverandering activa verkoop onder voorwaarden	1.632	-814
Waardeverandering terugkoopverplichting	-1.265	912
Totaal	367	98

17.1 Opbrengst overige activiteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Opbrengst beheervergoeding derden	-	-3
Opbrengst beheervergoeding vve's	9	9
Totaal	9	6

17.2 Kosten overige activiteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Doorberekening vanuit algemeen beheer	-25	-25
Totaal	-25	-25

Gezien de omvang van de overige activiteiten heeft een geringe doorbelasting plaatsgevonden op basis van inschatting.

18. Leefbaarheid

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	7	7
Leefbaarheidsbijdrage fysieke activiteiten	55	52
Totaal	62	59

19.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Renteontvangsten op liquide middelen	1	-
Totaal	1	-

19.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Betaalde rente op leningen overheid	26	31
Betaalde rente op leningen kredietinstellingen	1.723	1.931
Borgstellingsvergoeding WSW	8	9
Diversen		
Totaal	1.757	1.971

20. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2019	2018
Acute winstbelasting vpb	1.321	594
Correctie winstbelasting 2018	-594	
Mutatie latentie belastingen compensabele verliezen	-	415
Mutatie latentie belastingen opwaarderingspotentieel	-	-1
Totaal	727	1.008

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
		2019		2018
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		25.798		20.116
Af:				
Waardeverschil boekwaarde verkopen	248		31	
Waardeveranderingen	21.643		14.777	
Onderhoudskosten	-104		-229	
Fiscale afschrijving activa	306		361	
		-22.093		-14.940
Bij:				
Waardering afgaande sloop	-		-3.509	
Opwaardering huurwoningen	2.150		2.289	
Diversen	5		-53	
		2.155		-1.273
Verrekenbare verliezen		-536		-1.488
Belastbaar bedrag		5.324		2.415
Verschuldigde acute winstbelasting:	Belastbaar- bedrag	Belasting	Belastbaar- bedrag	Belasting
	5.324	1.321	2.415	594
	5.324	1.321	2.415	594

De aangiften vpb tot en met het jaar 2015 zijn definitief vastgesteld. De jaren 2016 en 2017 zijn ingediend, het jaar 2018 wordt in de eerste helft van 2020 ingediend. Bij de jaarrekening is een inschatting gemaakt, dit kan nog tot verschillen leiden bij de definitieve indiening van de aangifte.

Het gemiddeld wettelijk belastingtarief bedraagt 25% en is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van afschrijvingen op het vastgoed. De effectieve belastingdruk uitgedrukt in een percentage van het resultaat voor belastingen bedraagt 5% (2018: 3%).

2.7. Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

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

2.8. Overige informatie

2.8.1. Werknemers

Einde 2019 hadden wij 19 werknemers (2018: 20 werknemers) in dienst. Dit komt overeen met 17,0 (2018: 17,3) fulltime formatieplaatsen. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

2.8.2. Gescheiden verantwoording DAEB / NIET DAEB

Woonservice IJsselland bezit de volgende NIET-DAEB-verhuureenheden:

NIET-DAEB activiteit	Aantal VHE	Aantal VHE
	2019	2018
Geliberaliseerde huurwoningen	80	80
Bedrijfs onroerend goed	17	17
Parkeerplaatsen	216	216
TOTAAL	313	313

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

In 2019 heeft het NIET-DAEB bezit geen wijzigingen ondergaan.

Gescheiden balans per 31 december 2019 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

(BEDRAGEN X € 1.000)	Ref.	DAEB 2019	NIET-DAEB 2019	ELIMINATIES	TOTAAL 2019	DAEB 2018	NIET-DAEB 2018	ELIMINATIES	TOTAAL 2018
ACTIVA									
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen	1								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	254.842			254.842	232.504			232.504
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2		22.408		22.408		20.309		20.309
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3		12.473		12.473		10.841		10.841
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	365			365	365			365
Totaal vastgoedbeleggingen		255.207	34.881		290.088	232.869	31.150		264.019
Materiële vaste activa	2								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.206			2.206	2.268			2.268
Financiële vaste activa	3								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	24.523		-24.523		21.494		-21.494	
Som der vaste activa		281.936	34.881	-24.523	292.294	256.631	31.150	-21.494	266.287
Vlottende activa									
Voorraden	4								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1						213		213
Overige voorraden	4.2	149	14		163	133	13		146
Totaal voorraden		149	14		163	133	226		359
Vorderingen	5								
Huurdebiteuren	5.1	110	2		112	108	1		109
Overheid	5.2	108			108	36			36
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	757	74		831	216	21		237
Overige vorderingen	5.4	42	4		46	1			1
Overlopende activa	5.5	7	1		8	20	2		22
Totaal vorderingen		1.024	81		1.105	381	24		405
Liquide middelen	6								
		929	1.915		2.844	2.703	1.143		3.846
Som der vlottende activa		2.102	2.010		4.112	3.217	1.393		4.610
TOTAAL ACTIVA		284.038	36.891	-24.523	296.406	259.848	32.543	-21.494	270.897

(BEDRAGEN X € 1.000)	Ref.	DAEB 2019	NIET-DAEB 2019	ELIMINATIES	TOTAAL 2019	DAEB 2018	NIET-DAEB 2018	ELIMINATIES	TOTAAL 2018
PASSIVA									
Eigen vermogen	7								
Herwaarderingsreserve	7.1	133.508	4.729	-4.729	133.508	114.568	3.092	-3.092	114.568
Overige reserve	7.2	56.130	16.605	-16.605	56.130	55.962	17.461	-17.461	55.962
Resultaat boekjaar	7.3	25.071	3.189	-3.189	25.071	19.108	941	-941	19.108
Totaal eigen vermogen		214.709	24.523	-24.523	214.709	189.638	21.494	-21.494	189.638
Voorzieningen	8								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	9.847			9.847	12.061			12.061
Langlopende schulden	9								
Schulden/leningen overheid	9.1	1.216			1.216	1.291			1.291
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.2	52.838			52.838	52.558			52.558
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3		12.201		12.201		10.936		10.936
Totaal langlopende schulden		54.054	12.201		66.255	53.849	10.936		64.785
Kortlopende schulden	10								
Schulden aan overheid	10.1	75			75	74			74
Schulden aan kredietinstellingen	10.2	2.720			2.720	2.205			2.205
Schulden aan leveranciers	10.3	477	47		524	405	39		444
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4	873	85		958	236	23		259
Schulden terzake van pensioenen	10.5	16	2		18	16	2		18
Overlopende passiva	10.6	1.267	33		1.300	1.364	49		1.413
Totaal kortlopende schulden		5.428	167		5.595	4.300	113		4.413
TOTAAL PASSIVA		284.038	36.891	-24.523	296.406	259.848	32.543	-21.494	270.897

Nadere toelichting op de gescheiden balans:

In de DAEB-tak is de nettovermogenswaarde van de NIET-DAEB-tak opgenomen onder "Deelnemingen in groepsmaatschappijen". In de eliminatiekolom is deze "deelneming" geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de NIET-DAEB-tak.

Er is geen sprake van een interne lening.

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

Gescheiden winst- en verliesrekening over 2019

	Ref.	DAEB 2019	NIET-DAEB 2019	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2019	DAEB 2018	NIET-DAEB 2018	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2018
(BEDRAGEN X € 1.000)									
Huuropbrengsten	11	12.577	1.227		13.804	12.617	1.203		13.820
Opbrengsten servicecontracten	12.1	397	66		463	380	65		445
Lasten servicecontracten	12.2	-401	-47		-448	-384	-46		-430
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-3.568	-260		-3.828	-3.469	-237		-3.706
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-3.486	-133		-3.619	-2.874	-150		-3.024
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-613	-60		-673	-687	-58		-745
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.906	793	-	5.699	5.583	777	-	6.360
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		999	-		999	713	1.170		1.883
Toegerekende organisatiekosten		-5	-3		-8	-5	-15		-20
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-701	-		-701	-693	-966		-1.659
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	293	-3	-	290	15	189	-	204
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-1.534	-		-1.534	-12.669	-		-12.669
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	20.711	2.099		22.810	27.572	600		28.172
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkochte onder voorwaarden	17.3	-	367		367	-	98		98
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		19.177	2.466	-	21.643	14.903	698	-	15.601
Opbrengst overige activiteiten	18.1	9	-		9	6	-		6
Kosten overige activiteiten	18.2	-25	-		-25	-25	-		-25
Netto resultaat overige activiteiten		-16	-	-	-16	-19	-	-	-19
Leefbaarheid	19	-60	-2	-	-62	-58	-1	-	-59
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.1	1	-		1	-	-		-
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.2	-1.757	-		-1.757	-1.971	-		-1.971
Saldo financiële baten en lasten		-1.756	-	-	-1.756	-1.971	-	-	-1.971
Resultaat voor belastingen		22.544	3.254	-	25.798	18.453	1.663	-	20.116
Belastingen	21	662	65		727	920	88		1.008
Resultaat uit deelnemingen		3.189	-	-3.189	-	1.575	-	-1.575	-
Resultaat na belastingen		25.071	3.189	-3.189	25.071	19.108	1.575	-1.575	19.108

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 2019

(bedragen x € 1.000)	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
	2019	2019		2019	2018	2018		2018
A. Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	12.581	1.227		13.808	12.616	1.212		13.828
Vergoedingen	372	66		438	385	65		450
Overige bedrijfsontvangsten	45	4		49	43	4		47
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	2	-		2				
Saldo ingaande kasstromen	13.000	1.297		14.297	13.044	1.281		14.325
Uitgaven								
Personeeluitgaven	1.223	118		1.341	1.231	118		1.349
Onderhouds uitgaven	3.261	99		3.360	2.502	119		2.621
Overige bedrijfsuitgaven	1.832	179		2.011	1.778	169		1.947
Betaalde interest	1.809			1.809	1.995			1.995
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-		-	139	6		145
Verhuurderheffing	1.499	55		1.554	1.566	68		1.634
Leefbaarheids externe uitgaven niet investeringsgebonden	75	2		77	43	1		44
Vennootschapsbelasting	740	72		812	-8	-1		-6
Saldo uitgaande kasstromen	10.439	525		10.964	9.249	480		9.729
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	2.561	772		3.333	3.795	801		4.596
B. (Des)investeringsactiviteiten								
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	1.024			1.024	729			729
Verkoopontvangsten wooneenheden (VOV) na inkoop in dPi periode				-		580		580
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.024	-		1.024	729	580		1.309
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huurwoningen	5.089			5.089	461			461
Woningverbeteringen	905			905	414			414
Aankoop wooneenheden				-		115		115
Aankoop wooneenheden (VOV) voor doorverkoop				-		573		573
Sloopuitgaven wooneenheden				-				-
Aankoop grond	6			6				6
Investerings overig	56			56	5			5
Externe kosten bij verkoop	25			25	16			16
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	6.081	-		6.081	896	688		1.584
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)	-5.057	-		-5.057	-167	-108		-275
C. Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	3.000			3.000	1.500			1.500
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-2.278			-2.278	-3.640			-3.640
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	722	-		722	-2.140	-		-2.140
Mutatie liquidemiddelen (A+B+C)	-1.774	772		-1.002	1.488	693		2.181
Liquide middelen per 1-1	2.703	1.143		3.846	1.215	450		1.665
Liquide middelen per 31-12	929	1.915		2.844	2.703	1.143		3.846
Mutatie liquide middelen	-1.774	772		-1.002	1.488	693		2.181

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

Voor de honorering van de directeur-bestuurder zijn de bepalingen en uitgangspunten van het beloningsadvies integraal gevolgd, zoals in 2010 opgesteld door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes. November 2013 is een nieuwe staffel door het Ministerie geïntroduceerd. De bestuurder H. Esselink (periode 1-1-2019 tot en met 28 februari 2019) valt in de overgangsregeling. Dit betekent dat tot en met 2017 conform het contract beloning plaatsvindt. In het jaar 2018 en 2019 heeft een reductie van de beloning plaats gevonden conform de regeling.

De honorering van de directeur-bestuurder H. Esselink over het boekjaar bedraagt:

	2019 (1-1 t/m 28-2)		2018	
• Bruto honorering	€	16.951	€	115.896
• Fiscale bijtelling leaseauto	€	1.495	€	8.968
• Werkgeversdeel pensioenpremie	€	2.605	€	15.605
• Werkgeversdeel prépensioen	€	670	€	4.185
• Werkgeversdeel hiaatpensioen	€	8	€	49
• Werkgeversdeel excedentpensioen	€	37	€	307

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

	2019 (1-2 t/m 31-12)	
• Bruto honorering	€	80.025
• Fiscale bijtelling leaseauto	€	1.346
• Werkgeversdeel pensioenpremie	€	11.968
• Werkgeversdeel prépensioen	€	3.160
• Werkgeversdeel hiaatpensioen	€	46
• Werkgeversdeel excedentpensioen	€	143

De honorering voor de Raad van Commissarissen is op basis van de adviesregeling van het VTW vastgesteld op € 4.500 per lid per jaar (2018: € 4.500). De honorering is exclusief omzetbelasting. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de voorzitter, leden van commissies en leden. Een onkostenvergoeding is niet van toepassing.

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

Hiervan kan het volgende overzicht worden gegeven:

WNT-VERANTWOORDING 2019 Stichting Woonservice IJsselland

De WNT is van toepassing op Stichting Woonservice IJsselland. Het voor Stichting Woonservice IJsselland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 114.000 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 functievulling alsmede degene die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2019 bedragen x € 1	H.Esselink	S.H.A.Hakstege
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievulling in 2019	1/1 - 28/2	1/2 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	18.449	81.048
Beloningen betaalbaar op termijn	3.320	15.317
Bezoldiging	21.769	96.365

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.427	104.318
---	--------	---------

Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
--	--------	--------

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	De bestuurder H.Esselink viel tot en met 2017 onder het overgangsrecht. Vanaf 2018 heeft conform de geldende wettelijke richtlijnen een verlaging van de bezoldiging plaatsgevonden. Deze verlaging bedroeg in 2019 conform de richtlijnen een derde deel van het verschil tussen de bezoldiging en het geldende maximum.	
--	---	--

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
---	--------	--------

Gegevens 2018 bedragen x € 1	H.Esselink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.864
Beloningen betaalbaar op termijn	20.146
Bezoldiging	145.010

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	110.000
---	---------

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019 bedragen x € 1	J.L. Gijsman	H.T. van Vliet	B.I. Siebelink	H.W.G.M. Haarlemmer
Functiegegevens	VOORZITTER	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Bezoldiging				
Bezoldiging	4.500	2.250	4.500	4.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.100	5.684	11.400	11.400

Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
--	--------	--------	--------	--------

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
--	--------	--------	--------	--------

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
---	--------	--------	--------	--------

Gegevens 2019 bedragen x € 1	B.J.M. Jansen	G.M. van der Steen
Functiegegevens	LID	LID
Aanvang en einde functievulling in 2019	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12

Bezoldiging		
Bezoldiging	4.500	2.250

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.400	5.778
---	--------	-------

Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
--	--------	--------

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.	N.v.t.
---	--------	--------

Gegevens 2018 bedragen x € 1	H.T. van Vliet	L.S. Cohen	A.A. Kiffen	B.I. Siebelink	J.L. Gijsman
Functiegegevens	VOORZITTER	LID	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	4.500	5.549	5.550	4.500	4.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.500	11.000	11.000	11.000	11.000

De categorieën 1b,1d,1e,1f en 2 zijn in 2019 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 dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Vanaf 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: WNT) van kracht. Woningcorporaties zoals Woonservice IJsselland vallen hieronder. Voor topfunctionarissen van woningcorporaties geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2019 bezoldigingsklasse C van toepassing voor Woonservice IJsselland: de beloning voor een topfunctionaris mag in 2019 maximaal € 114.000 bedragen.

Tot en met 2017 is er sprake van het overgangsrecht en valt de beloning van de bestuurder H. Esselink binnen de kaders van de WNT. Vanaf 2018 moet de bezoldiging worden afgebouwd. Binnen drie jaar dient de bezoldiging te worden teruggebracht tot het voor de instelling geldende bezoldigingsmaximum. In het eerste jaar (2018) bedraagt de verlaging een vierde deel van het verschil tussen de bezoldiging en het geldende maximum. In het tweede jaar (2019) bedraagt de verlaging een derde deel van het verschil tussen de bezoldiging en het geldende maximum. Conform deze geldende wettelijke richtlijnen is de bezoldiging van de bestuurder H. Esselink in 2018 en 2019 verlaagd.

De beloning van de bestuurder S.H.A. Hakstege valt binnen de kaders van de WNT.

Voor toezichthouders geldt een maximum van 15% van € 114.000 voor de voorzitter en 10% van dit bedrag voor de leden. In 2019 hebben de voorzitter en de leden een vergoeding ontvangen van € 4.500. De uitbetaalde vergoedingen zijn lager dan het maximum.

Woonservice IJsselland herkent de door de minister van BZK in zijn kamerbrief van 27 februari 2014 de onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot de externe niet-topfunctionarissen. In lijn met paragraaf 6 van de (gewijzigde) Beleidsregels toepassing WNT, leggen wij geen verantwoording af over externe niet-topfunctionarissen.

Bij de definiëring van topfunctionarissen worden bij Woonservice IJsselland verder geen werknemers aangemerkt als topfunctionaris. Ook heeft geen van onze werknemers een bezoldiging, herrekend naar een voltijds dienstverband en op jaarbasis, dat het wettelijke bezoldigingsmaximum overschrijdt.

Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

2.8.5. Accountantskosten

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

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2019	2018
Controle van de jaarrekening	60	58
Andere controlewerkzaamheden	10	10
Fiscale adviesdiensten	21	30
Advisering risicomangement / scenariodoorrekening	36	-
Totaal	127	98
Toelichting controlekosten jaarrekening:		
Betreft afrekening controle jaarrekening 2018 c.q. 2017	4	4
Controle jaarrekening 2019 c.q. 2018	56	54
	60	58
Overige controle diensten (assurance-rapporten bij dVi en naleving wet- en regelgeving)	10	10

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonservice IJsselland zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 W'ta (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 2019, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

2.8.6. Gebeurtenissen na balansdatum

Inzake de gevolgen van het coronavirus verwijzen wij naar hetgeen is opgenomen onder punt 1.7.4 van het bestuursverslag.
Voor het overige hebben tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2019 zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

2.9. Overige gegevens

2.9.1. Statutaire resultaatbestemming

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonservice IJsselland

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woonservice IJsselland te Doesburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonservice IJsselland op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.

Utrecht, 14 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
