



Jaarverslag 2023

Inhoudsopgave

Infographic (kerncijfers)

Deel 1

Voorwoord, strategie en omgeving

Voorwoord	5
Externe ontwikkelingen	6
Strategisch kader	6
Belanghouders	10

Deel 2

Realisatie van doelen, prestatieafspraken en kosten & baten

H1 Huurders	14
H2 Vastgoed: onderhouden, verbeteren en vernieuwen	19
H3 Leefbaarheid	25
H4 Dienstverlening	28

Deel 3

Randvoorwaarden

H5 Organisatie en Governance	31
H6 Financiën	35
H7 Verslag van de Raad van Commissarissen	47
H8 Overige gegevens	55

Deel 4

Jaarrekening

H9 Jaarrekening	57
-----------------	----

Deel 5

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

Colofon

Gegevens Kamer van Koophandel: 09056706

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

Privacy-bepaling

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

Aedes

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

WIJ

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

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

WIJ staat voor Samen.

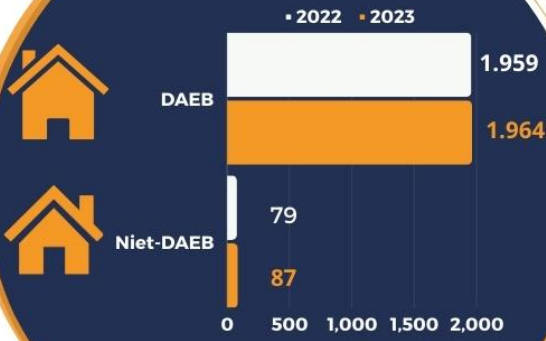
WIJ staat symbool voor de gezamenlijkheid van huurders, samenwerkingspartners en organisatie.

WIJ is hier een onderdeel van.

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

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

Aantal VHE



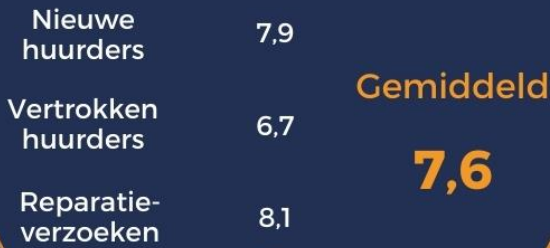
- Er zijn **39** nieuwe woningen opgeleverd!
- Er zijn **3** woningen verkocht.
- Er zijn **23** woningen gesloopt.

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

Personeel 2023



Klanttevredenheid 2023



- **WIJ** scoort op nieuwe huurders **0,2 hoger** dan de Aedes benchmark!
- **WIJ** scoort op vertrokken huurders **0,7 lager** dan de Aedes benchmark!
- **WIJ** scoort op reparatie verzoeken **0,4 hoger** dan de Aedes benchmark!

In 2023 zijn de kosten voor onderhoud **hoger** geworden

Lasten onderhoud



Gemiddelde nettoprijs per woning

2022 € 596

2023 € 641

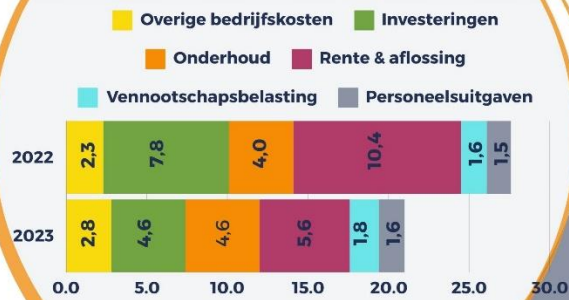
- De gemiddelde netto huurprijs is met **7,55%** gestegen.
- In 2023 zijn de contracturen gemiddeld met **2,45%** verhoogd.

Duurzaamheid



- Meer dan 50% van de woningen heeft energielabel **B of beter!**
- **WIJ** scoort label **A** voor duurzaamheid in de Aedes Benchmark!
- Er zijn in 2023 **54 woningen** verduurzaamd

Uitgaande kasstromen



Getallen in €
Bedragen in miljoenen



Financiële kengetallen

Normen

2023

ICR	> 1.4	2,1	✓
LTV	< 85%	35,1%	✓
Solvabiliteit	> 15%	69,8%	✓



- **WIJ** voldoet aan alle gestelde normen!

- De kosten van klachtenonderhoud en mutatieonderhoud zijn **gestegen!**

Kwaliteit van wonen & woningbezit

Klachtenonderhoud
(per woning)

€ 301

Mutatieonderhoud
(per mutatie)

€ 5.385

Woningwaarderingpunten
(gemiddeld)

163

DEEL 1 Voorwoord, strategie en omgeving

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag van Woonservice IJsselland (WIJ) over 2023. Een intensief jaar voor WIJ. Ontwikkelingen in een steeds meer onzekere wereld die WIJ indirect raken zijn onder meer: de voortdurende oorlog in Oekraïne, toenemende aantallen vluchtelingen uit kansarmere of oorlogsgebieden en toenemende politieke onvoorspelbaarheid. De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog en het aantal te huisvesten aandachtsgroepen neemt toe, de leefbaarheid staat in 'onze wijken' steeds meer onder druk en het vraagstuk van wonen voor ouderen is belangrijker. De Nederlandse economie laat aanhoudend hogere prijzen zien waardoor de betaalbaarheid voor huurders onder druk blijft staan.

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

Onze dienstverlening

WIJ is laagdrempelig, huurders zijn welkom bij ons. Onze wijkbeheerder draagt positief bij aan goede contacten in de wijken. Er is regelmatig en goed overleg met de Bewonersraad WIJ en bewonerscommissies. Met ons klantportaal kunnen onze huurders 24/7 onze diensten afnemen. Onze dienstverlening werd gemiddeld met een 7,6 gewaardeerd. In 2023 bedroeg de gemiddelde huurstijging 2,45%. Dit is inclusief de huurverlagingen die vanuit de wettelijke kaders zijn doorgevoerd.

Onze woningvoorraad en duurzaamheid

De oplevering van de 24 appartementen "De Looierij" en van de vijftien flexwoningen "De Stadspoort" dragen krachtig bij aan de beschikbaarheid van voldoende, geschikte en duurzame woningen. Het 'oogsten' (lees slopen) van 23 woningen conform het plan Flora 23 in de Ooi is gestart, om hier in 2024 25 nieuwe duurzame woningen voor terug te bouwen. Voor het tweede deel van Flora 23 startte de aanbesteding voor het oogsten van nog eens 36 woningen voor de bouw van 58 woningen. Van diverse woningen verbeterden we de kwaliteit en duurzaamheid, leidend tot lagere woonlasten.

Onze organisatie

Met drie extra medewerkers verbeterden we onze slagkracht. Ondanks personele verstoringen presteerden we goed, maar dit vroeg veel van onze organisatie. Naast de dagelijks klantprocessen, besteedden we aandacht aan de organisatie van ons dagelijks onderhoud, onze ICT veiligheid, governance en ons portefeuilleplan. Het visitatietraject bevestigt onze goede maatschappelijke prestaties en verstevigde de samenwerking met belanghouders.

Onze financiën

Per 2023 is de verhuurdersheffing afgeschaft. Met de hiermee vrijkomende middelen zet WIJ in op de hogere opgaven zoals overeengekomen in de Nationale Prestatie Afspraken, de woondeal en de lokale prestatieafspraken. De verhoogde doelen en ambities rekenen we realistisch door in onze (meerjaren)begroting en deze lijken financieel haalbaar voor de eerst komende jaren. We verwachten in de komende jaren scherpere keuzes te moeten maken voor een duurzaam verdienmodel. Het jaar 2023 verliep conform begroting en binnen de grenzen van de ratio's.

Ook dit jaar liet WIJ zich zien als de stabiele, betrouwbare maatschappelijke verhuurder waar onze huurders nu en in de toekomst op kunnen rekenen. Mijn dank en waardering gaat uit naar onze huurders voor het vertrouwen en het goed huurderschap, naar de Bewonersraad WIJ voor de constructieve inzet, naar onze belanghouders voor de samenwerking, naar de leden van de raad van commissarissen (RvC) en vooral naar onze medewerkers voor hun grote inzet en bijdrage.

April 2024

Saskia Hakstege
directeur-bestuurder WIJ

Externe ontwikkelingen

We kunnen alle externe ontwikkelingen niet uitgebreid bespreken. Hier volgen de belangrijkste ontwikkelingen waar WIJ rekening mee moet houden.

De prioriteiten van de corporatiesector voor de periode van 2021-2025 zijn, in willekeurige volgorde:

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

Vanuit de tussen het Rijk, de Woonbond, de VNG en Aedes afgesloten Nationale Prestatie Afspraken (NPA) zijn bindende prestatie afspraken over:

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

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

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

Strategisch kader

Missie en visie WIJ

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

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

Visie

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

Identiteit

Onze identiteit is dat WIJ sterk is door dichtbij en laagdrempelig te zijn. We kunnen onze opgave aan en hebben een korte en sterke verbinding met onze partners. We gaan kritisch om met de aan ons ter beschikking gestelde financiële middelen en we stellen het belang van onze (toekomstige) huurders en woningzoekenden voorop. Onze kernwaarden zijn: klantgericht, samenwerken, omgevingsbewust en professioneel. Deze geven ons richting en kaders voor onze werkwijze, afwegingen en competenties. In onze dienstverlening en klantcontacten stemmen we verwachtingen af, luisteren we, spreken we duidelijke taal, helpen we en leven we ons in. Daarbij zijn we laagdrempelig, dichtbij, persoonlijk, betrouwbaar, behulpzaam en hartelijk.

Bestaansrecht, primaire functies

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

Betekenis voor belanghouders

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

Doelen



Ondernemingsplan “Samen werken aan”

Ons ondernemingsplan 2020 – 2023 ‘Samen werken aan’ vormt het plan voor het ontwikkeltraject voor WIJ. Hierin staan onze maatschappelijke, operationele en financiële doelen. Onze belangrijkste opgaven zijn: voldoende woningen, betaalbaarheid, verminderen woon-/energielasten, leefbaarheid, wonen en zorg, dienstverlening, huurdersbetrokkenheid en organisatie. Deze opgaven zijn uitgewerkt in strategische aandachtspunten en doelen. Het bestuur stelt deze doelen en plannen vast, de RvC keurt deze goed. Samenwerking met onze belanghouders is daarbij een randvoorwaarde. WIJ kan het niet alleen. Voor een goede uitgangspositie en bekendheid profileert WIJ zich meer naar buiten toe. In 2024 stelt WIJ een nieuw ondernemingsplan op.

Prestatieafspraken 2023

Conform de Woningwet 2015 maakt WIJ jaarlijks prestatieafspraken binnen de driehoek met de Gemeente Doesburg en de huurdersbelangenorganisatie “Bewonersraad WIJ”. De afspraken hebben betrekking op de thema’s duurzaamheid, wonen-welzijn- zorg, leefbaarheid en betaalbaarheid.

In de prestatieafspraken voor 2023 zijn de volgende afspraken overeengekomen *en* grotendeels nagekomen:

Prestatieafspraken 2023		Status	Zie pagina
Beschikbaarheid en betaalbaarheid			
1	Geeft input voor de Woon(zorg)visie	✓	13
2	Plaatsing van 15 tijdelijke woningen voor starters en statushouders	✓	20
3	Beschikbaar stellen van voor sloop genomineerde woningen aan vluchtelingen	✓	18
4	Verruiming vrije toewijzing van sociale huurwoningen aan huishoudens boven de DAEB-inkomensgrens	✓	17
5	Onderzoeken van het labelen van woningen in relatie tot de slaagkansen en zoektijden van woningzoekenden	○	-
6	Bevorderen eigen woningbezit door verkoop max. drie sociale huurwoningen	✓	19
7	Koopgarant rijwoningen bij terugverkoop opnieuw aanbieden aan doelgroep	✓	19
8	Streven om de komende jaren per jaar 30 woningen toe te voegen	✓	19
9	Blijvende aandacht voor betaalbaarheid door inzet van lokaal maatwerk met aandacht voor mogelijke koppelingen tussen huurprijzen en energielasten	✓	16

10	Herstructureringsproject Flora23 (vervanging 59 eengezinswoningen door max. 82 huurwoningen en een meer gevarieerd programma)	✓	19
11	WIJ spant zich maximaal in om statushouders te huisvesten	✓	16 & 18
12	Wij wordt betrokken bij woningbouwinitiatieven voor het hierin te leveren genormeerde 1/3 aandeel sociale huurwoningen, maar ook voor (de bouw en) exploitatie van middenhuurwoningen	✓	-
13	In 2023 het percentage te verloten woningen te verruimen naar maximaal 30%, afhankelijk van het vrijkomende aanbod	✓	-
14	Bij het ontstaan van huurachterstanden acteert WIJ in een vroeg stadium onder meer door de samenwerking te zoeken met het proces van vroegsignalering	✓	17 & 17
Duurzaamheid en veiligheid, gezonde woning			
1	Verduurzaming van, en verbetering aan 43 woningen Hermaat/Allersmaat (Beinum) van label B/C naar A+	✓	23
2	Uitwerking en uitvoering algemene verduurzaming (Energie index van 1,17 in 2025 naar 1,0 in 2030)	✓	22
3	Onderzoek naar de mogelijkheden om zonnepanelen toe te passen op haar daken	✗	-
4	Onderzoek naar toepassing hybride warmtepompen in woningen met een label D of beter	✗	-
5	Samenwerking en verdere uitwerking uitvoeringsplan verduurzaming/gasloos maken huurwoningen in De Ooi	✓	23
6	Renovatie douche, keuken en toilet, isolerende maatregelen en saneren asbest (zo nodig) bij mutatie	✓	20, 21 & 23
7	Corporatie schenkt aandacht aan brandveiligheid van woningen en complexen	✓	-
8	Er wordt een visie ontwikkeld op circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie	✓	-
Wonen en zorg, huurderbetrokkenheid, leefbaarheid en dienstverlening			
1	Toevoegen van geclusterde woonvormen voor ouderen met een zorgvraag	o	23
2	Uitvoering van maatwerk o.b.v. WMO-convenant 2021	✓	10
3	Structureel overleg met Bewonersraad WIJ en Bewonerscommissies bij herstructureringsopgaven	✓	12
4	Continueren van Leefbaarheidsfonds voor bewonersinitiatieven	✓	25
5	WIJ is voornemens de inzet van Buurtbemiddeling voort te zetten	✓	26
6	Samen werken aan leefbaarheidsproject Oranjesingel e.o.	✗	26
7	WIJ meldt signalen van (multi) problem situaties in het zeswekelijkse overleg. Aanzeggingen woningontuimingen worden besproken met gemeente, uitvoering hiervan alleen na overleg	✓	27



uitgevoerd



onderhanden



niet uitgevoerd

Geplande activiteiten/prestaties 2023

De door WIJ geplande activiteiten/prestaties voor 2023 (uit het ondernemingsplan en jaarplan 2023) zijn nagenoeg allen gereed gekomen, te weten:

Activiteiten 2023	Status	Zie pagina
Woningen toevoegen, sloop & vervangende nieuwbouw, verkoopbeleid		
24 appartementen Halve Maanweg (bouw en oplevering).	✓	19
Aankoop 12 HAT woningen in de wijk Beinum (bezit Mooiland).	✗	-
Plaatsen (maximaal) 15 (tijdelijke) flexwoningen.	✓	20
Verkoop (maximaal) drie woningen uit bestaand bezit.	✓	19
Vorbereiding sloop en vervangende nieuwbouw 24 woningen (Flora 23, fase 1).	✓	19
Betaalbaarheid		
90% Toewijzing onder de 1e inkomensgrens.	✓	17
In portefeuilleplan percentage van het woningbezit met huurprijs onder de 2e inkomensgrens opnemen.	✓	-
95% Van de vrijkomende woningen passend toewijzen.	✓	17
Huurverhoging in lijn met leidraad economische parameters dPi 2022 Aw.	✓	17

Huurverlaging naar € 550 voor sociale minima, conform Nationale Prestatieafspraken.	✓	16
Onderhoud en verduurzamen		
Aanbrengen zonnestroominstallatie Hessegracht.	○	24
Beoordeling woningbezit op energielabel en plan voor versnelde aanpak verduurzaming.	✓	22
Extra investeringen in zonnestroominstallaties en ketelvervanging.	✓	
Starten met ecologische onderzoeken voor 48 woningen Zanderskamp.	✓	-
Kavel 40 en 42: 43 woningen Hermaat en Allersmaat uitgebreid verduurzamen naar A+(+).	✓	23
Start onderzoek vervanging collectieve cv ketels Grotenhuys.	○	20
25 mutatiwoningen (eenvoudig) verduurzamen.	✓	23
Onderzoek en voorbereiding verduurzaming aardgasvrije wijk De Ooi.	✓	23
Kavel 15: start voorbereiding verduurzaming 35 woningen Potsmaat.	✓	23
Vernieuwen energielabels bij 200 woningen.	✓	22
Kwaliteit van de woningvoorraad		
Opstellen strategie per complex en meerjarenplanning aanpak complexen in onze woningvoorraad	○	19
Geactualiseerde verduurzamingsplanning, volgorde mede gebaseerd op woonlasten.	✓	-
Leefbaarheid		
Voortzetten structureel overleg (mdo) waarin probleemsituaties kunnen worden ingebracht en betrokken organisaties tot een integrale aanpak komen.	✓	27
Samenwerking met instanties ter ondersteuning kwetsbare bewoners en beperking van overlast.	✓	-
Ondersteuning buurtbemiddeling Doesburg/ Rheden/ Rozendaal.	✓	26
Structurele en zo nodig individuele aanpak vervuiling en verloedering in woningen en de woonomgeving.	✓	-
Registratie en analyse van overlastzaken.	○	-
Uitvoering één of meerdere specifieke leefbaarheidsprojecten.	✗	26
Huisvesting bijzondere doelgroepen		
Overeenkomsten met zorgbureau De Liemers en Philadelphia voor huisvesting cliënten nakomen.	✓	27
In overleg blijven met de diverse zorgpartijen over woonzorgvisie en 2 nieuwe geclusterde woonprojecten.	✓	-
Uitbreiding aantal toekomstbestendige woningen	✓	19
Huisvesting van statushouders voor de gemeentelijke taakstelling handhaven (niet uitbreiden gezien krappe woningmarkt)	✓	18
De organisatie		
Maatschappelijke Visitatie over de periode 2019 t/m 2022 .	✓	10
Opstellen nieuw ondernemingsplan voor de periode 2024 t/m 2027.	○	7
Actualiseren strategisch personeelsplan aan de hand van nieuw ondernemingsplan.	✗	-
Vormen vitaliteitsteam.	✓	32
Organisatie brede opleiding/workshops over het thema ICT kennis en digitale vaardigheden.	✓	32 & 33
Deelname aan de Aedes-Benchmark op alle 5 prestatievelden.	✓	22 & 29
Uitvoering geven aan de Routekaart ICT.	✓	33
Aandacht voor onderlinge samenwerking.	✓	-
Versterken organisatie met extra medewerkers op afdeling woondiensten en vastgoed.	✓	32
Aanbieden stageplek op HBO-niveau.	✗	-
Onderzoeken van mogelijke aanvullende vormen van huurderbetrokkenheid.	✗	-
4-jaarlijks klanttevredenheidsonderzoek (KWH Huurdersonderzoek - dienstverlening).	○	29
Actualiseren huurbeleid.	○	-
Vertalen van het nieuwe portefeuilleplan naar complexplannen.	○	19

Investeringsstatuut

In het "Investeringsstatuut Woonservice IJsselland" (juli 2020) hebben wij de kaders en normen voor vastgoed (des)investeringen binnen WIJ vastgelegd. In 2022 zijn de (des)investeringen conform ons statuut gedaan. Te denken valt hierbij aan de verduurzaming van woningen. In 2023 actualiseerden wij

ons investeringsstatuut en wij verwachten dit in 2024 vast te stellen.

Maatschappelijke prestaties

Niet alle prestaties van WIJ zijn (precies) in geld of in cijfers uit te drukken. De door WIJ gerealiseerde maatschappelijke prestaties in 2023 betreffen onder meer:

- Met ons huurbeleid realiseren we lagere streefhuren dan de maximaal redelijke huurprijzen, zodat wij onze doelgroepen betaalbaar kunnen blijven huisvesten;
- Bij de nieuwbouw van de 24 appartementen “De Looierij” aan de Halve Maanweg accepteren we dat een deel van de totale investering onrendabel is, waardoor we de huurprijzen lager kunnen vaststellen en daarbij onder meer ook 50 openbare parkeerplaatsen kunnen realiseren. Maatschappelijk gezien is hier ook de meerwaarde dat er doorstroming ontstaat in de Doesburgse woningmarkt.
- Bij de nieuwbouw van vijftien flexwoningen “de Stadspoor” aan de Kraakselaan accepteren we dat een deel van de totale investering onrendabel is, waardoor we de huurprijzen van een aantal woningen lager kunnen vaststellen. Ook accepteren we een risico door enkele woningen met een middenhuur te verhuren, terwijl men zich kan afvragen of hier bij dit (kleine) woningtype voldoende markt voor is. Maatschappelijk gezien is dit project van meerwaarde, aangezien we starters en statushouders helpen.
- Een verbetering van de leefbaarheid in de wijken en buurten door onze inspanningen en samenwerking met andere partijen en onze deelname aan het project buurtbemiddeling;
- Onze inspanningen om bewustwording van de situatie op de woningmarkt in Doesburg en omgeving te bewerkstelligen en de visie van belanghouders hierop af te stemmen. Te denken valt hierbij aan de behoefte aan geclusterd wonen voor ouderen met zorg en ontmoeting;
- Onze inspanningen om de huurderbetrokkenheid in onze beleidsvorming te vergroten, door regelmatig overleg met de Bewonersraad WIJ en diverse bewonerscommissies;
- Onze inspanningen om huurders en omwonenden te betrekken en draagvlak te verkrijgen voor de sloop van 59 sociale huurwoningen en vervolgens de nieuwbouw van 83 woningen in de Ooi;
- Onze inspanningen om huurders te betrekken en draagvlak te verkrijgen voor het verduurzamen van woningen;
- Onze inspanningen in de voorbereidingen om onze woningen in de Ooi te verduurzamen, nadat het warmtenet is geannuleerd;
- Onze inspanningen om te bevorderen dat huurders zolang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, conform het Convenant Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) met de gemeente. Waar nodig worden woningen voorzien van (eenvoudige) aanpassingen.
- We werken aan meer milieubewustwording van huurders. Hiertoe spanden we ons gezamenlijk met de gemeente in met behulp van de RREW (Regeling Reductie Energieverbruik Woningen). Bij onze nieuwbouwprojecten wordt regenwater afgekoppeld. De gemeente heeft, met een financiële bijdrage van WIJ afspraken gemaakt voor de inzet van energiecoaches voor zowel huurders als woningeigenaren.

Belanghouders

Visitatie

In 2023 heeft WIJ zich laten visiteren door Raeflex over de jaren 2019 – 2022. De gebruikte methodiek is 6.0, waarbij een voorschot is genomen op methodiek 7: netwerkoriëntatie. De cijfers zijn ten opzichte van de visitatie in 2019 op alle onderdelen verbeterd of gelijk gebleven. WIJ heeft bovengemiddeld gepresteerd.

De visitatiecommissie constateert dat WIJ:

- Een ontwikkeling heeft gemaakt van stenen naar mensen;
- Mooie projecten opleverde;
- Veel projecten op de wagen heeft liggen en de assen zwaar worden belast;
- Een hartelijke corporatie is;
- Volgens belanghebbenden een belangrijke netwerkpartner is;
- En de gemeente de toekomstvisie op de stad Doesburg (nog) verschillend invullen;
- Teleurgesteld is dat er geen warmtenet in De Ooi komt;
- De besturing, het financieel vermogen, de interne organisatie en de governance goed op orde heeft;

- (Nog) geen prestatieafspraken heeft die een goede basis zijn voor gezamenlijke resultaten en goede onderlinge verstandhouding;
- Een degelijke Doesburgse Doener is die de volgende stap kan maken.

Sterke punten van WIJ volgens de visitatiecommissie:

- + Goede prestaties op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en omgeving (wonen& zorg en leefbaarheid).
- + WIJ zet zich actief in om huurachterstanden tegen te gaan.
- + De corporatie is met belanghebbenden in gesprek om samen ambities te formuleren en hoe deze aan te pakken.
- + De corporatie heeft de PDCA-cyclus indrukwekkend ingericht. De tertiaalrapportages zijn van hoge kwaliteit.
- + WIJ stuurt bij wanneer dit nodig is en dit komt de maatschappelijke impact van de inzet van vermogen ten goede.
- + De raad van commissarissen voert zijn taak in de verschillende rollen met verve uit.
- + WIJ is actief in de samenwerking met collega-corporaties: dit levert (nu en straks) voordelen op.
- + WIJ is transparant over wat ze doet en met wie ze dat doet.

De visitatiecommissie geeft ons de beleidsagenda voor de toekomst mee. Dit geeft de volgende aandachtspunten voor de komende jaren (cursief), waarbij we aangeven hoe wij hieraan invulling (willen) geven:

- *Ontspannen met partners aan de slag.*
WIJ stelt in 2024 een nieuw ondernemingsplan op, waarbij we ruimte en flexibiliteit inbouwen. We maken pas op de plaats. Zo kan de organisatie ontspannen reageren op vragen en inzet op thema's als dat nodig is en voorkomen dat ze te zwaar wordt belast. WIJ betrekken onze medewerkers en belanghouders bij het nieuwe plan.
- *Op zoek naar wederzijdse belangen om met de gemeente Doesburg samen te werken.*
Om een betere balans in de woningvoorraad te realiseren, wil de gemeente minder sociale woningen toevoegen. Dit terwijl woningzoekenden te lang moeten wachten op een sociale huurwoning. Onze belangen ontmoeten elkaar toch ook, aangezien het voor de leefbaarheid (gevarieerde samenstelling wijken) en doorstroming op de woningmarkt goed is om meer middenhuur woningen toe te voegen. WIJ onderzoekt haar mogelijkheden om hieraan bij te dragen.
- *Kijk naar andere manieren om de huurdersvertegenwoordiging te versterken.*
WIJ geeft de Bewonersraad WIJ steeds meer de rol die hen past door vanuit eigen verantwoordelijkheid te kijken. Wellicht kan de Bewonersraad WIJ aan het begin van het proces om te komen tot prestatieafspraken enkele punten aangeven die zij willen terugzien.
- *Zet nog meer in op samenwerkingen en partnerschap.*
We onderzoeken de mogelijkheden om bij herstructurerings- en verduurzamingsprojecten meer uit te besteden en in te zetten op ketensamenwerking zodat wij meer de opdrachtgeversrol bij uitvoering hebben. Naar verwachting draagt dit bij aan rust in de organisatie. We stimuleren de samenwerking met collega-corporaties en het contact tussen medewerkers op thema's. Bij samenwerkingen maken we vooraf goede afspraken over initiatief, coördinatie, uitvoering en kosten en ook over de kostenverdeling als de samenwerking onverhoopt voortijdig stopt.
- *Nu de organisatie zich positief ontwikkeld heeft, kan de raad van commissarissen (rvc) op nog een hoger abstractieniveau de toezichtrol vervullen.*
De rvc kan meer op strategisch niveau meedenken en adviseren door bijvoorbeeld te kijken hoe een project bijdraagt aan vitaliteit en leefbaarheid.

WIJ kan ontspannen de stap voorwaarts maken met de focus op de buitenwereld; aandacht voor wijken, wonen, zorg, leefbaarheid en huurdersbetrokkenheid. Daarbij houdt WIJ de armen open voor de samenwerking met partners aan wederzijdse doelen. Speelruimte, flexibiliteit, vertrouwen en zakelijkheid zijn hier kernwoorden.

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

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

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

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

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

- *Collega-corporaties adviseren WIJ om haar nog te formuleren visie op maatschappelijk rendement ook naar belanghouders te communiceren en een passende participatievorm te zoeken. Ook kan WIJ haar corporate communicatie verbeteren door hierin meer aandacht te geven aan samenwerking. Tenslotte kan WIJ meer focussen op waar wij wel/niet van zijn en realistisch te zijn in wat WIJ aankan. WIJ neemt deze adviezen mee in haar nieuwe ondernemingsplan.*



WIJ werkt samen met haar belanghouders

WIJ werkt samen met haar belanghouders aan haar doelstellingen, zoals opgenomen in het ondernemingsplan voor 2019 – 2023 “Samen werken aan...”. In onze “Visie belanghouders” (juli 2020) staat wie onze belanghouders zijn: Bewonersraad WIJ, diverse bewonerscommissies, de gemeente Doesburg, Zorg- en welzijnsorganisaties Attent, STMG, Cambio, Caleidoz, Politie en brandweer Veiligheidsregio Gelderland midden en collega- corporaties in de KAN-Oost en Woonkr8 samenwerkingsverbanden. Er is regelmatig contact op bestuurlijk-, management en uitvoerend niveau.

Huurderbetrokkenheid: Bewonersraad WIJ

Samen met de Bewonersraad WIJ (BRW) organiseert WIJ de huurderbetrokkenheid volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder. De BRW vertegenwoordigt onze huurders en is daarmee onze belangrijkste belanghouder. In 2022 is onder externe begeleiding een traject gestart voor versterking van de huurderbetrokkenheid. Allereerst is er een actuele samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Hiermee zijn de wettelijke basis en de verwachtingen afgestemd. WIJ betreft de BRW strategisch en in een eerder stadium, zodat zij tijdig hun adviezen kunnen uitbrengen. In 2023 is de externe begeleiding voortgezet en zijn stappen gezet in de verdere professionalisering en het vormgeven van contact met de achterban. In goed overleg zijn de nieuwsbrieven afgeschaft; deze voorzagen niet in een behoefte. Tijdens het zes-wekelijkse woordvoerdersoverleg worden actuele zaken besproken.

Onverwachte verdrietige omstandigheden hebben begrijpelijkerwijs tot wat vertraging geleid in de professionalisering.

De heer Ter Braake overleed in 2023. Hij was een zeer gewaardeerd lid van de Bewonersraad en een prettige gesprekspartner voor WIJ. Zijn inzet voor de huurders van Woonservice IJsselland en zijn bevlogenheid om de dienstverlening te verbeteren zal gemist worden.

Driemaal spraken we tijdens het bestuurlijk niveau over thema's en bracht de Bewonersraad adviezen uit. Hierbij waren één of twee RvC leden aanwezig als toehoorder.

De volgende onderwerpen zijn onder meer besproken:

- Huurbeleid
- Huurverhoging
- Onderzoek slaagkans Jongeren
- Huisvestingsverordening
- Woonbehoefteonderzoek
- Huurdersportaal Klik&Klaar
- Prestatieafspraken
- Projecten (waaronder Flora '23, De Stadspoort/flexwoningen, verduurzaming Allersmaat en Hermaat, voortgang PAW de Ooi)

Wonen-Welzijn-Zorg-strategie

De gemeente heeft in 2023 een start gemaakt met het opstellen van een Wonen-Welzijn-Zorg visie. In 2024 worden de belanghouders, waaronder WIJ hierbij betrokken. Om de behoefte in beeld te krijgen, onderzocht Companen in opdracht van de gemeenten in de Liemers de aanwezige en ontbrekende voorzieningen in de Liemers. Aan de hand van de uitkomsten en de visie kan een strategie worden opgesteld. WIJ werkt aan een visie op wonen voor ouderen en verwacht deze in 2024 te kunnen delen met haar belanghouders.

Bewonerscommissies

Huurderbetrokkenheid organiseert WIJ ook door middel van bewonerscommissies die actief zijn bij enkele complexen of die tijdelijk opgericht worden bij een project. Zoals bij de verduurzaming van 43 woningen en het herstructureringsproject van 59 woningen in de Ooi (Flora 23), waarbij ook de Bewonersraad WIJ is afgevaardigd.

Daarnaast is er met enige regelmaat contact met bestaande bewonerscommissies van bijvoorbeeld Grotenhuys, Maartenshof en Hanzehave.

Gemeente Doesburg

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

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

H1 HUURDERS



Werkgebied

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

Ontwikkelingen lokale woningmarkt

WIJ speelt een belangrijke rol op de lokale woningmarkt. WIJ is veruit de grootste sociale verhuurder. Het aandeel sociale huurwoningen in Doesburg beslaat ongeveer 40%. Dat ligt verhoudingsgewijs hoger dan het landelijk gemiddelde. In de Woondeal van de Groene Metropool Regio heeft de gemeente afgesproken af te mogen wijken van de landelijke afspraak bij nieuwbouw ten minste 30% voor sociale verhuur te bestemmen. In de meerjarige Prestatieafspraken met de gemeente Doesburg is een percentage benoemd van 20 tot 25%. Hiermee wordt de komende periode een procentuele daling van het aantal huurwoningen van 1 à 1,5% bereikt. Ook WIJ staat achter deze relatieve daling van het aantal huurwoningen. In absolute zin zal er de komende periode sprake zijn van een toename van het aantal sociale huurwoningen. Er wordt daarbij gestreefd naar evenwichtig samengestelde wijken. In 2023 heeft WIJ in totaal 39 woningen toegevoegd aan de voorraad. Dit betreft 24 appartementen in complex De Looierij en vijftien flexwoningen aan de Kraakselaan.

Verhuur

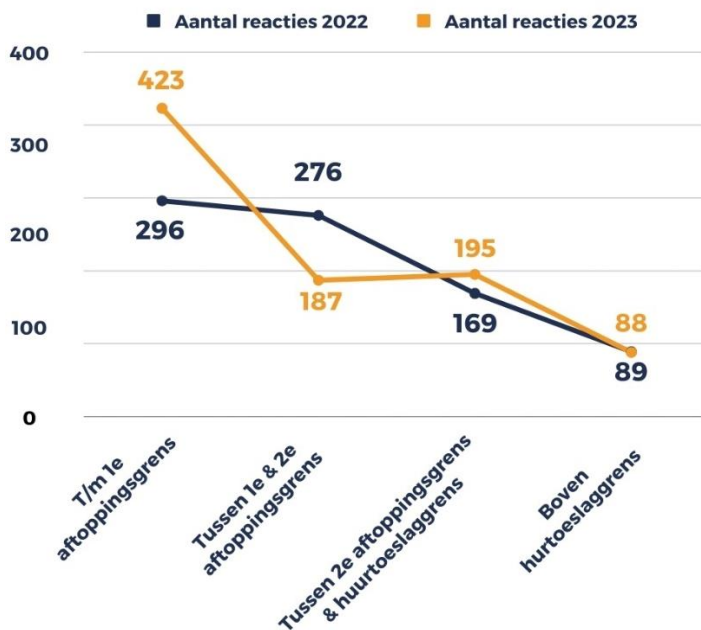
In 2023 verhuurde WIJ 169 woningen en 32 parkeerplaatsen. Er werden vijftien huurovereenkomsten getekend na een woningruil. Zes woningen in het ontwikkelgebied Flora '23 werden verhuurd via Alvast onder de leegstandswet. Één woning in het ontwikkelgebied is verhuurd aan de Gemeente Doesburg voor de opvang van Oekraïners. Deze mensen huurden eerst een inmiddels gesloopte woning in fase 1 van Flora '23. Bij zes huurovereenkomsten stelden wij aanvullende bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden betreffen het aanvaarden van hulpverlening en/of het accepteren van bewindvoering. Van alle verhuringen is ruim 15% verloot.

Overzicht: Huurklasse

	Aantal	in %
<= € 452,20	20	11,8 %
> € 452,20 - < € 647,19	112	66,3 %
> € 647,19 - < € 693,60	4	2,4 %
> € 693,60 - < € 808,06	23	13,6 %
> € 808,06	10	5,9 %
Totaal	169	100 %

Aantal reacties per huurklasse

Overzicht: Aantal reacties per advertentie



In bovenstaande grafiek is zichtbaar dat het aantal reacties blijft toenemen. Opvallend is dat het aantal reacties per advertentie tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens is gedaald, terwijl in de andere huurprijs categorieën het aantal reacties gelijk is gebleven of is gestegen, met name het aantal reacties per advertentie op woningen met een huurprijs tot en met de eerste aftoppingsgrens is toegenomen. Bij de woningen die WIJ via het lotingmodel adverteerde, reageerden gemiddeld 860 woningzoekenden (763 in 2022). Bij het model meettijd waren dit 230 woningzoekenden (180 in 2022). Dit is een behoorlijke toename ten opzichte van 2022.

Overzicht: Aanbiedingscoëfficiënt per huursegment



De aanbiedingscoëfficiënt is vrijwel bij alle categorieën verder toegenomen.

Alleen tussen de tweede aftoppingsgrens en boven huurtoeslaggrens is de coëfficiënt gedaald. Opvallend is de toename tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens. Over 2023 bedraagt dit 1,75% waar dit over 2022 nog 0,88% was.

Mutatiegraad

In 2023 werden 169 woningen toegewezen op in totaal 2051 woningen in exploitatie. De mutatiegraad van het woningbezit voor 2023 komt daarmee op 8,24%. In 2023 zijn er meer woningen toegewezen dan het jaar ervoor. Dat komt door de oplevering van de nieuwbouwwoningen van De Looierij aan de Halve Maanweg en de flexwoningen aan De Stadspoort. Hiermee zijn 39 woningen toegevoegd aan de voorraad. Dit heeft effect op de mutatiegraad.

Leegstand

De huurderiving door leegstand in 2023 bedraagt afgerond € 315.000. Hierbij onderscheiden we vier oorzaken:

- Leegstand bij renovatie € 56.000
- Leegstand bij verkoop € 5.000
- Leegstand bij sloop € 170.000
- Leegstand bij mutatie € 84.000

De leegstand bij sloop is fors hoger dan voorgaande jaren vanwege de sloop van de woningen aan de Notenstraat en Betulastraat in het najaar van 2023. De leegstand bij renovatie komt door de verduurzaming van woningen.

Opgeleverde nieuwbouw

De Looierij

Begin 2023 is De Looierij opgeleverd. Dit complex aan de Halve Maanweg bevat 24 appartementen en een parkeergarage. Enkele bewoners van het project Flora '23 hebben hier een nieuw thuis gevonden. Bij de verhuur van de overige appartementen is voorrang verleend aan inwoners van Doesburg.

De Stadspoort

Aan de Kraakselaan is De Stadspoort gerealiseerd. Dit betreft een project met vijftien flexwoningen, waarvan voor 10 starters uit Doesburg en vijf voor mensen met een status. Hier levert WIJ een positieve bijdrage aan de slaagkans voor starters uit Doesburg. De starters hebben half december de sleutels ontvangen, De statushouders ontvangen begin 2024 de sleutel. De Doesburgse Starters hebben zich allen gecommitteerd aan het samenleven op deze plek. Noaberschap en het omkijken naar elkaar, naar de statushouders en naar de directe omgeving staan hier centraal. Een uniek project met een mooi maatschappelijk resultaat waar WIJ trots op is!

Betaalbaarheid

Woonservice IJsselland vindt de betaalbaarheid van haar woningvoorraad voor de doelgroep belangrijk. In het portefeuilleplan dat eind 2023 is vastgesteld, is de ambitie uitgesproken om minimaal 90% van het woningbezit aan te bieden onder de liberalisatiegrens. Het aantal woningen onder de kwaliteitskortingsgrens dient gelijk te blijven.

In deze paragraaf wordt verteld wat WIJ heeft gedaan om haar voorraad betaalbaar te houden. Ook wordt een overzicht geschetst van de ontwikkeling van de huurachterstanden.

Verduurzaming

In 2023 zijn elf woningen verduurzaamd bij mutatie. Projectmatig zijn we gestart bij de Allersmaat en de Hermaat. De helft van deze woningen was in 2023 gereed. Hiermee is niet alleen het wooncomfort van de bewoners verbeterd, maar is er ook een bijdrage geleverd aan het verlagen van de woonlasten.

Geen huurverhoging

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

Huurverlaging

In 2023 heeft WIJ conform de NPA de huur verlaagd van die mensen met een inkomen tot 120% van het

minimum en een huurprijs boven de 575,03 euro per maand. Vanuit de gegevens die de Belastingdienst met WIJ heeft gedeeld, is bij 599 adressen de huur verlaagd. Daarnaast zijn er nog eens vijftien individuele verzoeken om huurverlaging geweest. Daarvan zijn er in totaal veertien toegewezen.

Huurachterstand

De huurachterstand per 31 december 2023 is 0,45%. Dit is het percentage van de totale huuropbrengsten per jaar. WIJ had een stijging in de achterstanden verwacht op basis van de gestegen energiekosten en de hogere inflatie. Deze verwachting kwam -gelukkig- niet uit. De achterstand in % is ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2022.

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

Ontruiming

Begin 2023 is er één ontruiming geweest op basis van huurachterstand. De bewoner was met de Noorderzon vertrokken naar het buitenland.

Aantal deurwaarderszaken

Vroeg signalering is dé manier om te voorkomen dat huurachterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot problematische achterstanden. In 2023 zijn meer dossiers naar de deurwaarder gegaan dan in de voorgaande jaren.

	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
Aantal dossiers in behandeling bij deurwaarder	51	40	23

Huurverhoging 2023

De grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging is de CAO-ontwikkeling. In 2023 mocht de huur maximaal met 3,1% stijgen voor zelfstandige huurwoningen. Deze huurverhoging heeft WIJ doorgevoerd, rekening houdend met lopende afspraken. Waar de afstand van de contractuur tot de streefhuur kleiner is dan 3,1%, is de huur tot het streefhuurbedrag verhoogd. Het bezit in de vrije sector heeft een maximale huurstijging van 4,1% gehad.

Op verzoek van de Bewonersraad WIJ hebben huurders van een woning met een E, F of G label geen huurverhoging gehad.

Woningtoewijzing

Passend toewijzen (richtlijnen Woningwet)

Overzicht: Passend toewijzen



	Toewijzingen	Percentage
• Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens tot € 44.035 en toewijzingen aan studenten, stathouders en zorggeïndiceerden	137	90%
• Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf € 44.035 maar tot € 48.625	6	4%
• Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf € 48.625	9	6%
• Totaal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woonegelegenheden	152	100%

Het totaal aantal woningtoewijzingen is 169 geweest. Hiervan zijn 152 in het DAEB-segment toegewezen.

Staatssteunregeling

In 2023 zijn vijf DAEB- woningen verhuurd aan mensen met een hoger inkomen dan de doelgroep. Deze woningen zijn verhuurd in het kader van de herstructurering van Flora '23. Dit past met 96,8% ruim binnen de norm van 92,5%.

Tijdelijke verhuur aan Oekraïense vluchtelingen

In 2023 heeft WIJ zeven woningen beschikbaar gesteld aan Oekraïense vluchtelingen. Deze woningen maakten onderdeel uit van de eerste fase van het project Flora '23 en zijn in de loop van 2023 gesloopt. De Oekraïense vluchtelingen hebben een nieuw tijdelijk onderkomen gevonden in de woningen van fase 2 van Flora '23. Deze woningen worden halverwege 2024 gesloopt.

Taakstelling

Even leek het erop dat Doesburg de taakstelling voor 2023 niet kon realiseren. Mede door de samenwerking tussen de gemeente, Vluchtelingenwerk, COA en WIJ te intensiveren is de taakstelling behaald. De taakstelling voor 2023 was 25 statushouders. In totaal zijn er in Doesburg 26 mensen met een status gehuisvest. Woonservice IJsselland heeft hierin een bijdrage geleverd door negen woningen aan mensen met een status te verhuren. Ook twee andere verhuurders in Doesburg hebben ieder een woning ter beschikking gesteld. Tot slot is de taakstelling mede gerealiseerd door middel van gezinsherenigingen.

Urgentie

In 2023 heeft de Urgentiecommissie Woonruimteverdeling tien urgentieaanvragen toegekend. Er zijn zes aanvragen afgewezen en één dossier is aangehouden. Er werden 21 woningen verhuurd aan urgent woningzoekenden. Hiervan hadden zeventien woningzoekenden een sociaal/medische urgentie. Vier woningzoekenden waren stadsvernieuwingsurgent. Vier woningen werden verhuurd aan woningzoekenden met een indicatie voor een levensloopgeschikte woning.



H2 VASTGOED: ONDERHOUDEN, VERBETEREN EN VERNIEUWEN



Ontwikkelingen vastgoed

Met het vaststellen van de Nationale Prestatie Afspraken in 2022 zijn in 2023 met provincie en gemeente verdere afspraken gemaakt over het toevoegen en verduurzamen van woningen in onze woningmarktregio. Voor Doesburg gaat men uit van een beperkte groei in sociale en middenhuur. De vraag naar woningen blijft landelijk en regionaal groot. Vele statushouders en vluchtelingen wachten nog op een woning maar ook starters hebben beperkte mogelijkheden om een woning te krijgen. Dit heeft er toe geleid dat we in 2023 versneld vijftien flexwoningen hebben kunnen toevoegen aan ons woningbezit. Ook zijn we in 2023 gestart met de sloop en nieuwbouw van 25 woningen Flora23 (fase1) in de Ooi. Naast de nieuwbouw zijn we ook verder gegaan met het verduurzamen en verbeteren van ons bestaande bezit. Zo zijn weer ruim 20 woningen bij mutatie verbeterd maar zijn we ook gestart met het verduurzamen van 43 woningen aan de Hermaat en Allersmaat. Daarnaast zijn we in 2023 begonnen met het uitfaseren van slechte energielabels. Het is een onderdeel van de Nationale Prestatie Afspraken om voor 2026 woningen met slechte energielabels (E of slechter) en hogere energielasten te verbeteren. Door de hevige regenval en hogere grondwaterstanden in de 2^e helft van 2023 hebben we meer meldingen ontvangen van lekkende kelder(kasten) en water in de kruipruimten. Veel kelder(kasten) zijn niet waterdicht gebouwd en laten bij veel en hoog water vocht door.

Strategisch vastgoedbeleid

In 2023 is de wensportefeuille geactualiseerd en afgestemd op het woningbehoefte onderzoek. Er is gestart met de vertaalslag naar de complex strategieën, deze wordt naar verwachting 1^e helft 2024 afgerond. Daarnaast zijn we gestart met verdiepend onderzoek voor het bepalen van de complex strategieën voor een drietal complexen in de Ooi waarbij we de komende jaren voor belangrijke investeringsbeslissingen ten aanzien van verduurzamen en/of sloop en nieuwbouw staan.

Aan- en verkopen

In 2023 zijn drie woningen verkocht. Hiermee was in de begroting rekening gehouden. Het betroffen drie huurwoningen uit de aangewezen complexen voor verkoop. In ons Koopgarant bezit in Beinum-west heeft geen mutatie plaatsgevonden.

Sloop

Sloopreglement

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

Nieuwbouw

De Looierij (Nieuwe Halve Maan)

Begin 2023 zijn de sleutels uitgereikt aan de 24 huurders en in mei is het gebouw officieel geopend. Met dit mooie complex zijn drie middenhuur en 21 sociale huurappartementen toegevoegd aan ons bezit. De woningen zijn (nagenoeg) energieneutraal en worden verwarmd door middel van een warmtepomp op bodemwarmte. Het energielabels zijn A+++ en A++++. De onderhoudsperiode voor de installaties is eind 2023 geëindigd.

Flora 23

In oktober 2023 zijn we gestart met de sloop van de 23 woningen Betulastraat en Notenstraat (fase 1). Klaassen bouwgroep uit Dinxperlo heeft het beste plan ingediend voor 25 grondgebonden woningen. Er komen toekomstbestendige (nultrede) woningen en gezinswoningen in diverse huurprijsklassen. Eind 2023 zijn de eerste funderingspalen aangebracht. De woningen worden naar verwachting medio 2024 opgeleverd. Alle woningen zijn al toegewezen aan nieuwe huurders waarvan een aantal terugkeren uit de sloopwoningen.

De 36 woningen rondom het van Tuylplein (fase 2) volgen in 2024. Hiervoor is eind 2023 de aanbestedingsprocedure gestart waarbij meerdere ontwikkelende aannemers zijn gevraagd om conceptwoningen aan te bieden. Er komen hier in totaal maximaal 59 woningen terug in zowel

appartementen als grondgebonden woningen. Het wijzigingsplan is inmiddels vastgesteld.

Flexwoningen

Dit jaar stond mede in het teken van de nieuwbouw van vijftien flexwoningen aan de Kraakselaan. Nadat we met de gemeente overeenstemming hebben gekregen over de voorwaarden, grondgebruik, het programma en een tijdelijke omgevingsvergunning voor twintig jaar, hebben we in het voorjaar opdracht gegeven aan Vivax housing B.V. voor het leveren van vijftien flexwoningen. De vier ruimere hoekwoningen worden verhuurd in de middenhuur (niet DEAB), de overige woningen vallen in de sociale huurprijsklasse. Nadat in juli de omgevingsvergunning is verleend is na de zomervakantie gestart met het bouwrijp maken van het terrein. Nadat we toezegging hebben gekregen dat de energiebedrijven de woningen vanaf week 49 konden aansluiten zijn de woningen in week 49 geplaatst. In 2024 wordt het project afgerond.

Verbeteringen bij mutatie

In totaal zijn bij achttien woningen douche-, keuken- en/of toiletverbeteringen uitgevoerd tijdens mutatie van de woning. Bij één woning is er na huuropzegging uitgebreid verbeterd en verduurzaamd. Deze woning had in het verleden niet meegedaan met verbeteringen en moest nog volledig aangepakt worden. Ook is bij deze woning het nodige asbest verwijderd.

Onderhoudskosten

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

Dagelijks onderhoud vastgoed

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en materiaalverbruik. Deze kosten vertonen een aanzienlijke stijging ten opzichte van de begroting en ook ten opzichte van voorgaande jaren. Er zijn dit jaar veel mutatiewoningen die veel onderhoud vergen onder andere doordat de vertrokken huurder lange tijd in de woning heeft gewoond en in het verleden niet mee heeft gedaan aan renovatieprojecten.

Contract onderhoud

In 2023 is het contractonderhoud uitgevoerd door verschillende leveranciers. Onder contractonderhoud wordt verstaan: terugkerend jaarlijks of tweejaarlijks onderhoud. Ook contracten met service- en storingsonderhoud vallen onder het contractonderhoud. Met Energiewacht is een nieuw meerjarig contract gesloten voor onderhoud- en servicewerkzaamheden aan verwarming, gebalanceerde ventilatie, zonnestroom en rookmelders. In 2023 zijn ruim 800 woningen bezocht voor onderhoud aan de installaties. Ruim 300 huurders hebben om verschillende redenen geen onderhoud laten uitvoeren aan installaties (verwarmingsketels) ondanks diverse verzoeken om de installaties te onderhouden. Deze huurders worden schriftelijk gewezen op de verplichting en verantwoordelijkheid om onderhoud toe te staan. Een klein aantal huurders weigert zelfs het onderhoud.

Planmatig onderhoud

In 2023 is ruim 1 miljoen euro uitgegeven aan planmatig onderhoud. Het grootste deel bestaat uit schilderwerk. Hierbij blijven we onder de goedgekeurde begroting. In afwachting op toekomstige ontwikkelingen bij Maartenshof is de upgradering interieur uitgesteld. Wel is de liftinstallatie onderhouden en gemoderniseerd. Ook heeft de afgeschreven verwarmingsketel in Grotenhuys het volgehouden en hebben we geen investering hoeven te doen. We hopen in 2025 een duurzame verwarmingsinstallatie aan te kunnen brengen. De vervanging voor de ventilatie- en verwarmingsketels bij De Marke zijn uitgesteld.

Lasten onderhoudsactiviteiten

(Bedragen x € 1.000)	Begroting 2023	Werkelijke uitgaven	Verschil	Ten lasten van onderhoud	Ten lasten van investering
Reparatieonderhoud	425	624	-199	624	0
Materiaalverbruik dagelijks onderhoud	50	13	37	13	0
Mutatieonderhoud	475	727	-252	727	0
Contract- onderhoud	355	440	-85	440	0
Planmatig onderhoud, incl. asbestsanering	1.445	1.038	407	1.038	0
Projectmatige verbeteringen kavel 40 + 42 (43 woningen)	3.870	2.384	1.486	1.295	1.089
Projectmatige verbeteringen kavel 33 (4 woningen)	0	149	-149	0	149
Verbeteringen bij mutatie	750	770	-20	585	185
Vernieuwen energielabels	35	58	-23	58	0
Verduurzaming bij mutatieonderhoud	150	0	150	0	0
Voorbereiding verduurzaming	25	0	25	0	0
Investeringen zonnestroom en hybride (cv)	200	0	200	0	0
Kavel 43 en 58 verduurzaming	0	196	-196	0	196
Uitfaseren slechte labels 2023	0	81	-81	0	81
Fietsenstalling Grotenhuys	0	41	-41	0	41
Proeftuin aardgasvrije wijk (PAW)	2.418	0	2.418	0	0
Onderhoudsaandeel VVE	115	109	6	109	0
Interne doorberekening algemeen beheer	764	623	141	623	0
Totaal	11.077	7.253	3.824	5.512	1.741

Asbest

Tijdens de mutatie van woningen wordt al het mogelijke aanwezige en aangetroffen asbest gesaneerd. Bij twee woningen heeft in 2023 een besmetting plaatsgevonden, in een geval tijdens werkzaamheden door bewoner en in het andere geval door onbekend aanwezig asbest. De woningen moesten ontsmet worden. De kosten voor het verwijderen van asbest zijn opgenomen in het planmatig onderhoud.

Overzicht: huidige pre-energielabels* woningen volgens rekenmethodiek NTA 8800

Energielabel	EP 2	Aantal woningen	In %
A ++++	< 0	30	1,5 %
A +++	< 0 - 50	87	4,2 %
A ++	50 - 75	89	4,3 %
A +	75 - 105	149	7,2 %
A	105 - 160	443	21,5 %
B	160 - 190	529	25,6 %
C	190 - 250	640	31,0 %
D	250 - 290	52	2,5 %
E	290 - 335	25	1,2 %
F	335 - 380	12	0,6 %
G	> 380	8	0,4%
Totaal		2064	100%

In 2023 hebben we 187 energielabels vernieuwd volgens de nieuwe rekenmethodiek NTA 8800. 392 woningen hebben een label ouder dan tien jaar. Deze worden collectief of bij mutatie vernieuwd.

In de tabel worden 2064 woningen genoemd. Een aantal van deze woningen worden verhuurd aan zorginstellingen voor begeleid wonen. Het zijn zelfstandige woningen met een collectief huurcontract.

De energieprijzen zijn in 2023 door invoering van het prijsplafond gemaximaliseerd. Hierdoor zijn gebruikers beschermd tegen hoge energieprijzen.

De vijftien flexwoningen zijn nog niet opgenomen in de tabel.

Van zes bedrijfsruimten hebben we energielabels met een A.


* Het pre-label geeft aan wat de te verwachten labelklasse is, als met de huidige versie en huidige invoer de woning wordt afgemeld.

Uitfaseren slechte energielabels

In 2023 zijn de woningen in de Baerkenstraat, Oranjesingel, Willem de Zwijgerlaan en de Julianastraat opgepakt voor het verbeteren van slechte energielabels (D en slechter) naar minimaal energielabel C. Doordat enkele huurders in deze woningen nog verwarmen met lokale gaskachels en geisers en geen centrale verwarming willen, konden we bij deze woningen de gewenste verbetering niet behalen. Totaal zijn 29 woningen verbeterd naar energielabel B en C. We zien een afname van slechte energielabels van 137 woningen in 2022 naar 108 woningen in 2023. Een aantal woningen met slechte labels vallen in mogelijk voor sloop in aanmerking komende complexen en worden niet opgepakt. Bij drie monumentale complexen is tijdens het buitenschilderwerk het enkel glas in de buitenkozijnen vervangen voor isolatieglas speciaal voor monumenten.

Duurzaamheid benchmark

Dit jaar hebben we ook weer meegedaan met de Aedes benchmark voor duurzaamheid. In de benchmark worden drie prestatie indicatoren vergeleken met de overige corporaties in Nederland. Uit de benchmark blijkt dat we op twee onderdelen beter scoren dan het landelijke gemiddelde. Door deze score hebben we een A score ontvangen. Onze CO2 uitstoot gasverbruik is nog relatief hoog. De woningen in Doesburg worden veelal met aardgas verwarmd. Dit komt omdat de meeste woningen zijn voorzien van redelijk tot goede isolatie en dubbele beglazing. Inmiddels hebben 850 woningen (41%) een A-label.

	2023 WIJ	2023 Sector	2022 WIJ	2022 Sector
EP 2	166,3 kWh/m ²	186,8 kWh/m ²	169,5 kWh/m ²	198,4 kWh/m ²
CO ₂ (2021 en 2020)	18,3 kg/m ²	18,1 kg/m ²	19,6 kg/m ²	18,7 kg/m ²
Isolatieprestatie	30,2 kWh/m ²	39,1 kWh/m ²	32,3 kWh/m ²	44,9 kWh/m ²

De gemiddelde warmtebehoefte van 166,3 kWh/m² komt overeen met een gemiddeld energielabel B.

Verduurzaming complex 40 en 42: 43 woningen Allersmaat en Hermaat

In 2023 zijn we begonnen met het verduurzamen van 43 woningen aan de Hermaat en de Allersmaat in Beinum. Met bouwbedrijf Klomps is hiervoor een bouwteamovereenkomst gesloten. Met de Gelderse Impulssubsidie is het de ambitie om de woningen toekomst klaar te isoleren (geschikt voor 50 graden verwarming). Vanwege de hoge kosten hebben we besloten de woningen nog niet aardgasvrij te maken en te voorzien van nieuwe aardgasgestookte verwarmingsketels. Gelijktijdig met het verduurzamen hebben huurders de keuze om douche, keuken en toilet te laten vervangen en verbeteren. Huurders hebben hier tegen beperkte huurverhoging gebruik van gemaakt.

Verduurzaming complex 33: 4 woningen Zandbergstraat

In 2023 zijn de vier woningen Zandbergstraat verduurzaamd naar energielabel A+ en voldoen hiermee aan de Isolatiestandaard. Deze waren niet begroot, maar vanwege een mutatie en medewerking van de huurders hebben we deze woningen versneld kunnen verduurzamen.

Verduurzaming complex 1, 48, 49 en 57: 18 woningen Hoogestraat, Nieuwstraat, Kloosterstraat, Roggestraat, Markt en Gasthuisstraat

Deze achttien monumentale woningen zijn tijdens het buitenschilderwerk voorzien van isolerende beglazing (monumentenglas) in de oude ramen en kozijnen.

Warmtenet De Ooi (Proeftuin Aardgasvrije Wijk)

In 2023 is het Rijk akkoord gegaan met een alternatief plan van de gemeente Doesburg om de woningen aardgasvrij(geschikt) te maken in plaats van de aanleg van een warmtenet. Hiervoor is maximaal € 4.500 subsidie per woning beschikbaar. Zowel de particuliere eigenaren als Woonservice IJsselland kunnen aanspraak maken op deze subsidie. We zijn met de voorbereiding begonnen om zowel complexmatig als individueel bij mutatie woningen te verbeteren naar aardgasvrij (geschikt).

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

In 2023 zijn we begonnen met de voorbereiding voor het verduurzamen van 83 woningen Potsmaat en Zanderskamp in Beinum. Er is gestart met onderzoek Natuurwet en met bouwbedrijf Klomps is een bouwteamovereenkomst gesloten. Doel is om deze woningen te isoleren naar energielabel A+/A++ en te laten voldoen aan de Isolatiestandaard. De huidige energielabels zijn C en D.

Verduurzaming bij mutatie

Bij tien woningen zijn verduurzamingsmaatregelen (isolatie) getroffen tijdens mutatie. Bij twee van de tien woningen is een zonnestroominstallatie aangebracht. Er zijn grotere investeringen gedaan waardoor het budget lopende het jaar is verhoogd. Het betreft individuele verbeteringen in en aan woningen die in het verleden tijdens verbeterprojecten niet zijn uitgevoerd. Vaak omdat de huurder hiervoor geen toestemming gaf. Bij mutatie worden deze woningen alsnog verbeterd en verduurzaamd naar het gewenste complexniveau. De woningen zijn voorzien van een nieuw energielabel.

Overig vastgoed (niet woningen)

Verduurzaming Hessegracht

Nadat de warmtepompinstallatie in 2022 in bedrijf is gesteld hebben we onderzoek gedaan naar de mogelijkheid voor een zonnestroominstallatie. Aangezien het een grootverbruik aansluiting is mogen we geen energie terug leveren. Eind 2023 hebben we Attent een voorstel gedaan. Bij goedkeuring kan de zonnestroominstallatie in 2024 worden aangelegd. Zodra deze is aangelegd is het gebouw goed verduurzaamd.



H3 LEEFBAARHEID



WIJ staat voor goed wonen in een goede woning en woon-leefomgeving. Daarom zet WIJ zich in voor de leefbaarheid in straten, buurten en wijken waar onze woningen staan. Als strategisch aandachtspunt in het ondernemingsplan wil WIJ meer grip krijgen op de toenemende leefbaarheidsproblemen in onze wijken en buurten, mede door goede samenwerking met de gemeente en andere instanties.

Leefbaarheidsbeleid

In 2023 is het Leefbaarheidsbeleid in concept besproken met de BRW. Het leefbaarheidsbeleid omvat het brede terrein van leefbaarheid. Denk daarbij aan de oprichting en inbreng van bewonerscommissies, leefbaarheidsprojecten in complexen/straten/buurten, de positie van groen in beleving en ontmoeting en het ondersteunen van bewonersinitiatieven.

Met de waardevolle input die de BRW gegeven heeft, wordt begin 2024 het Leefbaarheidsbeleid vastgesteld.

Leefbaarheidsfonds

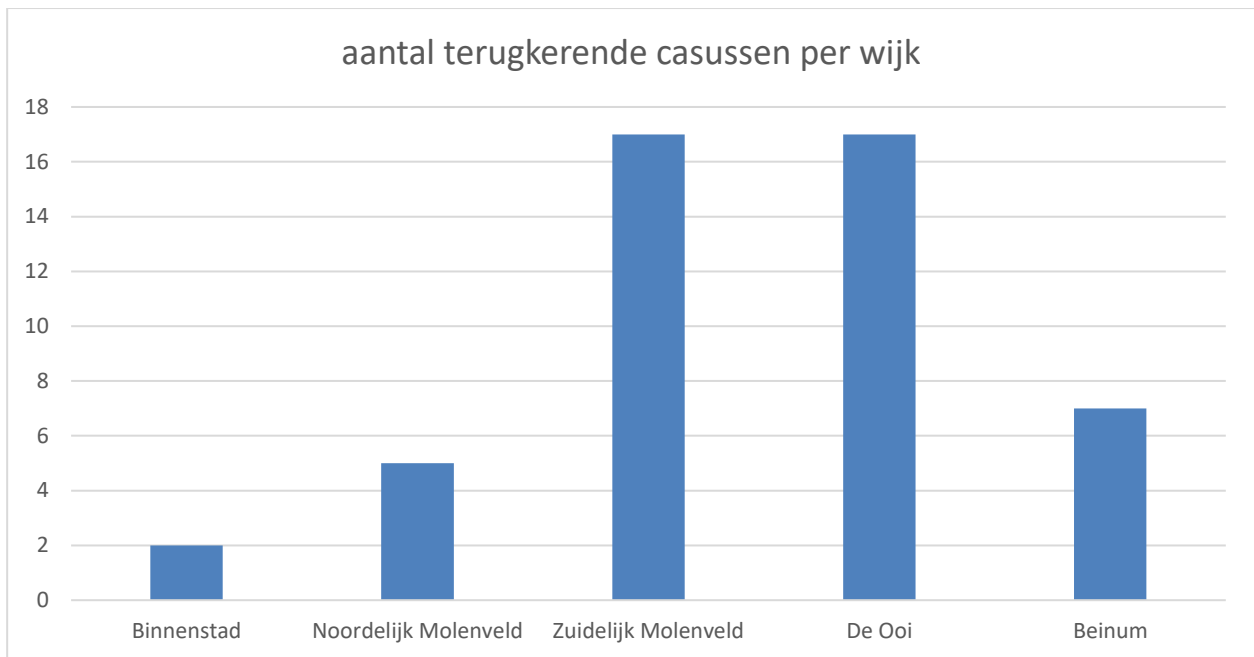
Onderdeel van het leefbaarheidsbeleid is het leefbaarheidsfonds. Dit fonds ondersteunt initiatieven uit de wijk. Een aanvraag hiervoor wordt beoordeeld door zowel de BRW als Woonservice IJsselland. In het afgelopen jaar is een beperkt aantal aanvragen gedaan. In totaal is er voor 160 euro aan initiatieven ondersteund. Zo is bijvoorbeeld de Maartenshof voorzien van bloembakken bij het balkon en een kerstboom in de kerstdagen.

Wijkbeheer

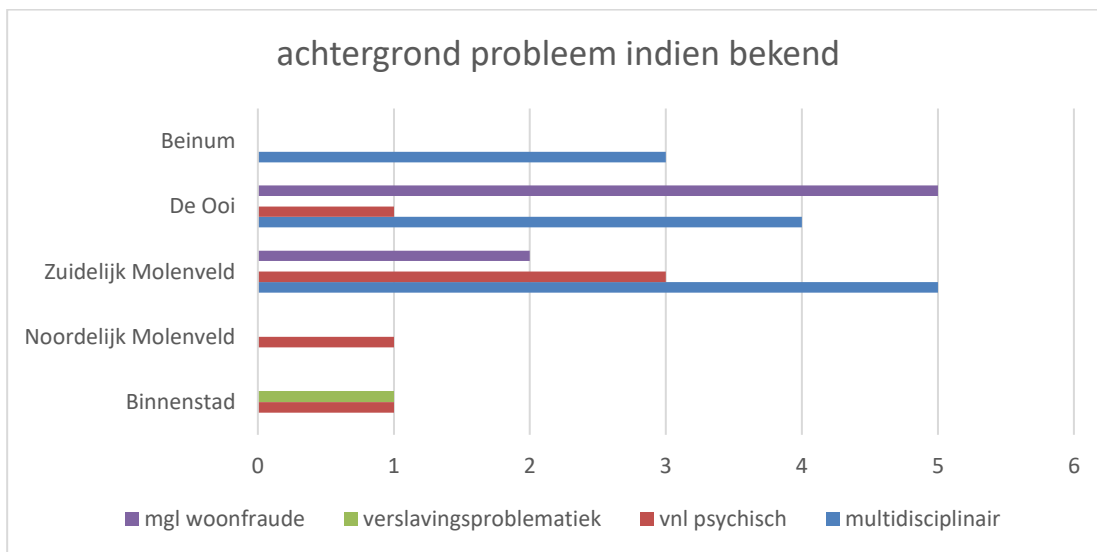
In februari 2023 heeft WIJ een wijkbeheerder in dienst genomen. Dit zijn de ogen, oren én handen van WIJ in de wijk. De wijkbeheerder signaleert wat er in complexen, buurten en straten gebeurt. Hij spreekt mensen aan op het onderhouden van de tuin en de omgeving, is het eerste aanspreekpunt bij (over)last en verricht allerlei hand- en spandiensten voor de organisatie. Om de week houdt hij spreekuur in het gebouw van Speeltuinvereniging Kindervreugd. Hierdoor is hij laagdrempelig en in de wijk bereikbaar. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid in complexen, straten en buurten.

Overlastmeldingen

In 2023 zijn er verschillende meldingen van (over)last geweest in de wijken. WIJ werkt hierin samen met ketenpartners als de gemeente Doesburg, politie, GGD, zorg- en welzijnsinstellingen en Buurtbemiddeling.



Ten opzichte van 2022 is het totaal aan terugkerende casussen toegenomen van 31 naar 48. Dit betreft zowel overlastcasussen als woonfraudezaken. Zowel de fraudezaken als de multidisciplinaire problematiek is toegenomen ten opzichte van 2022. Zuidelijk Molenveld en De Ooi kennen de meeste casussen. WIJ heeft in deze wijken ook meer bezit dan in de andere wijken.



Conflict- en Buurtbemiddeling

WIJ participeert in het regionale project Buurtbemiddeling Rheden, Rozendaal en Doesburg dat door Rijnstad uit Arnhem wordt uitgevoerd. Samen met de gemeenten financieren corporaties deze structurele aanpak van conflicten. Vrijwillige buurtbemiddelaars zorgen voor een laagdrempelige en informele benadering. Organisaties, gemeenten en particulieren kunnen een verzoek tot bemiddeling indienen. Over geluidsoverlast, pesten en bedreigingen en problemen betreffende tuinen worden de meeste klachten ingediend.

Leefbaarheidsprojecten

Voor 2023 stond een tweetal leefbaarheidsprojecten op de planning. Bij één project zou WIJ aansluiten bij de gemeente Doesburg. Dit project is door de gemeente doorgeschoven naar 2024. Het andere project wordt vanwege personele uitdagingen in 2024 opgepakt.

Maatschappelijke opvang

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

Maatschappelijke projecten

Aan de van Brakellaan 22 t/m 28 verhuurt WIJ een complex onzelfstandige appartementen waarin cliënten van de Stichting Philadelphia intramuraal wonen. In 2021 is met Philadelphia de afspraak gemaakt dat jaarlijks één cliënt vanuit deze locatie zelfstandig in Doesburg wordt gehuisvest. Dit is in 2022 vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. In 2023 hebben wij geen verzoek ontvangen.

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

Met Zorgburo de Liemers, een stichting die autistische jongeren begeleidt, is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin is vastgelegd dat vanaf 2021 jaarlijks één client van de stichting wordt gehuisvest in een zelfstandige woning in Doesburg. In 2023 hebben wij geen verzoek ontvangen.

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



H4 DIENSTVERLENING



Klantvisie en dienstverleningsconcept

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

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

WIJ:

STEMMEN
VERWACHTINGEN
AF



LUISTEREN

SPREKEN
DUIDELIJKE TAAL



HELPEN

LEVEN ONS IN



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

Klantportaal

In 2023 is 'Klik&Klaar' gerealiseerd. Via dit klantportaal kunnen huurders eenvoudig hun gegevens inzien, reparatieverzoeken melden en informatie over hun woning vinden. Ook het doorgeven van allerhande informatie kan via dit portaal. 'Klik&Klaar' is een mooie toevoeging aan de digitale dienstverlening van WIJ. Kort na de lancering heeft al meer dan een kwart van de huurders een account aangemaakt. Een resultaat om trots op te zijn!

Verbeterproject dagelijks- en mutatieonderhoud

Met dit project verbetert de manier waarop we ons dagelijks- en mutatieonderhoud organiseren. Voor dit project zijn in 2023 verdere stappen gezet in het Contract- en Leveranciersmanagement. Het aannemersportaal Mareon is in gebruik genomen. Dit heeft het proces van opdrachten aan (een deel van de) leveranciers gedigitaliseerd. Opdrachten zijn vanaf 2024 te volgen, facturatie gebeurt automatisch en voor iedereen is helder wat de status is van een opdracht. Hiermee kunnen we huurders altijd actueel informeren over de status van hun verzoek en wordt facturatie automatisch gekoppeld. Dit levert duidelijkheid aan onze huurders én het levert WIJ voordeel op.

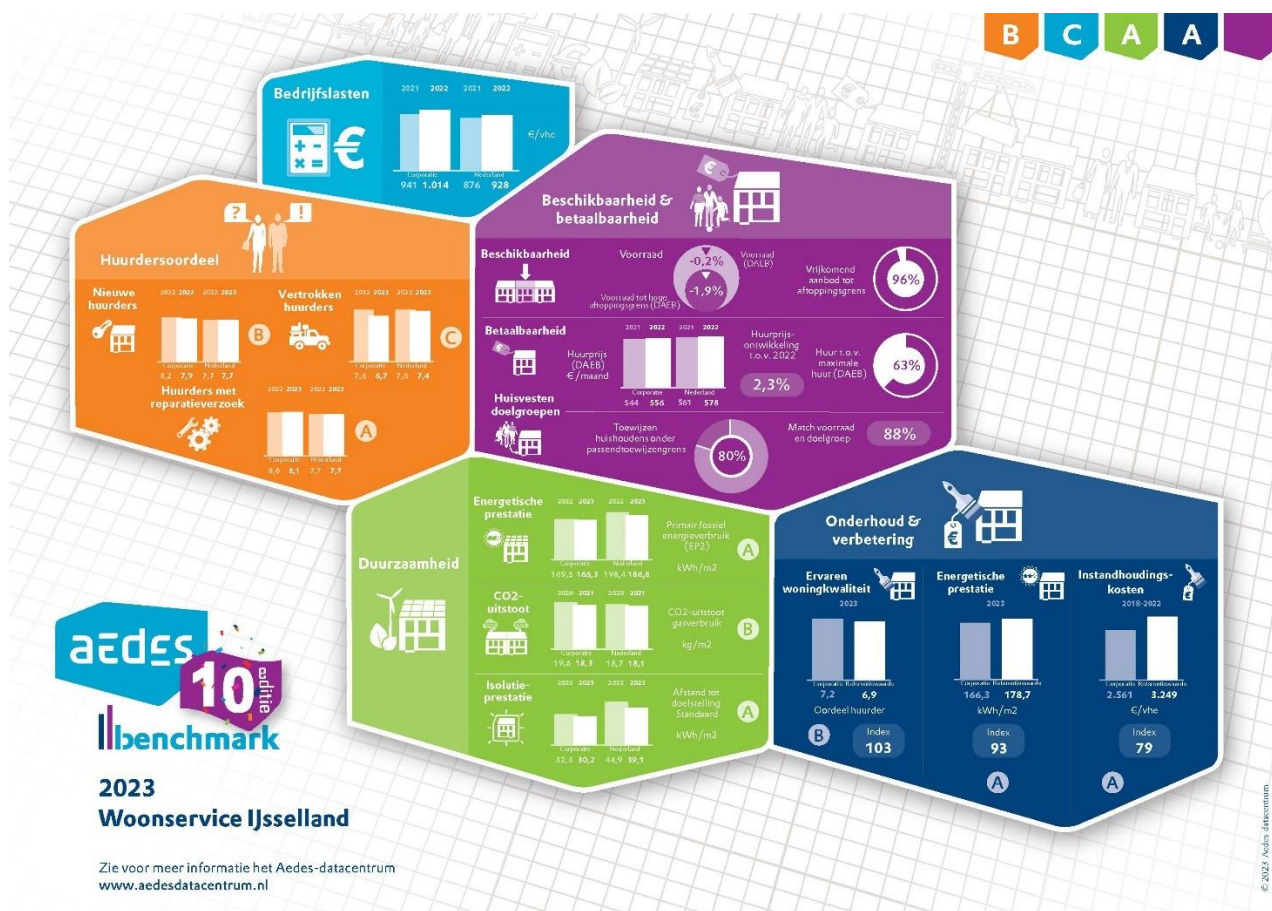
Ook is de FOX-opname app in gebruik genomen. Hiermee wordt bij mutatie een woning ter plekke digitaal opgenomen. De vertrekkende huurder heeft direct inzichtelijk wat er van hem verwacht wordt en wat er in rekening gebracht wordt als de oplevering niet conform afspraak is. De gegevens worden direct digitaal op de juiste plek verwerkt. Ook deze digitaliseringsslag levert zowel de huurder als Woonservice

IJsselland meer tijd, duidelijkheid en snelheid op.

Meten klanttevredenheid

In 2022 heeft WIJ opnieuw deelgenomen aan de Aedes Benchmark. Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van een lagere waardering op het Huurdersoordeel. Dit is mede te verklaren door de personele wisselingen en uitdagingen waar WIJ voor gestaan heeft in 2023. Ook de veranderingen in (deel)processen hebben soms tot kinderziektes geleid. Het onderdeel Vertrokken Huurders is gedaald naar een C-beoordeling. Ook dit heeft te maken met genoemde interne uitdagingen. Als er te weinig mankracht is om te adverteren, wordt er niet aansluitend verhuurd. Hierdoor kunnen vertrekkende huurders vaak hun goederen niet ter overname aanbieden. Dat is één van de beïnvloeders van de letter C.

In de loop van 2024 gaat er gewerkt worden met het KWH huurdersonderzoek. Dit onderzoek helpt WIJ aan inzicht waar processen verbeterd kunnen worden. Door gericht procesverbeteringen door te voeren wordt de dienstverlening steeds verder verbeterd.



Huurcommissie en Geschillencommissie

Bij de Huurcommissie hebben in 2023 geen zaken gespeeld.

Bij de regionale Geschillencommissie zijn in 2023 zeven zaken aangemeld. Eén daarvan is door de Geschillencommissie niet ontvankelijk verklaard. Twee meldingen hadden nog niet de interne procedure van WIJ doorlopen en zijn alsnog zonder tussenkomst van de Geschillencommissie opgelost. In twee gevallen heeft de Geschillencommissie geoordeeld dat WIJ correct gehandeld heeft. In twee zaken is er advies uitgebracht door de Geschillencommissie. In beide gevallen is het advies overgenomen. Eén casus is daardoor alsnog naar tevredenheid opgelost. De andere casus betrof verschillende punten van ontevredenheid. Een deel van deze klachten is na tussenkomst van de Geschillencommissie alsnog uitgevoerd. Bij de resterende klacht heeft de uitvoering van het advies van de Geschillencommissie (het doen van nader onderzoek) WIJ in het gelijk gesteld.

WIJ waardeert de tussenkomst van de Geschillencommissie. Het leidt tot meer inzicht wat beter kan. Het ontbreken van een goede communicatie blijkt belangrijk bij het ontstaan van conflicten.

Klachtenafhandeling

Klachten ten aanzien van de handelswijze of het gedrag van medewerkers worden door de leidinggevenden teruggekoppeld met de betreffende collega. In overleg met de klager wordt gekeken naar de inhoud van een klacht en wordt bezien hoe deze kan worden opgelost. Eventueel kan in dit proces ook de directeur/bestuurder worden ingeschakeld. In 2023 is hier geen sprake van geweest.

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

Vereniging van Eigenaren “Mooizicht”

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



DEEL 3 Randvoorwaarden



Organisatie

Juridische structuur

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

Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI)

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

Verbindingen met andere rechtspersonen

Woonservice IJsselland heeft geen verbindingen en is in 2023 geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen.

UBO-register

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

In 2023 was onze directeur-bestuurder Saskia Hakstege de geregistreerde UBO. De bestuurder is in dit geval een zogenaamde Pseudo UBO, aangezien niemand in de organisatie meer dan 25% belang (aandelen of stemrecht) of feitelijke zeggenschap heeft en niemand begunstigde is van meer dan 25% van het vermogen van de Stichting.

Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (Wbtr)

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

Indeling organisatie

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

Organisatiestructuur & verloop

	Aantal medewerkers	FTE
Stand per 31 dec 2022	20	18,17
In dienst	6	2,78
Uit dienst	5	2,56
Stand per 31 dec 2023	21	18,39

Ziekteverzuim

In 2023 kwam het ziekteverzuimpercentage uit op 2,9%. Dit is een stuk lager dan het percentage eind 2022 toen deze op 7,6% stond. In 2021 was het ziekteverzuimpercentage 5,1%. Een medewerker met een langdurig ziekteverzuim is in 2023 met succes grotendeels gere-integreerd. Verder bestaat het ziekteverzuim uit één langer verzuim en een aantal relatief korte verzuimen. In totaal zijn er zestien ziekmeldingen geweest, waarbij drie medewerkers zich twee keer hebben ziek gemeld.

P&O

Het personeelsbeleid is erop gericht dat medewerkers, bestuurder en de leden van de raad van commissarissen zich kunnen ontplooiën om een optimale dienstverlening aan de huurders te bieden en om invulling te kunnen geven aan de ambities en doelstellingen van de organisatie. Gezamenlijk met het personeel is een strategisch personeelsplan (SPP) opgesteld als leidraad. In 2024 wordt het SPP opnieuw bekeken en waar nodig aangepast in relatie tot het nieuwe ondernemingsplan.

De medewerkers hebben diverse cursussen, trainingen en seminars gevolgd gericht op het eigen vakgebied. Aan het einde van het jaar is een gezamenlijke training agressiebeheersing gevolgd. Een groot aantal medewerkers hebben de vervolgentraining voor BHV weer gevolgd en de MT-leden hebben een training voor het voeren van orderherstelgesprekken gevolgd.

Inmiddels is het Individueel Loopbaan Ontwikkelings Budget meer onder de aandacht van de medewerkers gekomen en wordt hier goed gebruik van gemaakt.

Woonservice IJsselland is aangesloten bij KIM (Kracht in Mobiliteit). Dit is een samenwerkingsverband van corporaties in Gelderland voor onder meer samen leren en ontwikkelen. Vanuit KIM is WIJ ook aangesloten bij de Corporatieacademie. Het portaal voor de medewerkers van WIJ wordt in 2024 gevuld. De medewerkers kunnen met behulp van dit portaal kiezen uit veel werkgerichte opleidingen als ook opleidingen voor persoonlijke ontwikkeling.

In 2023 waren er verschillende wijzigingen in het personeelsbestand. Er vertrokken drie medewerkers: één medewerker maakte gebruik van de pensioenregeling en twee medewerkers kozen voor een functie buiten de corporatiesector. Er kwamen vier medewerkers in dienst: waarvan twee medewerkers klantcontact, waarvan één voor zes maanden. De andere twee medewerkers betreft nieuwe functies, te weten een projectleider/ gebiedsontwikkelaar en een wijkbeheerder. Tot slot is er ter uitbreiding een woonconsulent aangetrokken, die helaas na drie maanden weer terugkeerde naar de oude werkgever. Vanwege de hoge werkdruk en langdurige ziekte bij de afdeling Woondiensten zijn eind 2023 twee woonconsulenten tijdelijk ingehuurd en was er tijdelijke ondersteuning van een incassomedewerker. Voor de begeleiding en participatie van het nieuwbouwcomplex vijftien Flexwoningen is tot en met december een externe kwartiermaker ingehuurd. Ook in 2023 zijn vanwege de hoge werkdruk een aantal projecten doorgeschoven of over een langere termijn uitgesmeerd.

De thuiswerkregeling was ook in 2023 van kracht. Er werd door diverse medewerkers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om maximaal 1/3^e deel van de arbeidsuren thuis te werken.

Agressie, veiligheid en arbeidsomstandigheden

Agressie

In 2023 hebben zich vier gevallen van verbale agressie voorgedaan gericht op medewerkers van WIJ. De betreffende medewerkers hebben een melding gedaan die is gearchiveerd in het dossier van de veroorzaker. Met de veroorzakers is een orderherstelgesprek gevoerd. De gesprekken hadden het beoogde resultaat.

Fysieke agressie heeft zich, gelukkig, niet voorgedaan.

Begin 2023 is het nieuwe beleid beheersing agressie vastgesteld en is een voorlichting over dit beleid aan de hele organisatie gegeven.

Veiligheid en arbeidsomstandigheden

In 2023 hebben tien medewerkers de herhaaltraining BHV gevolgd. Na een uitdiensttreding zijn er eind 2023 nog negen medewerkers in dienst die zijn opgeleid als BHV-er. Hiermee is gewaarborgd dat te allen tijde een BHV-er op kantoor aanwezig is.

Vitaliteitsteam

In 2023 is een vitaliteitsteam opgericht waarin een aantal medewerkers zitting hebben. Zij onderzoeken mogelijke maatregelen om de vitaliteit van ons medewerkers te bevorderen. Zo zijn er bijvoorbeeld stoelmassages verzorgd en loopt er een proef met het verstrekken van fruit.

Ondernemingsraad

In 2023 bestond de ondernemingsraad uit twee leden en een aspirant lid.

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

Digitalisering organisatie

Ook op het gebied van automatisering en digitalisering ontwikkelt WIJ zich steeds verder. In 2020 hebben we een hiervoor een ICT routekaart opgesteld. Vanuit deze routekaart zijn in 2023 de volgende projecten opgepakt:

- Inrichting en ingebruikname van ons klantportaal Klik&Klaar;
- Optimalisatie van de beslisboom;
- Opleidingstraject digitale vaardigheden voor de hele organisatie volgend op de in 2022 uitgevoerd 0-meting;
- Inrichting en ingebruikname van digitale inspectie app;
- Inrichting en ingebruikname van deurwaardersportaal;
- Inrichting en ingebruikname van aannemersportaal;
- Inrichting en ingebruikname van Mareon Facturen;
- Digitalisering van woningdossiers;
- Sonar rapportages, dit project zal medio 2024 worden afgerond;
- Een aantal projecten zijn om organisatorische redenen doorgeschoven, met een deel van deze projecten is wel al in 2023 gestart met de voorbereiding.

Governance en toezicht

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

Intern toezicht

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

Extern toezicht

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

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

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

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

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

Compliance

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

De bestuursadviseur voert de regie over compliance. Zij doet dit door toezicht te houden op de manier waarop de organisatie omgaat met de naleving van wet- en regelgeving en de leidinggevenden hierover

te adviseren. Daarnaast ziet de bestuursadviseur er mede op toe dat er voldoende aandacht is voor integer handelen binnen de organisatie.

Privacy

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

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

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

Er zijn in 2023 geen datalekken aan het licht gekomen.

Integriteit

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

Bestuur en RvC concluderen dat in 2023 bij de besluitvorming zich geen onverenigbaarheden voordeden.

Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang en er werd in 2023 geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

(Her)beoordeling vastgoedbezit medewerkers

WIJ heeft zicht op vastgoedbezit onder medewerkers dat nadelig kan zijn voor de corporatie en kan leiden tot (de schijn van) belangenverstremgeling in beeld. Hiertoe vraagt WIJ voorafgaand aan de jaarlijkse eindejaarsgesprekken aan al haar medewerkers om een vragenlijst in te vullen over het bezit van vastgoed anders dan voor privé gebruik. Deze vragenlijsten worden vastgelegd in het personeelsdossier. Daar waar de ingevulde vragenlijsten daartoe aanleiding geven worden deze besproken tussen de bestuurder en de betreffende medewerker.

De bestuurder heeft vastgesteld dat er in 2023 geen sprake was van vastgoedbezit van medewerkers dat nadelig is voor de corporatie of kan leiden tot (de schijn van) belangenverstremgeling.





Financieel beleid

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

Analyse resultaat ten opzichte van de begroting en voorgaand jaar

We hebben 2023 afgesloten met een negatief resultaat van € 36.516.000. Het resultaat over 2022 was € 18.452.000 positief. Het lagere resultaat over 2023 wordt voornamelijk veroorzaakt door de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dit als gevolg van waardeontwikkeling van ons vastgoed volgens het Handboek modelmatig waarderen.

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

Resultaten uit operationele activiteiten

(Bedragen x € 1.000)

	Begroot 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022	Vershil realisatie
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	14.950	14.816	14.699	117
Opbrengsten servicecontracten	486	558	437	121
Opbrengsten overige activiteiten	46	55	47	8
Totaal bedrijfsopbrengsten	15.482	15.429	15.183	246
Bedrijfslasten				
Lasten servicecontracten	493	605	447	-158
Lasten verhuur & beheeractiviteiten	1.539	1.646	1.415	-231
Lasten onderhoud	5.628	5.512	4.463	-1.049
Overige directe operationele lasten	728	763	1.854	1091
Kosten overige activiteiten	27	33	25	-8
Overige organisatiekosten	630	503	581	78
Leefbaarheid	170	206	122	-84
Totaal bedrijfslasten	9.215	9.268	8.907	-361
Saldo financiële baten & lasten	-2.077	-1.924	-1.716	-208
Resultaat operationele activiteiten	4.190	4.237	4.560	-323

Voor een toelichting op de belangrijkste verschillen ten opzichte van 2022 wordt verwezen naar de toelichting op de winst en verliesrekening in het onderdeel jaarrekening.

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

Marktwaarde en beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Ook in 2023 was er nog steeds krapte op de woningmarkt (zowel in de koop- als huursector). De marktwaarde voor onze woningportefeuille daalde met € 28,9 miljoen naar een waarde van € 318,3 miljoen. Een waardedaling van ongeveer 8,3%. De marktwaarde vertoont enerzijds een stijging door nieuwbouw en het effect van een jaar opschuiven en anderzijds een daling door verkoop, sloop en aanpassing van de parameters in het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De daling wordt met name veroorzaakt door de aanpassing van de disconteringsvoet in het handboek voor de regio Arnhem/Nijmegen. Deze was eerst vastgesteld op 0,35 en is bijgesteld op 0,72.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

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

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de marktwaarde en de beleidswaarde met de vergelijkende cijfers over 2022. Tevens zijn de verschillen toegelicht.

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022	Vershil
Marktwaarde	318.328	347.233	-28.905
Beschikbaarheid	52.667	55.809	-3.142
Betaalbaarheid	-129.627	-166.406	36.779
Kwaliteit	-22.237	-18.690	-3.547
Beheer	-14.706	-6.892	-7.814
Beleidswaarde	204.425	211.054	-6.629

Toelichting op de verschillen:

- De daling van de marktwaarde komt met name door:
 - Verkoop nadelig € 0,5 miljoen,
 - Sloop nadelig € 3,5 miljoen,
 - Effect van een jaar opschuiven voordelig € 12,2 miljoen,
 - Aanpassing parameters handboek (met name prijsinflatie en markthuur) nadelig € 34,9 miljoen,
 - Aanpassing bezitsgegevens (WOZ-waarde, wws punten) nadelig € 9,2 miljoen
 - Investerings voordelig € 7,1 miljoen,
 - Diverse overige posten nadelig € 0,1 miljoen.Per saldo een afname van € 28,9 miljoen
- Voor de beschikbaarheid heeft in 2023 een opslag plaatsgevonden van € 53 miljoen tegen een opslag van € 56 miljoen in 2022. Dit komt met name doordat in 2023 de overdrachtskosten zijn gestegen van 8% per 31-12-2022 naar 10,4% per 1-1-2023. Bij berekening van de beleidswaarde mogen deze kosten niet worden ingerekend.
- De afslag betaalbaarheid is voor 2023 gedaald ten opzichte van 2022. Deze daling van de afslag wordt veroorzaakt door de verminderde hoogte van de prijsinflatie. Hiermee wordt het gat tussen de markthuren en corporatiehuren weer kleiner en daardoor daalt de afslag betaalbaarheid.
- De afslag kwaliteit is voor 2023 ongeveer € 22 miljoen tegen een afslag in 2022 van ongeveer € 19 miljoen dat wordt veroorzaakt door stijging van de toegepaste normen met ruim € 150.
- De afslag beheer voor 2023 is gestegen ten opzichte van 2022. Dit komt met name door een toename van de beheerskostennorm met € 150.

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

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 153,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 188,3 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

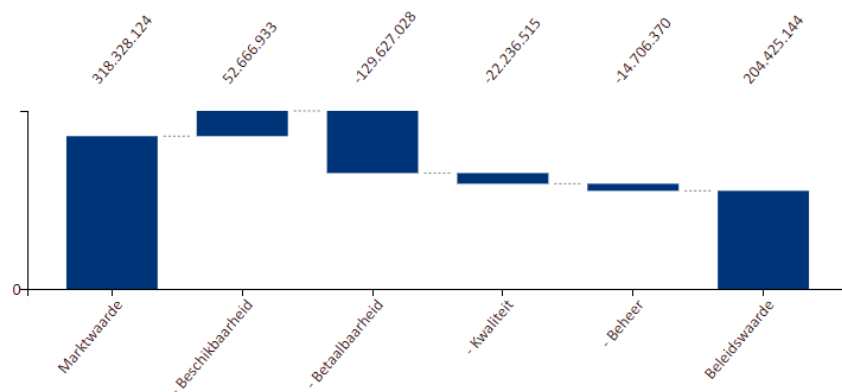
Het bestuur van WIJ heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 111 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurder staat (DAEB bezit)	294.870
Afslagen:	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-50.204
Betaalbaarheid (huren)	124.912
Kwaliteit (onderhoud)	22.057
Beheer (beheerkosten)	14.480
	111.245
Beleidswaarde (DAEB bezit)	183.625

Dit impliceert dat bijna 72% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Totaal ▾



De bovenstaande figuur laat zien dat de totale marktwaarde € 318 miljoen bedraagt en de totale beleidswaarde € 204 miljoen bedraagt. De belangrijkste verschillen tussen deze waardebegrippen kunnen als volgt worden verklaard:

- **Beschikbaarheid**

Om de marktwaarde te bepalen, berekenen we zowel een uitpondscenario als een doorexpluatiescenario. Vervolgens wordt het vastgoed gewaardeerd tegen de hoogste van deze twee scenario's. Voor de beleidswaarde geldt dat er alleen sprake is van een doorexpluateer scenario. Daarnaast wordt bij de berekening van de marktwaarde rekening gehouden met overdrachtskosten bij de verkopen. Bij de berekening van de beleidswaarde mogen deze kosten niet worden ingerekend. Hierdoor valt de beleidswaarde hoger uit en krijg je een opslag van € 53 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 € 130 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 € 22 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 € 15 miljoen voor de berekening van de beleidswaarde.

Het totale verschil tussen de totale marktwaarde van € 318,3 miljoen en de totaal berekende beleidswaarde van € 204,4 miljoen kan dus worden verklaard vanuit onze maatschappelijke investeringen. De conclusie hiervan is dat een belangrijk deel van het in de balans gepresenteerde eigen vermogen nooit gerealiseerd zal worden.

Onderhoud en investeringen

Investeringen

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

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

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

Hier wordt zowel verkoop als sloop onder verstaan.

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

Treasury

Treasurystatuut

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

Renterisico

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

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

Liquiditeiten

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

Hoe besteden wij ons geld?

Ons jaarresultaat bestaat uit gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten als gevolg van de waardering van onze vastgoedportefeuille tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waarde mutatie van de balansposten wordt jaarlijks als opbrengst of last in het resultaat verantwoord. Deze mutaties samen

leiden in 2023 tot een jaarresultaat van circa € 36,5 miljoen negatief. Maar dit betekent niet dat ons banksaldo ook met dit bedrag is afgenomen. Ons banksaldo bestaat namelijk uit in- en uitgaande geldstromen. Deze boeken we op het moment dat geld WIJ inkomt of verlaat. Per saldo is er € 966.000 meer uitgegaan dan dat er is binnengekomen.

In 2023 ontvingen wij € 20 miljoen aan gelden. Onze belangrijkste inkomensbronnen zijn de ontvangen huren en vergoedingen € 15,4 miljoen, het aangaan van nieuwe leningen € 4 miljoen en de verkoop van onroerend goed € 0,6 miljoen.

In 2023 hebben wij € 21 miljoen uitgegeven. Deze gelden hebben wij uitgegeven voor € 5,6 miljoen aan aflossingen en rente, voor € 4,6 miljoen aan investeringen (nieuwbouw, woningverbetering), voor € 4,6 miljoen aan onderhoud, voor € 1,6 miljoen aan personeelsuitgaven, voor € 1,8 miljoen aan vennootschapsbelasting en voor € 2,8 miljoen aan de overige bedrijfsuitgaven.

Financiering

WIJ heeft eind 2023 een leningenportefeuille van ruim € 64,5 miljoen. De beschikbaarheid van financiering en beheersing van de rentelasten en –risico's is van groot belang voor de financiële continuïteit van WIJ. Daarom vindt tweemaal per jaar overleg plaats waarin de liquiditeiten, de leningenportefeuille en de financiële markten worden besproken. De treasurycommissie bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager financiën en een onafhankelijk specialist van Thésor. Van dit overleg wordt verslag uitgebracht aan de Raad van Commissarissen. De bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden van de leden van de treasurycommissie zijn uitgebreid beschreven in het Treasurystatuut.

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

Oordeel Aw en WSW

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

Over 2023 hebben wij nog geen "Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties" ontvangen.

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

Bij de beoordeling van de financial risks kijkt het WSW onder andere naar de financiële kengetallen. WIJ voldoet aan de WSW-normen voor deze kengetallen. In juni 2023 ontvingen wij de borgbaarheidsverklaring van het WSW, waarin staat dat wij voldoen aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie. Deze verklaring is geldig tot en met het jaar 2024. Ook heeft het WSW een financiële analyse gemaakt. In haar schrijven van juni 2023 zegt zij hierover:

Uw corporatie heeft een solide financiële positie die in de prognoseperiode afneemt door geplande investeringen. Daarbij blijven de ratio's ruim aan de gestelde normen voldoen.

Financiële sturingsvariabelen

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

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

	Norm WSW	Interne norm WIJ	Werkelijk WIJ 2023
ICR	minimaal 1,4	1,6	2,1
LTV	maximaal 85% beleidswaarde	65%	35,1%
Solvabiliteit	minimaal 15% beleidswaarde	25%	69,8%
Dekkingsratio	maximaal 70% marktwaarde	60%	22,7%

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

Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

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

De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de begroting 2024 en de financiële meerjarenprognose 2025 tot en met 2029 is dat de financiële positie van WIJ gezond is. Deze is voldoende sterk om ook in de eerst komende jaren uitvoering te kunnen geven aan de ondernemingsdoelstellingen en ambities.

Toekomstparagraaf

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

Op basis van de begroting 2024 en de financiële meerjarenprognose 2025 tot en met 2029 voldoet WIJ inzake de vorenstaande ratio's aan de gestelde normen. Op basis van de huidige prognoses lopen we wat betreft de icr in 2029 wel tegen de intern vastgestelde norm aan.

Verbindingen

Woonservice IJsselland heeft geen verbindingen en is in 2023 geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen.

Risicomanagement

Ons integrale risicomanagement is vastgelegd in een beleidsdocument. Hierna volgen de belangrijkste elementen hiervan. In 2023 hebben we het integraal risicomanagement verder geïmplementeerd binnen onze organisatie en hebben er 2 periodieke risico-inventarisaties plaatsgevonden.

Risico statements

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

Risicobereidheid

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

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

Beheersingsmaatregelen

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

Belangrijkste risico's

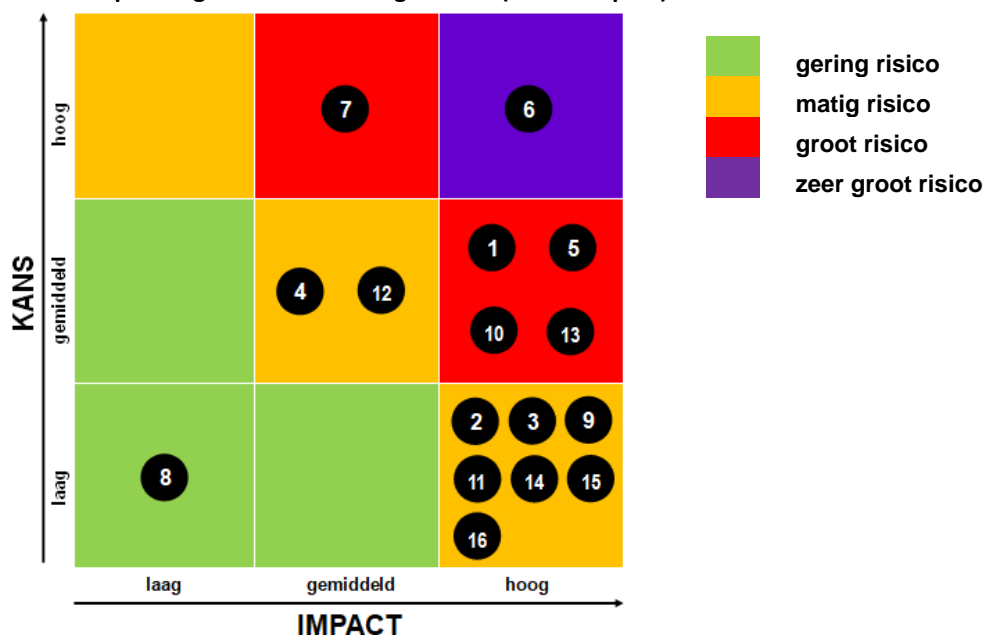
In onderstaand overzicht zijn onze belangrijkste risico's, de risicobereidheid en de beheersingsmaatregelen opgenomen:

Nr.	Belangrijkste risico's per thema	Risico bereidheid	Beheersingsmaatregelen
	Klanten/huurders		
2	Beschikbaarheid diensten/producenten/middelen	Laag	Periodiek bijstellen van strategische doelstellingen aan de hand van (markt) ontwikkelingen en klantbehoeften. In overleg met gemeente blijven om te zorgen voor (meer) potentiële bouwlocaties.
3	Betaalbaarheid	Laag	Sturen op woonlasten. Huurprijsbeleid. Snel actie ondernemen op betalingsachterstanden en waar nodig maatwerk toepassen.
4	Toename kwetsbare huurders	Gemiddeld	Samenwerking in het sociaal domein. Deelname aan Buurtbemiddeling. Leefbaarheidsprojecten. Aandacht bij woningtoewijzing en huurovereenkomsten. Monitoren ontwikkeling overlastzaken en probleemsituaties in rapportages. Structureel overleg met relevante zorg- en welzijnspartijen. Functie wijkbeheerder toegevoegd, deze bezoekt standaard alle nieuwe huurders en zorg zo nodig voor opvolging.
8	Kwaliteit dienstverlening daalt	Laag	Actief processen bijsturen. Actief reageren op sociale media. Afstemming verschillende afdelingen met klantcontacten. Snelle monitoring van reacties op onze enquêtes. Deelname aan huurdersoordeel Aedes Benchmark. Gebruik contactenmodule binnen ERP. Vanaf 2024 doorlopende deelname aan KWH Huurdersonderzoek.
	Vastgoed(innovatie)		
5	Haalbaarheid duurzaamheidsopgave	Laag	Bijblijven/ontwikkeling op technisch gebied meenemen in strategisch personeelsplan en POP. Duurzaamheidsbeleid opgesteld. Verwachtingen afstemmen met stakeholders. Deelname Aedes Benchmark onderdeel duurzaamheid Aedes Routekaart 2.0 gebruiken. Onderzoek naar mogelijkheden lange termijn afspraken met aannemers.
6	Toenemende kosten, beperkte beschikbaarheid leveranciers en materiaal	Gemiddeld	Langjarige scenario's actualiseren. Mogelijkheid van bouwteam toegevoegd aan inkoop- en aanbestedingsbeleid. Bekijken of langjarige afspraken met aannemers mogelijk/wenselijk zijn.
	Financieel		
7	Verandering van rente en inflatie	Laag	Spreiding lening portefeuille. Externe expertise inschakelen. Bij de jaarlijkse begroting worden scenario's voor de risico's van renteverhoging en kostenverhoging doorgerekend.
9	Financiële gezondheid, ratio's WSW	Laag	Onderbouwing investeringsbeslissingen. Integrale besluitvorming. Doorrekening scenario's in relatie tot onze ambities.
	Organisatie		
10	Personeelsrisico	Laag	Strategische personeelsplan. PO (tijdens functioneringsgesprekken). Inzetten opleidingen (ICT-opleidingsplan is in uitvoering). Tijdige werving voor opvolging MT-lid gestart. Jaarlijks gesprek pensioenadviseur aanbieden. MT-leden zijn meer sensitief op signalen van te hoge werkdruk. MT houdt regelmatig gesprek over ambities, jaarplanning en afstemming personeel daarop.

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

*vanwege mogelijk direct veiligheidsrisico voor huurders

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



Intern risicobeheersings- en controlesysteem

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

Belangrijke controle-instrumenten in het systeem zijn:

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

Frauderisico

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

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

Een groot deel van deze risico's ondervangen we door de in de processen opgenomen beheersmaatregelen, zoals functiescheiding en controles. In 2023 hebben we een controle uitgevoerd op mogelijke fraude bij de woningtoewijzing. Hierbij zijn geen onregelmatigheden geconstateerd. Ook is autorisatie vastgelegd in diverse beleidsstukken (procuratiebeleid en normpositie).

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

In 2023 zijn er geen concrete fraudegevallen gesignaleerd.

Fiscaliteiten

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

Fiscale visie

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

Fiscaal beleid

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

Fiscale commissie

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening en het jaarverslag 2023 hebben zich geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan (die zich na het einde van het boekjaar hebben voorgedaan en waarmee in de jaarrekening rekening mee moet worden gehouden) die de verwachtingen hebben beïnvloed.



H7 VERSLAG RVC



Voorwoord voorzitter

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

Toezichthoudende rol

Werkwijze, legitimatie & governancecode

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

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

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

Inhoud van het toezicht

Toezicht op de maatschappelijke taak

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

Toezicht op de financiële positie

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

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

Opdrachtgeverschap

Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Dit staat beschreven in ons Inkoop- en Aanbestedingsbeleid, dit beleid is in 2022 geactualiseerd.

Ontwikkelingen en risico's

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

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

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

Toezicht op externe accountant

BDO Audit & Assurance B.V. is als externe accountant benoemd door de RvC voor het verslagjaar 2023. Voor 2023 is de fiscale advisering bij BDO ondergebracht. Gezien de grootte van de corporatie (< 5.000 vhe) is dit wettelijk toegestaan. Redenen om hiertoe te besluiten zijn efficiency en kostenbesparing.

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

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

De controleopdracht wordt jaarlijks verstrekt. Op dit moment heeft de controle door BDO 8 jaar plaatsgevonden. Zolang we tevreden zijn over de uitvoering van de controleopdracht zien we geen reden om te wijzigen van accountant. Wel wordt er iedere twee jaar een uitgebreide beoordeling van de externe accountant uitgevoerd.

Werkgeversrol

Samenstelling bestuur en nevenfuncties

Sinds 1 maart 2019 is Saskia Hakstege bestuurder van de stichting. Naast deze functie vervulde zij in 2023 de volgende nevenfunctie:

- Voorzitter Raad van Toezicht van Stichting Essentius, stichting voor scholen in het primair onderwijs. Deze nevenfunctie is niet in strijd met de belangen van Woonservice IJsselland.

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

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

Deze eisen zijn vastgelegd in onze Statuten.

Ontwikkeling bestuur

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

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

Educatie	Datum	PE-punten
2021		23
Innovatie in de Samenwerking tussen corporaties en markt	18-02-2021	3
Corporatiefinanciën	07-04-2021	5
Seminar financiële sturing en vermogensinzet	17-06-2021	5
Webinar Startmotor deel II transparante businesscase	07-10-2021	2
Webinar Startmotor deel III aansluiten wijkgerichte aanpak	04-11-2021	2
Soft controls in de bedrijfsvoering bij woningcorporaties	24-11-2021	6
2022		54,5
Webinar Visievorming op opdrachtgeverschap	15-02-2022	1,5
AKD advocaten en notarissen: cursus gebiedsontwikkeling en de rol van de corporaties	09-05-2022	2
Webinar opdrachtgeven en inrichting van de organisatie	12-05-2022	2
KIM: goed werkgeverschap	19-05-2022	3
SOM: seminar Financieel beleid woningcorporaties	29-09-2022	6
Aedesdag 2022	11-10-2022	5
Themabijeenkomst met RvC/MT over participatie	19-10-2022	3
Directeurendag	10-11-2022	4
Startwebinar sectorale benchmarkresultaten	29-11-2022	2
Waarden rond Wonen	22-09 t/m 25-11-2022	26
2023		37
AKD Advocaten en Notarissen: algemene governance scan	18-01-2023	3
AKD Advocaten en Notarissen: wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting	23-02-2023	2
Actualiteit financiering woningcorporaties	30-03-2023	6
Masterclass lange termijn scenario's	13-06-2023	2,5
Verdiepingsbijeenkomst Woonkr8 Cultuur en leiderschap	20-09-2023	3
Financieel beleid woningcorporaties	27-09-2023	6
De businesscase van zorgvastgoed	28-09-2023	7
Startwebinar Aedes Benchmark	28-11-2023	1,5
SOM Seminar: Actualiteit control en interne beheersing bij woningcorporaties	20-12-2023	6
Totaal behaalde punten 2021 t/m 2023		114,5

Honorering bestuur

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

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

	2022	2023
Bruto honorering	€ 102.878	€ 107.987
Netto thuiswerkvergoeding	€ 222	€ 206
Werkgeversdeel pensioenpremie	€ 16.081	€ 16.729
Werkgeversdeel hiaatpensioen	€ 66	€ 74
Werkgeversdeel excedentpensioen	€ 191	€ 189

Advies- en klankbordrol

De RvC vulde zijn klankbordfunctie in tijdens de reguliere vergaderingen waar ook ruimschoots gelegenheid was voor advies. Daarnaast hadden de voorzitter van RvC en de bestuurder in 2023 ook regelmatig tussentijds contact en voerden agenda-overleg ter voorbereiding van de vergaderingen RvC. In deze gesprekken vervulde de voorzitter van de RvC een klankbordrol voor de bestuurder. Ook de andere leden van de RvC hadden tussentijds contact met de bestuurder en gaven waar nodig advies over diverse onderwerpen.

Over de RvC

Samenstelling en nevenfuncties

De RvC bestond eind 2023 uit de volgende vijf leden:

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

Ontstentenis en belet van commissarissen

Good Governance verlangt een voorziening voor het geval van belet of ontstentenis van de gehele RvC. Conform artikel 15.3 van de statuten dient de RvC jaarlijks twee personen buiten eigen kring aan te wijzen die in dat geval de functie van de RvC op zich nemen. Voor verslagjaar 2023 waren de twee laatst afgetreden commissarissen, mevrouw Siebelink en de heer Gijsman, aangewezen en wanneer zij niet beschikbaar zouden zijn dan zou de VTW-pool worden aangesproken. Voor 2024 zijn wederom de commissarissen mevrouw B.I. Siebelink en de heer J.L. Gijsman aangewezen voor het geval van belet of ontstentenis van de RvC, en bij geen beschikbaarheid maken wij gebruik van de VTW-pool.

Benoeming commissaris

Op 01-07-2023 liep de eerste zittingstermijn van de Van der Steen af, hij heeft zich herkiesbaar gesteld. Nadat binnen de RvC is vastgesteld dat men deze kandidaat zou willen herbenoemen is begin 2023 begonnen met de procedure voor herbenoeming. Omdat de heer Van der Steen de rol van huurdercommissaris vervult is de Bewonersraad WIJ gevraagd om in te stemmen met zijn herbenoeming. Na de ontvangst van de instemming van de Bewonersraad WIJ is voor hem de aanvraag zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is dit omgezet in een definitieve benoeming per 01-07-2023.

Commissies

De RvC kende in 2023 twee vaste commissies: de remuneratie- en de auditcommissie. De taken en werkwijze van de commissies staan beschreven in twee afzonderlijke reglementen die onderdeel uitmaken van het reglement RvC.

Auditcommissie

In 2023 hadden de heer De Jong (voorzitter) en mevrouw Pries (lid) zitting in de auditcommissie. Hiermee beschikt de auditcommissie over ruim voldoende financiële expertise. Deze commissie bereidt het toezicht op het financiële beleid voor ter bespreking in de voltallige RvC. Belangrijke aandachtsgebieden van de commissie zijn: interne risicobeheersings- en controlesystemen, financiële informatieverschaffing, fiscaliteit, financieel beleid en wet- en regelgeving.

De auditcommissie vergaderde drie keer in 2023 in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager financiën. De vaste onderdelen uit de planning & control cyclus staan standaard op de agenda. Buiten de vaste onderdelen is al dan niet in samenspraak met externe deskundigen specifieke aandacht

besteed aan risicomanagement, de investeringsopgaaf, fiscale planning en compliance. Bij de bespreking van het jaarverslag 2022 en de managementletter 2022 was de externe accountant aanwezig. Hierbij zijn de aanbevelingen en actuele ontwikkelingen op gebied van (interne)controle aan de orde gekomen.

Het Treasury jaarplan over 2023 is uitgebreid toegelicht door Thésor en specifieke aandacht is besteed aan de doorrekening van diverse scenario's en de invloed daarvan op het exploitatieresultaat en de liquiditeitspositie.

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

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2023 uit mevrouw Jansen (voorzitter) en de heer Haarlemmer (lid). Jaarlijks beoordeelt de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie bereidt deze gesprekken voor. De commissie haalt hiervoor inbreng op bij alle commissarissen. De remuneratiecommissie heeft in de zomer van 2022 een voortgangsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. In dit gesprek is onder andere gesproken over de herbenoeming voor een 2^e termijn van 4 jaar, dit gesprek is in een persoonlijk verslag vastgelegd aan de directeur-bestuurder. In 2023 is de directeur-bestuurder herbenoemd na positieve zienswijze AW.

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 2023 aan de wettelijke regels.

Zelfevaluatie en ontwikkeling

Begin 2023 heeft de RvC een zelfevaluatie zonder externe begeleiding uitgevoerd. Hierbij zijn onder andere de volgende thema's behandeld:

- terugblik en vooruitgang ten aanzien van de ontwikkelagenda RvC van afgelopen jaar;
- veranderd speelveld en de gevolgen voor de rol als RvC;
- nadere verdieping aan de hand van DISC-profielen;
- opleiding;
- ontwikkelagenda 2023.

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

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

In 2023 namen de leden onder andere deel aan:

Commissaris	Educatie	Datum	PE-punten
H.W.G.M. Haarlemmer	AKD Advocaten en Notarissen: algemene governance scan	18-01-2023	3
	VTW: Leergang voor de voorzitter, editie 1	08-03-2023, 29-03-2023 & 26-04-2023	15
	Masterclass lange termijn scenario's	13-06-2023	2,5
	Lunch webinar "verhuur vastgoed in eigen bezit van commissarissen en bestuurders altijd melden en beoordelen"	30-06-2023	1
B.J.M. Jansen	AKD Advocaten en Notarissen: algemene governance scan	18-01-2023	3
	VTW lunch webinar "visitatiestichting (SVWN) en KWH"	03-04-2023	1
	Masterclass lange termijn scenario's	13-06-2023	2,5
	Seminar wonen & zorg	09-11-2023	6
G.M. van der Steen	AKD Advocaten en Notarissen: algemene governance scan	18-01-2023	3
	Masterclass lange termijn scenario's	13-06-2023	2,5
J. de Jong	AKD Advocaten en Notarissen: algemene governance scan	18-01-2023	3
	Masterclass lange termijn scenario's	13-06-2023	2,5
H. Pries	AKD Advocaten en Notarissen: algemene governance scan	18-01-2023	3
	Webinar Actualiteit financiering woningcorporaties (SOM)	30-03-2023	6
	Masterclass lange termijn scenario's	13-06-2023	2,5
	Webinar WSW (VTW)	15-11-2023	1

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

Onafhankelijk

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

De RvC heeft vastgesteld dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling of onverenigbaarheden met het RvC-lidmaatschap. Gedurende het jaar 2023 heeft bij geen enkel agendapunt één van de leden van de RvC zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

(Her)beoordeling vastgoedbezit bestuurder en rvc-leden

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

De rvc heeft vastgesteld dat er in 2023 geen sprake was vastgoedbezit van bestuurder of rvc-leden dat nadelig is voor de corporatie of kan leiden tot (de schijn van) belangenverstrengeling.

Honorering

Vanaf 1 januari 2023 is de beloning vastgesteld op € 8.800 exclusief BTW voor de voorzitter (= 56% van het volgens de beroepsregel VTW geadviseerde maximum) en € 6.000 exclusief BTW (= 57% van het door de beroepsregel VTW geadviseerde maximum) voor de overige leden per jaar. Deze bedragen zijn vastgesteld voor de periode 2023 t/m 2025.

De leden van de RvC ontvangen geen onkostenvergoeding.

Over het boekjaar 2023 zijn de totale kosten:

Omschrijving	Bedrag
Honorarium (4x € 6.000 en 1x € 8.800)	€ 32.800
Cursussen en symposia	€ 4.023
Kosten zelfevaluatie/ governance training	€ 10.358
Contributie VTW	€ 2.197
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	€ 1.179
Themabijeenkomst	€ 1.102
Overige kosten	€ 2.354
Totaal	€ 54.013

Vergaderingen en overleg

Vergaderingen met bestuur

De RvC heeft in 2023 vier keer regulier vergaderd en overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Op de agenda stonden vaste onderdelen uit de planning & control cyclus:

- Investeringsstatuut;
- Jaarverslag en jaarrekening 2022;
- Afwegingskader en (meerjaren) begroting 2024;
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan 2024;
- Vaststellen visie op bestuur en toezicht;
- Tertiaalrapportages (inclusief bestuursbesluiten).

Naast deze vaste agendapunten besprak de RvC de volgende onderwerpen:

- Managementletter;
- De projectplannen o.m. nieuwbouw en verduurzaming;
- Visitatie 2019 – 2022.

Verder hield de RvC een zelfevaluatie, hielden ze twee keer een (voor)overleg zonder de directeur-bestuurder en vond er een extra vergadering met directeur-bestuurder over de portefeuillestrategie plaats. Tot slot liet de RvC zich via de twee themabijeenkomsten informeren over governance, diverse actuele ontwikkelingen en wonen & zorg. Bij deze themabijeenkomsten waren ook de directeur-bestuurder, de bestuursadviseur en de leden van het managementteam aanwezig.

Besluiten

In 2023 besprak de RvC de volgende onderwerpen met de bestuurder en keurde de volgende besluiten daartoe goed:

Besluit	Agendapunt
RvC vergadering 27-02-2023	
Het advies van de Auditcommissie wordt overgenomen en het fasedocument ontwerp voor de investering in het plan Flora 23, perceel 1 wordt goedgekeurd.	27-02-2023 4
Het advies van de Auditcommissie wordt overgenomen en het fasedocument: Aanbestedingsfase: aanvraag omgevingsvergunning en investeringsbeslissing tot aankoop flexwoningen Kraakselaan wordt goedgekeurd onder de genoemde restricties.	27-02-2023 5
RvC vergadering 28-03-2023	
De rvc stelt het verslag van 23 november 2022 en het verslag van het extra overleg van 27 februari 2023 vast.	28-03-2023 2
Op 26 januari 2023 heeft de rvc besloten na het positieve advies van de OR en de positieve zienwijze AW tot herbenoeming van mevrouw S.H.A. Hakstege voor de periode van 1 februari 2023 tot en met 31 januari 2027 in de functie van directeur-bestuurder.	28-03-2023 3.2
De Raad van Commissarissen besluit om, onder voorbehoud van verkrijging van een positieve zienwijze van de Autoriteit woningcorporaties, G.M. van der Steen met ingang van 01-07-2023 te benoemen als lid van de Raad van Commissarissen (Huurderscommissaris) voor een zittingstermijn van 4 jaar.	28-03-2023 3.3
De rvc stelt de nieuwe standaard jaaragenda RvC vast.	28-03-2023 3.4
De rvc heeft de onafhankelijkheid van iedere commissaris ten opzichte van st. Woonservice IJsselland vastgesteld.	28-03-2023 7
RvC vergadering 20-06-2023	
De RvC geeft goedkeuring aan het fasedocument verduurzaming kavel 40 en 42 (15-4-2023).	20-06-2023 2.1 - 1
het concept controleplan 2023 wordt vastgesteld. Besloten wordt opdracht te verstrekken aan de accountant.	20-06-2023 2.1 - 2
Op advies van de Auditcommissie besluit de rvc de tertiaalrapportage over het 1e tertiaal 2023 goed te keuren.	20-06-2023 2.1 - 3
Op advies van de Auditcommissie besluit de rvc het jaarverslag 2022 goed te keuren en decharge te verlenen aan de directeur-bestuurder.	20-06-2023 2.2 - 1
Op advies van de Auditcommissie besluit de rvc het verslag van de rvc over 2022 vast te stellen.	20-06-2023 2.2 - 2
De rvc stelt het verslag van 28 maart 2023 vast.	20-06-2023 3

De rvc besluit, na ontvangst van de ontvangen positieve zienswijze van de AW, Gerben van der Steen te herbenoemen voor een periode van vier jaren. Van 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2027.	20-06-2023 4.1
De rvc stelt het verslag van 31 maart 2021 vast.	20-06-2023 4.4.1 - 1
De rvc stelt het verslag van 29 september 2021 vast.	20-06-2023 4.4.1 - 2
De rvc stelt het verslag van 22 juni 2022 vast.	20-06-2023 4.4.1 - 3
De rvc stelt het verslag van 5 oktober 2022 vast.	20-06-2023 4.4.1 - 4
De rvc stelt de nieuwe Standaard Jaaragenda RvC (versie 2023-06-13) vast.	20-06-2023 4.4.2
De rvc stelt het verslag van de zelfevaluatie van 12 april 2023 vast.	20-06-2023 6
De rvc stelt verslag van de remuneratiecommissie van 7 februari 2023 vast.	20-06-2023 7
RvC vergadering 04-10-2023	
De RvC keurt de toevoeging van de addendum over de interne structuurwijziging bij Thésor aan het treasurystatuut van WIJ goed.	04-10-2023 6.2
De RvC stelt de visie op bestuur en toezicht d.d. 17-8-2023 vast.	04-10-2023 8.1
De rvc stelt het bestuursreglement van 15 augustus 2023 vast.	04-10-2023 8.2.2
De rvc stelt het reglement rvc van 14 augustus 2023 vast.	04-10-2023 8.2.3
De rvc stelt het reglement van de selectie- en remuneratiecommissie van 14 augustus 2023 vast.	04-10-2023 8.2.4
De rvc stelt het reglement van de Auditcommissie van 15 augustus 2023 vast.	04-10-2023 8.2.5
De rvc stelt het schema Sturing en Verantwoording van 28 augustus 2023 vast.	04-10-2023 8.2.6
De RvC stelt de Evaluatieprocedure bestuur en RvC 30 augustus 2023 vast.	04-10-2023 8.2.7
de RVC besluit het Integriteitsbeleid WIJ d.d. 06-09-2023 en de Regeling voor het melden van (een vermoeden van) fraude, een misstand of onregelmatigheid bij Stichting Woonservice IJsselland d.d. 06-09-2023 goed te keuren.	04-10-2023 10
RvC vergadering 22-11-2023	
De begroting 2024 en financiële meerjarenprognose 2025 t/m 2029 worden goedgekeurd.	22-11-2023 5.2
De rapportage 2e tertiaal 2023 wordt goedgekeurd.	22-11-2023 5.4
Het treasury jaarplan wordt goedgekeurd en door de rvc wordt mandaat gegeven aan de directeur-bestuurder voor de vermelde treasury-gerelateerde acties in 2024.	22-11-2023 5.6
Opdracht wordt gegeven aan Atrivé voor de zelfevaluatie van de rvc in 2024.	22-11-2023 10

Overleg Bewonersraad

In 2023 heeft een delegatie van de RvC drie keer een overleg van De Bewonersraad WIJ bijgewoond, waarbij alle relevante actuele thema's en projecten zijn doorgesproken.

Overleg Ondernemingsraad

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

Dialoog met stakeholders

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

Tot slot

De RvC heeft bijzondere waardering voor het enthousiasme en de gedrevenheid waarmee de medewerkers van Woonservice IJsselland zich ook in 2023 hebben ingezet voor haar huurders en organisatie.

H8 OVERIGE GEGEVENS



Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Zie bijlagen

Verklaring bestuur

Als bestuurder verklaar ik dat door mijn functioneren een adequate invulling wordt gegeven aan het uitgangspunt van uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting en dat in het verslagjaar 2023 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, 18 juni 2024

w.g.

S.H.A. Hakstege
Directeur-bestuurder



Goedkeuring jaarstukken

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2023 zijn onderdeel van het jaarverslag 2023. 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 18 juni 2024 heeft de RvC de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge van de bestuurder voor het gevoerde beleid.

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

Bij goedkeuring van de jaarrekening en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming zal het jaarresultaat na belasting € 36.516.000 negatief bedragen. Dit resultaat wordt ten laste van het eigen vermogen gebracht.

Doesburg, 18 juni 2024

Namens de Raad van Commissarissen

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

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

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

w.g.
J. de Jong
Lid

w.g.
H. Pries
Lid



Deel 4 Jaarrekening

H9 JAARREKENING



Balans per 31 december 2023 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	2023	2022
<i>(BEDRAGEN X € 1.000)</i>			
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	294.871	323.225
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	23.457	24.009
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	15.860	14.428
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	155	5.435
Totaal vastgoedbeleggingen		334.343	367.097
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.892	1.976
Som der vaste activa		336.235	369.073
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.1	-	-
Overige voorraden	3.2	-	-
Totaal voorraden		-	-
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	4.1	59	60
Overheid	4.2	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	1.105	-
Overige vorderingen	4.4	2	13
Overlopende activa	4.5	9	4
Totaal vorderingen		1.175	77
<i>Liquide middelen</i>	5	1.802	2.768
Som der vlottende activa		2.977	2.845
TOTAAL ACTIVA		339.212	371.918

	Ref.	2023	2022
(BEDRAGEN X € 1.000)			
PASSIVA			
Eigen vermogen	6		
Herwaarderingsreserve	6.1	153.418	188.266
Overige reserve	6.2	138.467	85.167
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.3	-36.516	18.452
Totaal eigen vermogen		255.369	291.885
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	7.1	1.499	-
Langlopende schulden	8		
Schulden aan overheid	8.1	900	981
Schulden aan banken	8.2	60.508	59.505
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	14.383	13.328
Totaal langlopende schulden		75.791	73.814
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	81	80
Schulden aan banken	9.2	2.997	3.595
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.3	1.468	611
Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	9.4	510	594
Overlopende passiva	9.5	1.497	1.339
Totaal kortlopende schulden		6.553	6.219
TOTAAL PASSIVA		339.212	371.918

Winst- en verliesrekening functioneel model 2023

	Ref.	2023	2022
(BEDRAGEN X € 1.000)			
Huuropbrengsten	10	14.816	14.699
Opbrengsten servicecontracten	11.1	558	437
Lasten servicecontracten	11.2	-605	-447
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.646	-1.415
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-5.512	-4.463
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-763	-1.854
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.848	6.957
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		600	3.623
Toegerekende organisatiekosten		-17	-18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-503	-3.160
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	80	445
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-6.007	206
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	-34.767	14.500
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	16.3	377	312
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-40.397	15.018
Opbrengst overige activiteiten	17.1	55	47
Kosten overige activiteiten	17.2	-33	-25
Netto resultaat overige activiteiten		22	22
Overige organisatiekosten	18	-503	-581
Kosten omtrent leefbaarheid	19	-206	-122
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.1	18	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.2	-1.942	-1.716
Saldo financiële baten en lasten		-1.924	-1.716
Resultaat voor belastingen		-36.080	20.023
Belastingen	21	436	1.571
Resultaat na belastingen		-36.516	18.452

Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode)

<i>(bedragen x € 1.000)</i>						2023		2022
A. Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten						14.819		14.643
Vergoedingen						541		456
Overige bedrijfsontvangsten						55		47
Ontvangen interest						16		-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>							15.431	15.146
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers						1.615		1.483
Onderhoudsuitgaven						4.593		3.976
Overige bedrijfsuitgaven						2.713		2.280
Betaalde interest						1.875		1.696
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat						-		-
Verhuurderheffing						-		-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden						39		39
Vennootschapsbelasting						1.838		1.656
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>							12.673	11.130
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten (A)						2.758		4.016

B. (Des)investeringsactiviteiten	2023	2022
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande woningen en niet woongelegenheden	600	3.624
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	600	3.624
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	3.469	6.076
Verbeteruitgaven	1.195	1.435
Aankoop	-	4
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	278
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-15	17
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	4.649	7.810
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)	-4.049	-4.186
C. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	4.000	8.400
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-3.675	-8.654
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (C)	325	-254
Toename / afname van geldmiddelen (A+B+C)	-966	-424
Wijziging kortgeld	-966	-424
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.768	3.192
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.802	2.768

Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. De datum van opmaken van de jaarrekening is 18 juni 2024. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op 1.000, tenzij anders is vermeld.

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

Het KvK nummer van Woonservice IJsselland is 09056706.

Continuïteit

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

Regelgeving

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

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

Verwerking verplichtingen

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

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

Oordelen en schattingen

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

Latenties

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

Ultimo 2023 bedraagt het verschil tussen de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie en de fiscale boekwaarde € 78 miljoen (commercieel hogere waarde). Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving heeft Stichting Woonservice IJsselland in 2023 voor dit verschil geen latentie gevormd. De afwikkeling van een eventuele latentie is namelijk oneindig, waardoor de contante waarde van de latentie naar nihil tendeert. Voor eventuele overige tijdelijke verschillen geldt dat deze niet materieel zijn dan wel geen redelijke mate van zekerheid kennen, dat deze tot realisatie leiden.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

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

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

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

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

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

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

Na-investeringen

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

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de

veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het einde 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 waardeverminderingverlies
 - 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 waardeverminderingverlies
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder vastgoed verkocht onder voorwaarden. De (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van vastgoed verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden. Eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie

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

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

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en / of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede

kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post "overige waardeveranderingen".

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

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Voorraad onderhoudsmaterialen

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de

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

Voorziening onrendabele investeringen

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

Voorziening pensioenen

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

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woonservice IJsselland heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor bouwen de werknemers jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit de rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonservice IJsselland betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 december 2023 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 131,5%. Woonservice IJsselland heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

Langlopende schulden

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

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

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

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

Overige activa en passiva

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

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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

Lastenverantwoording algemeen

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

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

De werkelijke onderhoudskosten voor reparatie- en mutatieonderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van een waardevermeerdering van het actief.

Overheidsheffingen

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven opgenomen van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van 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. Deze vaststellingsovereenkomst geldt tot en met 2022. Vanaf 2023 is deze opgezegd door de belastingdienst.

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare 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 2023

Lopende investeringsverplichtingen/onderhoudsverplichtingen	€ 7.127
---	---------

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

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

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

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

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

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

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Toelichting op de balans per 31 december 2023

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie 2023	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie 2022	1.2 NIET-DAEB vastgoed in exploitatie 2023	1.2 NIET-DAEB vastgoed in exploitatie 2022
(BEDRAGEN X € 1.000)				
Boekwaarden per 1 januari	323.225	310.225	24.009	25.281
	323.225	310.225	24.009	25.281
Mutaties				
Investerings	1.720	1.278	21	
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	5.807	-	2.314	
Buitengebruikstellingen - verkopen	-503	-897	-	-2.022
Buitengebruikstellingen - sloop	-3.498	-		
Vermindering verhuurderheffing	-	-1.132		
Waardeverandering	-31.880	13.751	-2.887	750
Totaal mutaties	-28.354	13.000	-552	-1.272
Boekwaarde per 31 december	294.871	323.225	23.457	24.009

Per 31 december 2023 is de som van de in de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 153,4 miljoen. Deze heeft voor € 148,1 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 5,3 miljoen op het NIET-DAEB vastgoed.

De investeringen in het boekjaar betreffen verbeteringen aangebracht aan de diverse woningen. Hierbij moet gedacht worden aan verduurzamingsmaatregelen zoals isolatie en zonnepanelen daarnaast is er geïnvesteerd in keukens, douche en toilet. Totaal is hierin geïnvesteerd voor € 1.741.

De overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft de oplevering van het project Halve Maanweg (21 DAEB woningen, 3 NIET-DAEB woningen en 38 NIET-DAEB parkeerplekken) en de oplevering van het project flexwoningen (10 DAEB woningen en 5 NIET-DAEB woningen).

De verkopen betreft de boekwaarde van 3 verkochte woningen in het boekjaar. Dit betreft 3 DAEB woningen.

De buitengebruikstelling door sloop betreft de sloop van 23 woningen behorende tot het project Flora 23 deel 1. Dit project bestaat uit de nieuwbouw van 25 woningen en de sloop van 23 woningen. De sloop heeft in 2023 plaatsgevonden, de nieuwbouw zal medio 2024 worden opgeleverd.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2023 2.051 woningen, 4 tehuizen, 5 eenheden maatschappelijk vastgoed, 8 standplaatsen, 1 woonwagen, 1 schuur en 270 niet overige woonegelegenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen (peildatum 1-1-2022) van deze eenheden bedraagt ruim € 430 miljoen.

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

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

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

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 doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongeleggenheid 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 waarden marktwaarde, getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonservice IJsselland en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Marktwaarde

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

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

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Arnhem/Nijmegen bedraagt het validatie-effect conform de Faktoren effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 3,1%. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 12,2 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,49%-punt (Corop regio Arnhem/Nijmegen). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 21,4 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,45% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,45% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Overzicht macro-economische parameters:

Parameters woonegelegenheden:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkosteninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

WIJ heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:				
wonen en parkeren (modelmatig)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2023	Vrijheidsgraad	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per vhe:	Conform tabel handboek AW	Ja		
- EGW doorexpluiten	inclusief mutatieonderhoud		€ 1.441 - € 2.205	€ 1.400 - € 2.066
- EGW uitponden			€ 818 - € 1.181	€ 856 - € 1.184
- MGW doorexpluiten			€ 1.254 - € 2.315	€ 1.199 - € 2.189
- MGW uitponden			€ 726 - € 1.342	€ 712 - € 1.332
- Parkeren			garagebox	€ 214
	parkeerplaats		€ 63	€ 60
Beheerkosten per vhe				
	Conform handboek AW	Nee		
- EGW			€ 509	€ 481
- MGW			€ 499	€ 472
- Parkeren	garagebox		€ 43	€ 41
	parkeerplaats		€ 32	€ 30
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl gemeentelijke OZB)				
	Conform Handboek % van de WOZ-waarde	Nee	Woningen: 0,07%	Woningen: 0,07%
			Garagebox: 0,23%	Garagebox: 0,23%
Verhuurderheffing: % van de WOZ (gemiddelde eerste 5 jaar)	Conform handboek AW:		n.v.t.	n.v.t.
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 (2018-2022)	Ja	Minimaal 4%	Minimaal 4%
Mutatiekans bij uitponden	Basis is mutatiekans doorexploteerscenario. Er geldt een verkoopbeperking voor de eerste 7 jaar	Ja	Minimaal 4%	Minimaal 4%
Mutatieleegstand reguleer	Conform handboek AW	Nee	0 mnd	0 mnd
Mutatieleegstand geliberaliseerd	Conform handboek AW	Nee	3 mnd	3 mnd
Verkoopkosten bij uitponden	Conform handboek AW, in % van de leegwaarde	Nee	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	Basis dvRef conform handboek AW.	Ja	5,24%	5,08%
<p>Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.</p>				
Bedrijfsmatig onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2023	Vrijheidsgraad	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 6,88	€ 6,50
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 11,53	€ 10,90
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	5,59%	6,34%
Maatschappelijk onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2023	Vrijheidsgraad	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 8,36	€ 7,90
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 13,97	€ 13,20
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	5,59%	6,34%
Parameters intramuraal zorgvastgoed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2023	Vrijheidsgraad	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 11,11	€ 10,50
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 13,97	€ 13,20
Beheerkosten	In % van de markthuur	Nee	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet:	Basis op bouw disconteringsvoet	Ja	5,59%	6,34%

Beleidswaarde

Van de beleidswaarde kan het volgende overzicht worden gegeven:

(bedragen x € 1.000)

	2023	2022
DAEB vastgoed in exploitatie	183.625	192.824
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	20.800	18.230
Totaal beleidswaarde DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	204.425	211.054

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	6,45%	5,53%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 653 per maand	€ 593 per maand
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.181 per woning	€ 2.029 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.054 per woning	€ 904 per woning

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

(bedragen x € 1.000)

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 21.448 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 9.970 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 12.898 lager

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

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

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

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

	1.3	1.3	1.4	1.4
	Onroerende	Onroerende	Vastgoed	Vastgoed
	zaken verkocht	zaken verkocht	in ontwikkeling	in ontwikkeling
	onder	onder	bestemd voor	bestemd voor
	voorwaarden	voorwaarden	eigen exploitatie	eigen exploitatie
(BEDRAGEN X € 1.000)	2023	2022	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	14.428	13.732	5.435	332
	14.428	13.732	5.435	332
Mutaties				
Investerings			3.909	5.428
Ontvangen subsidie			-58	-200
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen			-4.508	-125
Boekwaarde gesloopte woningen			3.498	
Waardeverminderingen	-	-241		
Waardevermeerderingen	1.432	937		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie			-8.121	-
Totaal mutaties	1.432	696	-5.280	5.103
Boekwaarde per 31 december	15.860	14.428	155	5.435

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder deze post zijn in totaal 59 woningen opgenomen (2022: 59 woningen). Alle woningen zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 15% en 40%.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De post investeringen heeft betrekking op de projecten Halve Maanweg voor € 425, Flexwoningen voor € 2.464 en Flora 23 deel 1 en 2 voor € 1.020 .

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

De post overboeking naar voorziening onrendabele investeringen betreft de onttrekking aan de voorziening onrendabele investering nieuwbouw Flora 23 deel 1.

De post boekwaarde gesloopte woningen betreft de overboeking van de boekwaarde van de 23 gesloopte woningen vanaf de post vastgoed in exploitatie.

De overboeking naar vastgoed in exploitatie betreft de oplevering van 24 woningen en 38 parkeerplekken nieuwbouw Halve Maanweg en de oplevering van 15 flexwoningen.

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)	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	1.976	2.065
	1.976	2.065
Mutaties		
Investeringen	20	20
Desinvesteringen	-23	-3
Afschrijvingen	-81	-106
Totaal mutaties	-84	-89
Boekwaarde per 31 december	1.892	1.976

De investeringen in het boekjaar hebben betrekking op de aanschaf van bedrijfsfietsen (€ 8) en op de aanschaf van twee kopieermachines (€ 12).

De desinvestering heeft betrekking op de overname van een bedrijfsfiets (€ 7) in verband met het uit dienst treden en op de verkoop van een bedrijfsauto (€ 16).

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

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

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

3. Voorraden

3.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

3.2 Overige voorraden

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

4. Vorderingen

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

4.1 Huurdebiteuren

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

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Huurdebiteuren	274	311
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-215	-251
Totaal huurdebiteuren	59	60

De huurachterstand huidige huurders eind 2023 is 0,45% van de netto jaarhuur (2022: 0,46%).

Het saldo huurdebiteuren is gedaald ten opzichte van voorgaand jaar. Dit komt voornamelijk door een daling van het saldo van de achterstanden van vertrokken huurders. Hierdoor is ook het saldo van de voorziening oninbaarheid gedaald.

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	251	296
Dotatie ten laste van de exploitatie	4	34
Afgeboekte oninbare posten	-40	-79
Boekwaarde per 31 december	215	251

4.2 Overheid

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

4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Per balansdatum is er een bedrag van € 1.105 terug te vorderen aan vennootschapsbelasting over 2022 en 2023. Deze post heeft met name betrekking op een toegekende milieu investeringsaftrek voor het realiseren van 15 flexwoningen.

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.105	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.105	-

4.4 Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Overige vorderingen	2	13
Totaal overige vorderingen	2	13

De post voor 2023 betreft te ontvangen rente.

4.5 Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Overige overlopende activa	9	4
Totaal overlopende activa	9	4

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>		
	2023	2022
Direct opvraagbaar:		
Bank	1.802	2.768
Totaal liquide middelen	1.802	2.768

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	188.266
Mutatie vanuit overige reserve	-34.848
Boekwaarde per einde boekjaar	153.418

6.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
Stand per 1 januari		85.167
Toerekening gedeelte resultaat 2022		18.452
Onttrekking aan herwaarderingsreserve		34.848
Stand per 31 december		138.467

6.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		2023	2022
Resultaat boekjaar		-36.516	18.452
Totaal jaarresultaat		-36.516	18.452

Bestemming van het resultaat 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 van negatief € 36.516 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 van negatief € 1.668 aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat van negatief € 34.848 ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

7. Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	
	7.1
	onrendabele
	investeringen
	en herstructureringen
Boekwaarde per 31 december 2022	-
Mutaties 2023	
Investeringen:	
Dotatie boekjaar	6.007
Desinvesteringen:	
Onttrekkingen	-4.508
Vrijval voorziening ten gunste van exploitatie	-
Boekwaarde per 31 december 2023	1.499

7.1 Onrendabele investeringen en herstructureringen

De dotatie en onttrekking in 2023 heeft betrekking op het project Flora 23 deel 1. Begin 2023 heeft er besluitvorming plaatsgevonden voor dit project. Op basis hiervan heeft een dotatie plaatsgevonden voor de verwachte onrendabele investering. Het project is gestart in de loop van 2023. De uitgaven voor het project in 2023 zijn ten laste van de voorziening gebracht.

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
	aan	aan	leningen	uit hoofde van	
	overheid	banken		onroerende zaken	
				verkocht onder	
				voorwaarde	
Boekwaarde per 1 januari	981	59.505	60.486	13.328	73.814
Bij: nieuwe leningen		4.000	4.000		4.000
Af: aflossing flexlening in boekjaar		-	-		-
Af: aflossingen komend jaar	-81	-2.997	-3.078		-3.078
Waardeverminderingen				-	-
Waardevermeerderingen				1.055	1.055
Totaal langlopende schulden	900	60.508	61.408	14.383	75.791

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 2023 als volgt verdeeld:

- Fixeleningen	53.295
- Annuitaire leningen	7.113
- Roll-over lening	1.000
Totaal	61.408

Onderstaand is de leningportefeuille uitgesplit naar resterende looptijd:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
	2023	2023	2023	2022
	looptijd	looptijd	totaal	totaal
	< 5 jaar	= , > 5 jaar		
Schulden aan overheid	340	562	902	983
Schulden aan banken	15.023	45.483	60.506	59.503
Verplichtingen uit hoofde VOV		14.383	14.383	13.328
Totaal langlopende schulden	15.363	60.428	75.791	73.814

In 2023 zijn de volgende twee nieuwe leningen aangetrokken:

Geldgever:	BNG
Hoofdsom:	€ 4.000
Stortingsdatum:	1 augustus 2023
Einddatum:	2 juni 2053
Aflossing:	ineens per einddatum
Rente:	3,214%

Geldgever:	ABP
Hoofdsom:	€ 5.000
Stortingsdatum:	18 januari 2024
Einddatum:	1 februari 2049
Aflossing:	ineens per einddatum
Rente:	3,57%

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 66.846.

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2023 2,71%.

De gemiddelde resterende looptijd van de leningportefeuille komt uit op 11,77 jaar.

De duration van de portefeuille bedraagt 9,55 jaar.

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

Zekerheden

De leningen overheid en kredietinstellingen zijn niet belast met hypothecaire zekerheden en zijn geheel geborgd door het WSW. Voor deze geborgde leningen heeft Woonservice IJsselland zich verbonden het onderliggende vastgoed in exploitatie met een WOZ-waarde van ruim € 430 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 2023 de waardering is aangepast op actuele taxaties. Zie ook de toelichting bij de post "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" onder vastgoedbeleggingen.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
9.1 Schulden aan overheid	81	80
9.2 Schulden aan banken	2.997	3.595
9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.468	611
9.4 Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	510	594
9.5 Overlopende passiva	1.497	1.339
Totaal kortlopende schulden	6.553	6.219

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden. In november 2024 dient een fixe lening ad € 2,5 miljoen van de BNG te worden afgelost.

9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

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

9.4 Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Hieronder is opgenomen de afdracht omzetbelasting over het vierde kwartaal 2023 (€ 490) en de afdracht pensioenpremie december 2023 (€ 20).

9.5 Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
Niet vervallen rente	985	931
Vooruitontvangen huur	177	175
Nog te verrekenen servicekosten	-25	29
Verlofuren	55	46
Overige overlopende passiva	305	158
Totaal overlopende passiva	1.497	1.339

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

Onder de post overige overlopende activa zijn diverse nog te betalen kosten opgenomen per 31 december 2023.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting WSW

Er is sprake van een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. Het jaarlijkse obligo is maximaal 0,34% van het geborgde volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Jaarlijks zal het WSW bepalen welke mate van inning benodigd is. Inmiddels heeft het WSW aangegeven dat de heffing voor 2023 0,1383% van het geborgde schuldrestant 2022 zal bedragen. Voor 2023 komt deze heffing uit op € 94.

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

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betaalt de corporatie over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan-To-Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. De maximale obligoverplichting per 31 december 2023 is € 1.773.

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 € 7.127 inclusief btw. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een jaar na balansdatum.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In overeenstemming met hoofdstuk 10 van de cao Woondiensten hebben werknemers recht op een persoonsgebonden loopbaanbudget. De werknemers van Woonservice IJsselland hebben per ultimo 2023 dit recht tot een bedrag van € 49, voorwaardelijk aan in dienst blijven bij Woonservice IJsselland.

Heffing voor Saneringssteun

Voor 2023 heeft er geen heffing inzake de saneringssteun plaatsgevonden. De heffing voor de jaren daarna is niet bekend en mede afhankelijk van lopende of zich nieuw aan te dienen saneringsgevallen. SBR wonen heeft gecommuniceerd dat voor de komende jaren geen saneringsheffing in het kasstroomoverzicht hoeft te worden opgenomen.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Verbonden partijen

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

Verleende subsidie Provincie Gelderland 1

Ten behoeve van het nieuwbouw project "Nieuwe Halve Maan" heeft de provincie Gelderland een maximale subsidie toegekend van € 500. De subsidie heeft betrekking op "Steengoed Benutten" wat in dit project betekend een integrale gebiedsgerichte aanpak. Na afloop van het project vindt een definitieve vaststelling van de subsidie plaats. In 2021 is een voorschot ontvangen van € 200. In 2022 is een tweede voorschot ontvangen van € 200. De afwikkeling van deze subsidie wordt in 2024 verwacht.

Verleende subsidie Provincie Gelderland 2

Ten behoeve van het verduurzamingsproject "Allersmaat/Hermaat" heeft de provincie Gelderland een maximale subsidie toegekend van € 129. De subsidie heeft betrekking op de regeling "Investeringsimpuls Verduurzaming Sociale Huurwoningen". Na afloop van het project vindt een definitieve vaststelling van de subsidie plaats. In 2023 is met dit project gestart. In 2023 is een voorschot op de subsidie ontvangen van € 103. De afwikkeling van deze subsidie wordt in 2024 verwacht.

Verleende subsidie Provincie Gelderland 3

Ten behoeve van het sloop/nieuwbouw project "Flora 23" heeft de provincie Gelderland een maximale subsidie toegekend van € 525. De subsidie heeft betrekking op "Steengoed Benutten". De gemeente heeft aangegeven dat zij voor € 50 aanspraak maakt op deze subsidie. Na afloop van het project vindt een definitieve vaststelling van de

subsidie plaats. In 2023 is een voorschot ontvangen van € 58. De afwikkeling van deze subsidie wordt in 2025 verwacht.

Aangevraagde subsidie Provincie Gelderland 4

Ten behoeve van het realiseren van 10 sociale huurwoningen (onderdeel van project 15 flexwoningen) is door de provincie Gelderland een subsidie toegekend van € 123. De afwikkeling van deze subsidie wordt in 2024 verwacht.

Verkopen

Eind 2023 is er een koopovereenkomst getekend voor de verkoop van de woning Baerkenstraat 25. Het transport van deze woning heeft op 12 januari 2024 plaatsgevonden.

Geschil met aannemer inzake prijsstijgingen

De aannemer van het nieuwbouwcomplex Halve Maanweg heeft een verzoek ingediend voor een bijdrage in de "onvoorziene en hoge prijsstijgingen". Zij hebben dit becijferd op circa € 300. Woonservice IJsselland heeft dit verzoek afgewezen omdat er volgens haar geen concrete onderbouwing voor dit bedrag is. Wij hebben hiervoor een advocaat in de hand genomen. Geprobeerd zal worden om tot onderlinge overeenstemming te komen anders zal het geschil worden voorgelegd aan de rechter. In de loop van 2024 wordt hierover meer duidelijkheid verwacht.

Nieuw aangetrokken lening

Voor de financiering van de nieuwbouw en verduurzamingsuitgaven is op 7 november 2023 een lening aangetrokken van € 5.000 bij het ABP. De stortingsdatum van deze lening is 18 januari 2024. Voor de overige gegevens van deze lening wordt verwezen naar de toelichting bij de post "langlopende schulden".

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023

10. Huuropbrengsten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Woningen en woongebouwen	14.427	14.094
Onroerende zaken niet zijnde woningen	702	782
	15.129	14.876
Af: huurderiving wegens leegstand	-309	-143
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-4	-34
Totaal	14.816	14.699

De gemiddelde huurverhoging voor de woningen komt iets hoger uit dan waarbij in de begroting van was uitgegaan. Werkelijk gemiddeld 2,45% tegen begroot 2%. De huurverhoging voor het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed valt dit jaar ook hoger uit omdat dit is gebaseerd op een gemiddeld indexcijfer over de afgelopen 12 maanden. De opbrengst van de onroerende zaken niet zijnde woningen valt lager uit dan voorgaand jaar door de verkoop van een winkel eind 2022. De derving is hoger dan voorgaand jaar door de leegkomst van woningen in het project Flora 23. Deze woningen staan op de nominatie om gesloopt te worden en worden daarom bij leegkomst niet meer verhuurd. Daarnaast blijven woningen langer leegstaan omdat ze bij leegkomst worden verduurzaamd. Waar nodig vindt tevens vervanging van douche, keuken en toilet plaats.

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

11.1 Opbrengsten servicecontracten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Leveringen en diensten	454	335
Glasverzekering	24	24
Servicefonds huurdersonderhoud	80	78
Totaal	558	437

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>		
	2023	2022
Diverse lasten	482	327
Service op maat	-	-
Servicefonds huurdersonderhoud	106	84
Glasverzekering	17	36
Totaal	605	447

Dit betreft lasten van in de gemeente Doesburg gelegen verhuureenheden. Zowel de post opbrengsten als lasten servicecontracten is gestegen door de hogere energiekosten in 2023.

12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Lonen en salarissen	1.218	1.181
Sociale lasten	191	171
Pensioenlasten	159	159
Totaal salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.568	1.511
Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	80	106
Overige personeelskosten	456	356
Huisvestingskosten	139	90
Algemene bedrijfslasten	918	847
Overige bedrijfsopbrengsten	-5	-4
Doorberekend aan overige activiteiten	-33	-25
Doorberekend aan verkopen	-17	-18
Doorberekend aan overige organisatiekosten	-311	-416
Doorberekend aan leefbaarheid	-167	-83
Doorberekende overige kosten aan onderhoud	-623	-681
Doorberekende uren eigen onderhoudsdienst / projecten	-359	-268
Totaal	1.646	1.415

De stijging van de post lonen en salarissen komt doordat er in het boekjaar diverse personeelwisselingen hebben plaatsgevonden.

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

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

De stijging van de post huisvestingskosten komt door hogere energiekosten in 2023 en doordat er een schilderbeurt is uitgevoerd aan het kantoor.

De stijging van de post overige bedrijfslasten komt voornamelijk door:

- Automatisering; opstarten diverse projecten tot verbetering van de geautomatiseerde processen en verdere digitalisering.
- Advieskosten; externe ondersteuning bij verbetering mutatieproces, vastgoedsturing, opzetten klantportaal, ondersteuning bewonersraad, aanpassing investeringsstatuut en doorrekenen beleidsscenario's.

De doorberekeningen hebben plaatsgevonden aan de hand van een kostenverdeelstaat. De verdeelsleutels zijn conform de aangepaste verdeelsleutels bij de begroting 2024.

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Reparatieonderhoud	624	485
Verbruik materiaal	13	55
Mutatieonderhoud	727	511
Contractonderhoud	440	408
Planmatigonderhoud	1.018	997
Projectmatige verbeteringen	1.295	491
Verbeteringen bij mutatie	585	741
Astbestsanering	20	8
Schades	-	2
Onderhoudsaandeel VVE	109	84
Kosten energielabeling	58	-
Doorberekening vanuit algemeen beheer	623	681
Totaal	5.512	4.463

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>		
	2023	2022
Belastingen	667	630
Verzekeringen	96	91
Verhuurderheffing	-	1.133
Totaal	763	1.854

Vanaf 2023 is de verhuurderheffing komen te vervallen.

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>		
	2023	2022
Opbrengst verkopen	617	3.698
Kosten verkopen	-17	-75
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	600	3.623
Toegerekende organisatiekosten	-17	-18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-503	-3.160
<i>Resultaat verkopen</i>	80	445
Opbrengst verkoop vhe's van DAEB aan NIET-DAEB	-	-
Boekwaarde verkochte vhe's van DAEB aan NIET-DAEB	-	-
<i>Resultaat verkoop DAEB aan NIET-DAEB</i>	-	-
Opbrengst verkopen onder voorwaarden	-	-
Boekwaarde verkopen onder voorwaarde	-	-
<i>Resultaat verkopen onder voorwaarden (NIET-DAEB)</i>	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	80	445

Het resultaat verkopen heeft betrekking op de verkoop van 3 DAEB woningen. Het resultaat 2022 had betrekking op de verkoop van 3 DAEB woningen, 1 NIET-DAEB woning en 1 NIET-DAEB winkel.

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	2023	2022
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-6.007	206
Totaal	-6.007	206

De waardeverandering betreft de dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen. Het betreft hier het project Flora 23 deel 1.

16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	2023	2022
Afname / toename marktwaarde	-34.767	14.500
Totaal	-34.767	14.500

16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>NIET-DAEB vastgoed in exploitatie</i>	2023	2022
Waardeverandering activa verkoop onder voorwaarden	1.432	660
Waardeverandering terugkoopverplichting	-1.055	-348
Totaal	377	312

De waarderings zijn bijgesteld op basis van een in december 2023 uitgevoerde geveltaxatie van ons koopgarant bezit.

17.1 Opbrengst overige activiteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Opbrengst beheervergoeding we's	11	10
Opbrengst afrekening servicekosten	13	11
Opbrengst zonnepanelen	31	26
Totaal	55	47

17.2 Kosten overige activiteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Doorberekening vanuit algemeen beheer	-33	-25
Totaal	-33	-25

18. Overige organisatiekosten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Kosten raad van commissarissen	54	46
Kosten accountant	89	75
Kosten taxaties bezit	13	8
Kosten treasury	26	26
Bijdrage heffing Aw	10	10
Saneringsheffing	-	-
Doorberekening vanuit algemeen beheer	311	416
Totaal	503	581

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

19. Kosten omtrent leefbaarheid

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	8	9
Leefbaarheidsbijdrage fysieke activiteiten	31	30
Doorberekening vanuit algemeen beheer	167	83
Totaal	206	122

20.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Renteontvangsten op liquide middelen	18	-
Totaal	18	-

20.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Betaalde rente op leningen overheid	20	21
Betaalde rente op leningen banken	1.772	1.647
Borgstellingsvergoeding WSW	14	13
Obligoheffing WSW	94	31
Bereidstellingsprovisie WSW	4	4
Overige rentelasten	38	-
Totaal	1.942	1.716

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

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

21. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Acute winstbelasting vpb	1.212	1.588
Correctie winstbelasting voorgaand jaar	-776	-17
Totaal	436	1.571

De correctie winstbelasting voorgaand jaar komt door de toekenning van een vermindering milieu investeringsaftrek voor de realisatie van 15 flexwoningen. Deze vermindering zal worden meegenomen in de vpb aangifte over het jaar 2022.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
		2023		2022
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		-36.080		20.023
Af:				
Waardeverschil boekwaarde verkopen	104		471	
Waardeveranderingen	-40.397		15.018	
Milieuinvesteringsaftrek	1.094		-	
Onderhoudskosten	213		-	
Fiscale afschrijving activa	273		511	
		38.713		-16.000
Bij:				
Waardering afgaande sloop	-		-	
Opwaardering huurwoningen	1.204		2.208	
Generieke renteaftrekbeperking	882			
Diversen	32		28	
		2.118		2.236
Verrekenbare verliezen		-		-
Belastbaar bedrag		4.751		6.259
Verschuldigde acute winstbelasting:	Belastbaar- bedrag	Belasting	Belastbaar- bedrag	Belasting
	4.751	1.212	6.259	1.588
	4.751	1.212	6.259	1.588

De aangiften vennootschapsbelasting (vpb) tot en met het jaar 2021 zijn vastgesteld. Het jaar 2022 wordt in de eerste helft van 2024 ingediend. Bij de jaarrekening is een inschatting gemaakt, dit kan nog tot verschillen leiden bij de definitieve indiening van de aangifte.

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

De effectieve belastingdruk uitgedrukt in een percentage van het resultaat voor belastingen bedraagt circa 17% (2022: 2,4%).

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

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

Overige informatie

Werknemers

Einde 2023 hadden wij 21 werknemers (2022: 20 werknemers) in dienst. Dit komt overeen met 18,39 (2022: 18,17) fulltime formatieplaatsen. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De verdeling over de afdelingen is als volgt: directie 3, financiën 3, vastgoed 5 en woondiensten 10.

Gescheiden verantwoording DAEB / NIET DAEB

Woonservice IJsselland bezit de volgende NIET-DAEB-verhuureenheden:

NIET-DAEB activiteit	Aantal VHE	Aantal VHE
	2023	2022
Geliberaliseerde huurwoningen	87	79
Bedrijfs onroerend goed	16	16
Parkeerplaatsen	254	216
TOTAAL	357	311

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

De uitbreiding van het aantal woningen in 2023 betreft 3 stuks in het complex Halve Maanweg en 5 stuks betreft flexwoningen.

De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen betreft 38 stuks bij het complex Halve Maanweg.

Gescheiden balans per 31 december 2023 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	DAEB 2023	NIET-DAEB 2023	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2023	DAEB 2022	NIET-DAEB 2022	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2022
(BEDRAGEN X € 1.000)									
ACTIVA									
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen									
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	294.871			294.871	323.225			323.225
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2		23.457		23.457		24.009		24.009
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3		15.860		15.860		14.428		14.428
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	365	-210		155	4.249	1.186		5.435
Totaal vastgoedbeleggingen		295.236	39.107		334.343	327.474	39.623		367.097
Materiële vaste activa									
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.892			1.892	1.976			1.976
Financiële vaste activa									
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.1	29.126		-29.126		31.262		-31.262	
Som der vaste activa		326.254	39.107	-29.126	336.235	360.712	39.623	-31.262	369.073
Vlottende activa									
Voorraden									
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1								
Overige voorraden	4.2	-	-		-	-	-	-	-
Totaal voorraden		-	-		-	-	-	-	-
Vorderingen									
Huurdebiteuren	5.1	58	1		59	59	1		60
Overheid	5.2				-	-			-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	1.014	90		1.105				
Overige vorderingen	5.4	2	0		2	12	1		13
Overlopende activa	5.5	8	1		9	4	0		4
Totaal vorderingen		1.082	92		1.175	75	2		77
Liquide middelen									
	6	-2.969	4.771		1.802	-2.339	5.107		2.768
Som der vlottende activa		-1.887	4.863		2.977	-2.264	5.109		2.845
TOTAAL ACTIVA		324.367	43.970	-29.126	339.212	358.448	44.732	-31.262	371.918
(BEDRAGEN X € 1.000)									
PASSIVA									
Eigen vermogen									
Herwaarderingsreserve	7.1	153.418	5.326	-5.326	153.418	188.266	7.540	-7.540	188.266
Overige reserve	7.2	138.467	25.936	-25.936	138.467	85.167	21.299	-21.299	85.167
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	-36.516	-2.136	2.136	-36.516	18.452	2.423	-2.423	18.452
Totaal eigen vermogen		255.369	29.126	-29.126	255.369	291.885	31.262	-31.262	291.885
Voorzieningen									
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	1.314	185		1.499	-	-		-
Langlopende schulden									
Schulden aan overheid	9.1	900			900	981			981
Schulden aan banken	9.2	60.508			60.508	59.505			59.505
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3		14.383		14.383		13.328		13.328
Totaal langlopende schulden		61.408	14.383		75.791	60.486	13.328		73.814
Kortlopende schulden									
Schulden aan overheid	10.1	81			81	80			80
Schulden aan banken	10.2	2.997			2.997	3.595			3.595
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	1.330	138		1.468	558	53		611
Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	468	42		510	542	52		594
Overlopende passiva	10.5	1.400	96		1.497	1.302	37		1.339
Totaal kortlopende schulden		6.276	276		6.553	6.077	142		6.219
TOTAAL PASSIVA		324.367	43.970	-29.126	339.212	358.448	44.732	-31.262	371.918

Nadere toelichting op de gescheiden balans:

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

Er is geen sprake van een interne lening.

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

Gescheiden winst- en verliesrekening over 2023

	Ref.	DAEB 2023	NIET-DAEB 2023	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2023	DAEB 2022	NIET-DAEB 2022	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2022
(BEDRAGEN X € 1.000)									
Huuropbrengsten	11	13.606	1.210		14.816	13.420	1.279		14.699
Opbrengsten servicecontracten	12.1	481	77		558	358	79		437
Lasten servicecontracten	12.2	-578	-27		-605	-428	-19		-447
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-1.506	-140		-1.646	-1.318	-97		-1.415
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-5.268	-244		-5.512	-4.243	-220		-4.463
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-701	-62		-763	-1.757	-97		-1.854
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.034	814	-	6.848	6.032	925	-	6.957
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		601	-1		600	930	2.693		3.623
Toegerekende organisatiekosten		-17	-		-17	-11	-7		-18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-503	-		-503	-897	-2.263		-3.160
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	81	-1	-	80	22	423	-	445
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-5.656	-351		-6.007	-	206		206
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-31.880	-2.887		-34.767	13.750	750		14.500
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	-	377		377	-	312		312
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-37.536	-2.861	-	-40.397	13.750	1.268	-	15.018
Opbrengst overige activiteiten	18.1	48	7		55	40	7		47
Kosten overige activiteiten	18.2	-30	-3		-33	-23	-2		-25
Netto resultaat overige activiteiten		18	4	-	22	17	5	-	22
Overige organisatiekosten	19	-463	-40		-503	-530	-51		-581
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-189	-17		-206	-111	-11		-122
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.1	18	-		18	-	-		-
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.2	-1.942	-		-1.942	-1.716	-		-1.716
Saldo financiële baten en lasten		-1.924	-	-	-1.924	-1.716	-	-	-1.716
Resultaat voor belastingen		-33.979	-2.101		-36.080	17.464	2.559		20.023
Belastingen	22	401	35		436	1.435	136		1.571
Resultaat uit deelnemingen		-2.136		2.136	-	2.423		-2.423	-
Resultaat na belastingen		-36.516	-2.136	2.136	-36.516	18.452	2.423	-2.423	18.452

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 2023

(bedragen x € 1.000)	DAEB 2023	NIET-DAEB 2023	ELIMINATIES	TOTAAL 2023	DAEB 2022	NIET-DAEB 2022	ELIMINATIES	TOTAAL 2022
A. Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	13.587	1.232		14.819	13.368	1.275		14.643
Vergoedingen	464	77		541	377	79		456
Overige bedrijfsontvangsten	48	7		55	40	7		47
Ontvangen interest	16	-		16	-	-		-
Saldo ingaande kasstromen		14.115	1.316	15.431		13.785	1.361	15.146
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	1.487	128		1.615	1.352	131		1.483
Onderhouds uitgaven	4.424	169		4.593	3.798	178		3.976
Overige bedrijfsuitgaven	2.511	202		2.713	2.115	165		2.280
Betaalde interest	1.875	-		1.875	1.696	-		1.696
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-		-	-	-		-
Verhuurderheffing	-	-		-	-	-		-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	36	3		39	35	4		39
Vennootschapsbelasting	1.688	150		1.838	1.512	144		1.656
Saldo uitgaande kasstromen		12.021	652	12.673		10.508	622	11.130
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten (A)	2.094	664		2.758	3.277	739		4.016
B. (Des)investeringsactiviteiten								
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande woningen en niet woonegelegenheden	601	-1		600	930	2.694		3.624
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-	-		-	-	-		-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		601	-1	600		930	2.694	3.624
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	2.497	972		3.469	4.763	1.313		6.076
Verbeteruitgaven	1.174	21		1.195	1.435	-		1.435
Aankoop	-	-		-	4	-		4
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-		-	-	278		278
Sloopuitgaven	-	-		-	-	-		-
Investeringen overig	-15	-		-15	17	-		17
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		3.656	993	4.649		6.219	1.591	7.810
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)	-3.055	-994		-4.049	-5.289	1.103		-4.186
C. Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	4.000			4.000	8.400			8.400
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-3.675			-3.675	-8.654			-8.654
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (C)	325	-		325	-254	-		-254
Toenama / afname van geldmiddelen (A+B+C)	-636	-330		-966	-2.266	1.842		-424
Wijziging kortgeld	-636	-330		-966	-2.266	1.842		-424
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-2.339	5.107		2.768	-73	3.265		3.192
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-2.975	4.777		1.802	-2.339	5.107		2.768

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 stafel door het Ministerie geïntroduceerd.

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

	2023	2022
Bruto honorering	€ 107.987	€ 102.878
Netto thuiswerkvergoeding	€ 206	€ 222
Werkgeversdeel pensioenpremie	€ 16.729	€ 16.081
Werkgeversdeel hiaatpensioen	€ 74	€ 66
Werkgeversdeel excedentpensioen	€ 189	€ 191

De honorering voor de Raad van Commissarissen is op basis van de adviesregeling van het VTW vastgesteld op € 8.800 voor de voorzitter en op € 6.000 voor de leden per jaar. De honorering is exclusief omzetbelasting. De honorering is vanaf 2023 aangepast. Een onkostenvergoeding is niet van toepassing.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Hiervan kan het volgende overzicht worden gegeven:

WNT-verantwoording 2023 Stichting Woonservice IJsselland

De WNT is van toepassing op Stichting Woonservice IJsselland. Het voor Stichting Woonservice IJsselland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 131.000 behorende bij bezoldigingsklasse C voor woningcorporaties.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	S.H.A. Hakstege
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.987
Beloningen betaalbaar op termijn	16.992
<i>Subtotaal</i>	124.979
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	124.979
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

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

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023						
bedragen x € 1	H.W.G.M. Haarlemmer		J. de Jong		H. Pries	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12		1/1 – 31/12		1/1 – 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	8.800		6.000		6.000	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650		13.100		13.100	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	8.800		6.000		6.000	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	

Gegevens 2023				
bedragen x € 1	B.J.M. Jansen		G.M. van der Steen	
Functiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12		1/1 – 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	6.000		6.000	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.100		13.100	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	6.000		6.000	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	

Gegevens 2022		
bedragen x € 1	H.W.G.M. Haarlemmer	J. de Jong
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	8.400	5.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.050	12.700

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	H. Pries	B.J.M. Jansen	G.M. van der Steen
Functiegegevens	lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	5.700	5.700	5.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.700	12.700	12.700

De categorieën 1b, 1d, 1e, 1f, 1g en 2 zijn in 2023 niet van toepassing voor Stichting Woonservice IJsselland.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Accountantskosten

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

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Controle van de jaarrekening	74	67
Andere controlewerkzaamheden	9	8
Meerwerk controle jaarrekening voorgaand jaar	6	-
Fiscale adviesdiensten	48	48
Advisering risicomanagement / scenariodoorrekening	-	-
Totaal	137	123
Toelichting controlekosten jaarrekening:		
Controle jaarrekening 2023 c.q. 2022	74	67
Meerwerk controle jaarrekening 2022 door aanpassing handboek marktwaardeberekening	6	
Overige controle diensten (assurance-rapporten bij dVi en naleving wet- en regelgeving)	9	8

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonservice IJsselland zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2023 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

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

DEEL 5 Bijlagen Kengetallen

Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal verhuureenheden in eigendom					
Woningen en woongebouwen	2.051	2.038	2.041	2.040	2.044
Zorg-/verpleeghuis (24 plaatsen)	1	1	1	1	1
Gezinsvervangend tehuis (40 plaatsen)	3	3	3	3	3
Woonwagens	1	1	1	1	1
Standplaatsen	8	8	8	8	8
Schuur (garagebox)	1				
Garages en bergingen	166	166	166	166	166
Parkeerplaatsen in parkeerkelder	88	50	50	50	50
Maatschappelijk vastgoed	5	4	4	4	4
Bedrijfsmatig vastgoed	16	16	17	17	17
Totaal	2.340	2.287	2.291	2.290	2.294
Woningen, verkoop onder voorwaarden	59	59	60	61	62
Mutaties verkoop onder voorwaarden					
Woningen teruggekocht	0	1	2	4	0
Teruggekochte woningen weer onder voorwaarden verkocht	0	0	-2	-3	0
Teruggekochte woning in voorraad	0	0	0	-1	0
Aantal woningen verkocht op vrije markt	0	-1	-1	-1	0
Totaal	0	0	-1	-1	0
Mutaties verhuureenheden					
Aantal woningen opgeleverd	39	0	25	40	28
Aantal woningen verkocht	-3	-3	-1	-5	-5
Aantal woningen gesloopt	-23	0	-23	-39	-33
Aantal parkeerplaatsen in parkeerkelder opgeleverd	38	0	0	0	0
Splitsing standplaats (schuur zijnde garagebox)	1	0	0	0	0
Uitbreiding maatschappelijk vastgoed (ontmoetingsruimte)	1	0	0	0	0
Aantal bedrijfsmatig vastgoed verkocht	0	-1	0	0	0
Totaal	53	-4	1	-4	-10
Verhuur- en incassogegevens					
Aantal verhuurde woningen (nieuwbouw)	34	0	25	40	28
Aantal verhuurde woningen bestaande voorraad	135	143	146	174	166
Aantal huisuitzettingen	1	1	0	0	3
Huurderving bij mutatie in % van huren	2,04%	0,96%	0,36%	0,89%	1,22%
Huurachterstand huidige huurders in %	0,45%	0,46%	0,35%	0,37%	0,48%
Gemiddelde nettoprijs per woning	€ 641	€ 596	€ 585	€ 551	€ 534
Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging	2,45%	2,1%	-0,34%	2,54%	1,6%
Kwaliteit woningbezit					
Klachtenonderhoud per woning (x € 1)	301	238	248	208	233
Mutatieonderhoud per mutatie (x € 1)	5.385	3.573	3.524	1.753	1.913
Totale onderhoudskosten per woning (x € 1)	2.687	1.850	2.018	1.301	1.771
Deelnemers servicefonds huurdersonderhoud	1.797	1.860	1.856	1.825	1.821
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	163	163	164	163	162
Ratio's					
Interest lang vreemd vermogen	2,71%	2,56%	2,78%	3,08%	3,14%
Langlopende schulden (excl. terugkoopverplichting VOV) per woning	€ 29.941	€ 29.679	€ 29.281	€ 28.635	€ 26.445
Werknemers					
Aantal personeelsleden	21	20	21	20	19
Aantal vrouw	12	10	9	9	8
Aantal man	9	10	12	11	11
Fulltime formatieplaatsen	18,39	18,17	18,62	17,84	17,0
Fulltime formatieplaatsen per 1.000 woningen	8,96	8,91	9,12	8,75	8,32
Ziekteverzuim	2,9%	7,58%	5,08%	1,65%	2,9%
Aantal ziekmeldingen	16	26	12	11	19

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonservice IJsselland

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 63. 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.

Benadrukking rondom de beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 73/74 'vastgoedbeleggingen'. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonservice IJsselland heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonservice IJsseland die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6, paragraaf 'Risicomanagement' van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

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

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

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

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

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:

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

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving

- ▶ In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.
- ▶ Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.
- ▶ Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

D. 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, het Controleprotocol WNT 2023, 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.

Zwolle 19 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA
