



Jaarverslag 2024

Inhoudsopgave

Infographic (kerncijfers)

Deel 1

Voorwoord, strategie en omgeving

Voorwoord	5
Externe ontwikkelingen	6
Strategisch kader	6
Belanghouders	13

Deel 2

Realisatie van doelen, prestatieafspraken en kosten & baten

H1 Huurders	16
H2 Vastgoed: onderhouden, verbeteren en vernieuwen	21
H3 Leefbaarheid	26
H4 Dienstverlening	29

Deel 3

Randvoorwaarden

H5 Organisatie en Governance	32
H6 Financiën	36
H7 Verslag van de Raad van Commissarissen	48
H8 Overige gegevens	56

Deel 4

Jaarrekening

H9 Jaarrekening	58
-----------------	----

Deel 5

Bijlagen	106
----------	-----

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.

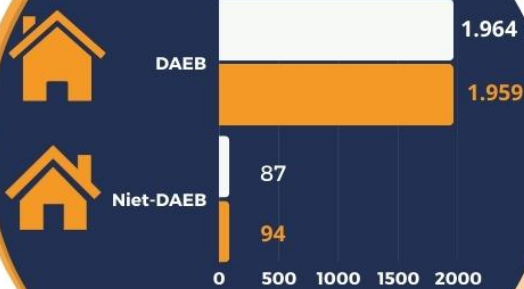
WIJ is hier een onderdeel van.

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

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

Aantal woningen

● 2023 ● 2024



- Er zijn **28** nieuwe woningen opgeleverd!
- Er zijn **2** woningen verkocht.
- Er zijn **36** woningen gesloopt.
- Er zijn **12** woningen aangekocht.

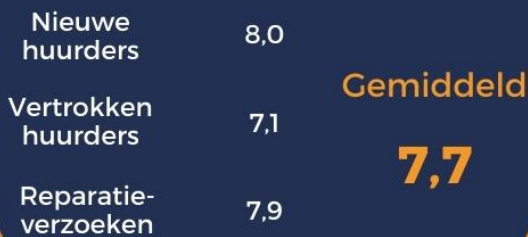
Het personeelsbestand is met **2** leden afgenomen •

Personeel 2024



Klanttevredenheid

2024 

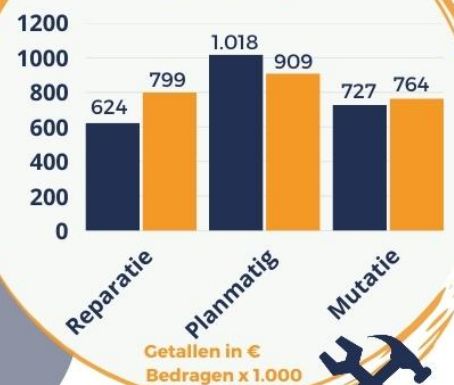


- **WIJ** scoort op nieuwe huurders **0,2 hoger** dan de Aedes benchmark!
- **WIJ** scoort op vertrokken huurders **0,3 lager** dan de Aedes benchmark!
- **WIJ** scoort op reparatie verzoeken **gelijk aan** de Aedes benchmark!

In 2024 zijn de kosten voor onderhoud **hoger** geworden •

Lasten onderhoud

● 2023 ● 2024



Gemiddelde nettoprijs per woning

2023 € 641

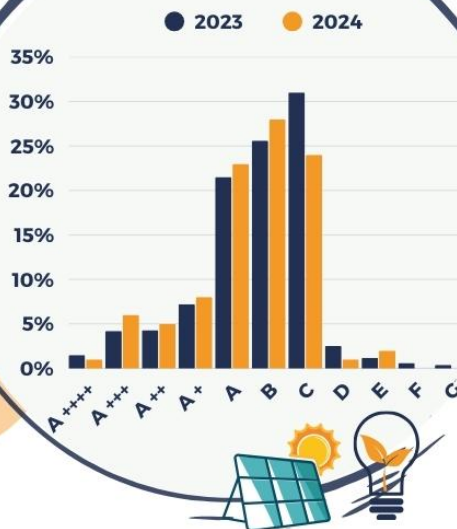
2024 € 696

- De gemiddelde netto huurprijs is met **8,6%** gestegen.
- In 2024 zijn de contracthuren gemiddeld met **5,25%** verhoogd.

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

WIJ scoort label A voor duurzaamheid in de Aedes Benchmark!

Duurzaamheid



Uitgaande kasstromen



Financiële kengetallen

Normen		2024	
ICR	> 1.4	1,55	✓
LTV	< 85%	32,5%	✓
Solvabiliteit	> 15%	72,0%	✓

WIJ voldoet aan alle gestelde normen!

Kwaliteit van wonen & woningbezit

Klachtenonderhoud
(per woning)

€ 389

Mutatieonderhoud
(per mutatie)

€ 6.647

Woningwaarderingpunten
(gemiddeld)

187

De kosten van klachtenonderhoud en mutatieonderhoud zijn aanzienlijk gestegen!

DEEL 1 Voorwoord, strategie en omgeving

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag van Woonservice IJsselland (WIJ) over 2024. Een roerig overgangsjaar voor WIJ. De volgende ontwikkelingen raakten ons direct of indirect: de onverminderde druk op de woningmarkt, het aantal te huisvesten aandachtsgroepen neemt toe, de leefbaarheid in onze wijken staat, mede door een eenzijdige samenstelling en toegenomen ondermijning in de samenleving, steeds meer onder druk, de voortdurende oorlog in Oekraïne en andere plekken in de wereld die voor toenemende aantallen vluchtelingen en statushouders zorgen, politieke veranderingen als gevolg van het nieuwe kabinet Schoof en het belang van aandacht voor het vraagstuk van wonen, welzijn en zorg voor ouderen. De Nederlandse economie laat aanhoudend hogere prijzen zien, de betaalbaarheid voor WIJ en voor onze huurders blijft onder druk staan.

Tegen deze achtergrond zijn onze volkshuisvestelijke resultaten goed en in lijn met de begroting 2024. Graag licht ik er enkele uit.

Onze dienstverlening

WIJ is laagdrempelig, huurders zijn welkom bij ons en wij bieden persoonlijke aandacht voor wie dit nodig is. Door te sturen op het maken van een afspraak, kunnen we huurders optimaal helpen. Telefonisch zijn onze openingstijden beperkt, vanwege een lagere personele bezetting. Onze wijkbeheerder heeft een signalerende functie en 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. In 2024 bedroeg de gemiddelde huursomstijging 5,25%.

Onze woningvoorraad en duurzaamheid

De oplevering van de 25 nieuwe woningen in de Betulastraat en de Notestraat dragen bij aan de beschikbaarheid van voldoende, geschikte en duurzame woningen. Onderdeel hiervan zijn vier middenhuurwoningen, waarmee de variatie in huurprijzen toeneemt. Voor het tweede deel van Flora 23 werd opdracht gegeven voor nog eens 58 woningen op de plek van 36 (te slopen) woningen. Door de kwaliteit en duurzaamheid van woningen te verbeteren zorgden we voor meer wooncomfort en lagere woonlasten. WIJ nam 12 appartementen over van collega woningcorporatie Mooiland en kwam tot beëindiging van een huurcontract met de gemeente, waarna betreffend bedrijfsonroerendgoed kan worden verkocht.

Onze organisatie

Helaas vielen meer medewerkers uit vanwege ziekte en overbelasting. We leenden ervaren arbeidskrachten in om gelegenheid voor herstel te bieden en voor de continuïteit van onze dienstverlening. Ook versterkten we onze organisatie met een HR adviseur, die wij gezamenlijk met nog drie collega-corporaties inzetten. Naast de dagelijkse klantprocessen en vastgoedprojecten, besteedden we aandacht aan optimalisatie van de samenwerking met onze partner-aannemers, werden de complexbeheerplannen opgesteld, versterkten we onze ICT veiligheid en onze governance. Tenslotte is een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de periode 2025-2030: "Prettig wonen doen we met elkaar".

Onze financiën

Bij de doorrekening van de Nationale Prestatie Afspraken, de woondeal en de lokale prestatieafspraken in onze (meerjaren)begroting blijkt dat WIJ in 2029 de ICR grens aanraakt. In 2025 worden scherpere keuzes gemaakt voor een duurzaam verdienmodel. Het jaar 2024 verliep conform begroting en binnen de grenzen van de ratio's.

Ook dit jaar was WIJ een betrouwbare maatschappelijke verhuurder. 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 synergie in onze samenwerking, naar de leden van de raad van commissarissen (RvC) en vooral naar onze medewerkers voor hun grote bijdrage.

april 2025
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 woningmarktopgaven. In 2020 is hiervoor een Woondeal opgesteld. In 2022 is deze Woondeal geactualiseerd en is door de samenwerkende wooncorporaties, waaronder WIJ, in het Woonkr8 samenwerkingsverband een adhesie betuiging opgesteld. De Woondeal bevat de volgende pijlers:

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

Het belang van solidariteit in de sector

Binnen de sector woningcorporaties wordt de onderlinge solidariteit steeds belangrijker. Een aanvulling op de governance code wordt hierover voorbereid. Corporaties met overtollige financiële middelen in de eerste 5 jaar worden geacht andere corporaties die onvoldoende middelen hebben in de opgave te helpen. Hierbij wordt eerst lokaal gekeken, dan regionaal en dan landelijk.

Strategisch kader

Missie en visie WIJ

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

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

Visie

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

Identiteit

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

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

Bestaansrecht, primaire functies

We zorgen voor de beschikbaarheid van een woningvoorraad die betaalbaar is voor de doelgroepen. 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”

In 2024 legden wij een laatste hand aan de doelen vanuit ons ondernemingsplan 2020 – 2023 ‘Samen werken aan’.

Daarnaast werkten wij aan een nieuw ondernemingsplan voor de komende jaren. Hierbij zijn zowel belanghouders als medewerkers betrokken. Eind 2024 is het nieuwe ondernemingsplan voor 2025 – 2030 vastgesteld: “Prettig wonen doen we met elkaar”.

Prestatieafspraken 2024

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

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

Voor 2024 zijn de volgende afspraken overeengekomen en grotendeels nagekomen:

Prestatieafspraken 2024		Periode	Status	Zie pagina
Beschikbaarheid en betaalbaarheid				
A.1.1	In de Ooi worden 59 eengezinswoningen vervangen door een mix van eengezinswoningen en kleinere deels toekomstbestendige woningen voor 1- en 2- persoonshuishoudens	'23-'26	✓	18, 21
A.1.2	Een 1e koopwoning wordt voor een steeds grotere groep onbetaalbaar. Met beleggers en corporaties wordt bezien in hoeverre de bouw van middenhuurwoningen voor deze groep een redelijk alternatief zou kunnen zijn. Gemeente vraagt WIJ in voorkomende gevallen en zo mogelijk hierop in te schrijven.	'24-'30	✓	-
A.1.3	In het Centrum van Beinum worden toekomstbestendige woningen geschikt voor 1- en 2 persoonshuishoudens gerealiseerd (voor jong en oud)	'26-'30	✓	-
A.1.4	Het is de ambitie om in de periode 2024 - 2030 het aandeel middeldure huurwoningen uit te breiden.	'24-'30	✓	18, 21
A.1.5	Zolang er sprake blijft van een overspannen woningmarkt wordt door WIJ gebruik gemaakt van het verloten van vrijkomende woningen aan starters.	'24-'30	✓	16
A.1.6	Met volkshuisvesters waaronder WIJ, wordt gezocht naar mogelijkheden om goedkope koopwoningen toe te voegen, maar ook om deze op langere termijn betaalbaar te houden. Aan corporatie wordt gevraagd om haar Koopgarantwoningen (rijwoningen en tussenwoningen) in Beinum West beschikbaar te blijven houden voor de doelgroep. Tweekappers worden bij terug verkoop wel op de vrije markt aangeboden.	'24-'30	✓	21, 80
A.1.7	De gemeente is primair verantwoordelijk voor het huisvesten van statushouders. Binnen de mogelijkheden die WIJ heeft draagt zij zorg voor deze huisvesting conform de aan de gemeente door het Rijk opgestelde taakstelling	'24-'30	✓	20
A.2.1	Het aantal toe te voegen sociale huurwoningen zal minimaal 20% en maximaal 25% zijn van het totaal aan netto toe te voegen woningen. Dit is een criterium voor de locaties Wemmersweerd en Centrum Beinum.	'24-'25	✓	-
A.2.2	WIJ beziet de mogelijkheden om enkele sociale huurwoningen, wanneer deze opnieuw worden verhuurd, aan te bieden als middenhuurwoning (huurprijs tot max € 1157 pp 2024). Dit is een manier om via het bestaande bezit tot een betere balans van de woningvoorraad te komen. Ook kan dit de bouw van meer sociale huurwoningen op andere locaties compenseren. Doel hierbij is om vitale wijken te creëren.	'24-'25	○	-
A.2.3	In de periode 2024 - 2030 wordt een groei van het netto aantal toe te voegen sociale huurwoningen verwacht van circa 95. Waar WIJ zelf geen grondpositie heeft, spreekt de gemeente met de grondeigenaar af om WIJ te benaderen voor de exploitatie van de door hem te bouwen sociale huurwoningen.	'24-'30	✓	-
A.2.4	Waar de gemeente een grondpositie heeft continueert zij haar beleid van niet conforme marktprijzen voor uit te geven bouwgrond voor sociale huurwoningen (én eventueel ook voor middenhuurwoningen), ten behoeve van een acceptabele onrendabele top.	'24-'30	✓	-
A.3.1	Huurwoningen met een laag energielabel (E, F en G) worden -ingegeven door de in 2022 fors gestegen energieprijzen- vrijgesteld van jaarlijkse huurverhoging totdat deze woningen zijn aangepast resulterend in een beter energielabel. Dit geldt niet voor huurders die verduurzaming van de woning weigeren, tenzij het gaat om bijzondere omstandigheden zoals gezondheidsredenen.	'24-'26	✓	18
Betere balans				
B.1.1	Bij de sloop en nieuwbouw van woningen in De Ooi (project Flora23) worden de principes voor een duurzame en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte optimaal toegepast. Het verharde oppervlak wordt teruggebracht ten faveure van recreatief groen; groen dat tevens uitnodigt tot ontmoeten.	'24-'26	○	-
B.1.2	Tweede fase Project Flora23 wordt aangegrepen om de inrichting rondom de nieuwbouw groener te maken en meer uitnodigend om elkaar te ontmoeten.		○	-

B.2.1	WIJ onderzoekt de mogelijkheden om minimaal 7,5% van haar vrijkomende sociale (DAEB) woningen (bovengrens 15%) toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.	'24	✓	-
B.2.2	In Beinum worden, direct grenzend aan buurtschap Wemmersweerd in een periode van 10 jaar circa 310 woningen gebouwd, waarvan 20% in de sociale huursfeer, 47% in de betaalbare koop- en huursfeer en 33% in de vrije sector koop.	'24-'25	✓	-
B.2.3	Bij sloop- en nieuwbouw van sociale huurwoningen worden afspraken gemaakt met WIJ om een grotere variatie in woningtypes en prijsklassen terug te bouwen (zoals is gebeurd met project Flora23). Streven is om 10 tot 20% van de nieuw te bouwen woningen te realiseren in de middenhuur. In dit streven wordt het aantal bestaande woningen dat door WIJ opnieuw wordt verhuurd als middenhuurwoning (zie A.2.2) betrokken. Dit leidt dan tot een lager streefpercentage middenhuur bij nieuwbouw of een hoger aantal nieuwe sociale huurwoningen.	'24-'30	○	-
B.3.1	Snelheid wordt betracht in het ontwikkelen van Wemmersweerd, waar -in meerdere fasen tot 2035 maximaal 320 woningen kunnen worden gerealiseerd. Gemeente richt zich daarbij zowel op vestigers als Doesburgers die een goedkope koop- of huurwoning achterlaten.	'24-'25	✓	-
Omzien naar elkaar				
C.1.1	In project Flora '23 worden minder eengezinswoningen teruggebouwd ten faveure van toekomstbestendige woningen en appartementen (met lift).	'23-'26	✓	21
C.1.2	WIJ en Gemeente voeren de afspraken uit het convenant Wmo 2021 adequaat uit. De gemeente zorgt indien nodig voor een brandveilige stalling bij toewijzing van een scootmobiel. Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de groep ouderen en minder validen door met elkaar bij nieuwbouw een standaard pakket aan maatregelen af te spreken.		✓	-
C.2.1	➤ Zorgaanbieder Attent wil mogelijk het aantal verpleeghuisplaatsen (VPT) uit breiden ➤ WIJ onderzoekt de mogelijkheid om een ontmoetingsruimte toe te voegen aan het naastgelegen Maartenshof om dit geschikt te maken voor de doelgroep huurders die een mate van zorg nodig hebben. Doel is van Maartenshof een geclusterde woonvorm te maken, waarbij het omzien naar elkaar een element is. ➤ In de plannen dient tevens een permanente oplossing te worden gevonden voor de parkeerproblematiek; tot die tijd wordt een tijdelijke parkeervoorziening nabij Elisabeth/Maartenshof aangelegd. ➤ Gemeente en WIJ zetten zich gezamenlijk in voor realisatie van een ontmoetingsruimte op deze locatie.	'25-'26	✓	-
C.2.2	Bouw van nader te bepalen aantal (sociale) huurappartementen voor senioren met thuiszorg of MPT op locatie Grotenhuys De huurcategorie(ën) worden met de gemeente nader bepaald.	'26-28	✓	-
C.2.3	Binnen de planperiode stelt de gemeente 1 á 2 bouwkvavels beschikbaar waarop wonen met zorg kan worden gerealiseerd, variërend van geclusterd wonen tot het realiseren van verpleeghuisplaatsen. Afhankelijk van het bouwprogramma wordt WIJ desgewenst uitgenodigd om in te schrijven op de te verkopen bouwkvavel.	'24-'30	✓	-
C.3.1	Inrichting van de openbare ruimte kan een bijdrage leveren in het welbevinden en wordt bij herstructurering- en nieuwbouwprojecten als ontwerpcriterium meegenomen.	'24-'30	✓	-
C.3.2	Vanaf 2025 zal de regionale woonzorgwielzijnvisie richting geven aan de lokale opgave in het kader van "Een thuis voor iedereen" en de te maken lokale prestatieafspraken.	'25-'30	○	-
C.3.3	De gemeente werkt aan een zogenaamde Voorzieningenwijzer, zodat bewoners (waaronder huurders van WIJ) weten welke hulp en ondersteuning mogelijk is en waar zij hiervoor terecht kunnen	'24-'30	✓	-
C.4.1	WIJ zorgt voor de huisvesting van deze urgent woningzoekenden, die hoofdzakelijk dan wel uitsluitend zijn aangewezen op een sociale	'24-'30	✓	-

	huurwoning. Naar grove inschatting gaat het om circa 50 personen tot 2040.			
C.5.1	We starten een structureel overleg met gemeente en verschillende stakeholders waarin we beleid en ontwikkelingen regelmatig gezamenlijk bespreken, maatregelen evalueren en bijstellen.	'24-'30	X	-
C.6.1	Daar waar een herstructurering aan de orde is wordt bezien op welke wijze fysieke ingrepen in bouwwerken en infrastructuur kunnen worden aangegrepen om de directe omgeving met groen et cetera aantrekkelijker in te richten, zodat het uitnodigt tot spel en ontmoeten.	'24-'30	✓	-
C.6.2	➤ Buurtbemiddeling wordt gecontinueerd. ➤ WIJ blijft inzetten op de aanpak van overlast door huurders. ➤ De gemeente blijft inzetten op de aanpak van overlast door eigenaarsbewoners.	'24-'30	✓	26
C.6.3	WIJ blijft een leefbaarheidsfonds houden waaruit huurdersinitiatieven worden betaald	'24-'30	✓	26
C.6.4	Gemeente en WIJ blijven samenwerken aan een structurele proactieve aanpak van complexe problematiek van kwetsbare huishoudens.	'24-'30	✓	26
C.6.5	De gemeente ondersteunt de formulierenbrigade		✓	-
C.7.1	Stichting WIJ, gemeente en Bewonersraad werken samen aan en investeren in een leefbaar woonklimaat in de wijken en buurten waar WIJ haar bezit heeft. Dit doen zij specifiek in die wijken waar herstructureringsmaatregelen en/of herinrichting van de openbare ruimte aan de orde is (Oranjesingel, Van Tuijplein e.o.) en in buurten waar de leefbaarheid onvoldoende is	'24-'30	✓	26
C.7.2	Zie C.6.3	'24-'30	✓	26
C.7.3	WIJ, gemeente en Bewonersraad onderschrijven het belang van voldoende groen in de woonomgeving. Acties worden ondernomen tot behoud en uitbreiding van groen in de omgeving.	'24-'30	✓	-
C.7.4	WIJ en gemeente blijven gezamenlijk optrekken en stemmen acties af in de bestrijding van hennep en andere ondermijnende zaken. Zoals onder meer vastgelegd in het Hennepconvenant.	'24-'30	✓	-
C.7.5	WIJ en gemeente werken samen aan het schoonhouden van wijken, een ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. Zo wordt er adequaat opgetreden tegen het dumpen van (grof) afval	'24-'30	✓	-
C.7.6	De gemeente en WIJ onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden voor de realisatie van ontmoetingsruimten bij nieuwbouw van geclusterde wooncomplexen (en zo mogelijk ook bestaande woonprojecten)	'24-'30	○	-
Duurzaam, circulair en klimaatbestendig				
D.1.1	WIJ werkt aan een complexgewijze verduurzaming van haar bestaande woningvoorraad in wijk De Ooi.	'24-'30	○	25
D.1.2	Aan de Allersmaat en Hermaat worden 43 woningen verduurzaamd conform de isolatiestandaard.	'24	✓	25
D.1.3	WIJ streeft naar het verduurzamen van 60 woningen per jaar ➤ In 2030 wil WIJ de woningvoorraad van gemiddeld energielabel B op gemiddeld energielabel A hebben	'24-'30	✓	24
D.1.4	De laatste huurwoningen van WIJ met een label D of slechter worden met voorrang verduurzaamd.	'24-'26	✓	24
D.1.5	Om vaart te krijgen in de verduurzaming van woningen (maar ook nieuwbouw) wordt in opdracht van de gemeente een Soorten Management Plan opgesteld (in het kader van de Wet Natuurbescherming). Zij doet dit samen met WIJ. Eerst wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.	'24-'25	○	-
D.1.6	WIJ brengt projectmatig bij renovatie met verduurzaming zonnepanelen aan op daken van sociale huurwoningen.	'24-'30	✓	-
D.1.7	WIJ onderzoekt de toepassingen van (hybride) warmtepompen bij haar woningen in wijk De Ooi en bij appartementengebouw Grotenhuys, waar cv-ketels moeten worden vervangen.	'24-'30	○	25
D.2.1	Bij mutatie worden door WIJ hiervoor in aanmerking komende woningen alvorens opnieuw te verhuren voorzien van een moderne douche keuken	'24-'30	✓	22, 25

	en toilet en na-geïsoleerd. Ook wordt zo nodig asbest gesaneerd. Rekening wordt gehouden met circa 25 woningen per jaar.			
D.3.1	Bij bouw en renovatie van woningen worden de principes van Conceptueel Circulair Bouwen gehanteerd voor 25% van het aantal woningen. Dit in overeenstemming met de afspraken die hierover zijn gemaakt binnen de Groene Metropoolregio.	'24-'30	✓	-
D.3.2	Bij uitgifte gemeentegrond worden eisen gesteld aangaande de mate van conceptueel en circulair bouwen. Deze worden opgenomen in de bij gronduitgifte door de gemeente op te stellen tender. Dergelijke gronden worden louter nog openbaar verkocht.	'24-'30	✓	-
D.3.3	Voor de tweede fase woningbouw Flora '23 wordt door WIJ in de uitvraag naar bouwers-ontwikkelaars gevraagd om ca. 25% van de nieuwe woningen (zoveel mogelijk) met biobased (circulaire) materialen te bouwen, onder voorwaarde dat dit past binnen het budget.	'24-'26	✓	21
D.4.1	Bij herstructureringen, nieuwbouw en aanpassingen aan de woonomgeving worden de principes van klimaatadaptatie zoveel mogelijk toegepast door WIJ en de gemeente.	'24-'30	✓	-



Uitgevoerd, of
doorlopende
actie



onderhanden



niet uitgevoerd



betreft andere
periode

Geplande activiteiten/prestaties 2024

De door WIJ geplande activiteiten/prestaties voor 2024 (uit het ondernemingsplan en jaarplan 2024) zijn nagenoeg allen gereed gekomen, te weten:

Activiteiten 2024	Status	Zie pagina
Beschikbaarheid		
Aankoop 12 HAT woningen in de wijk Beinum (bezit Mooiland).	✓	21
Verkoop (maximaal) drie woningen uit bestaand bezit.	✓	21
Uitvoering en oplevering fase 1 Flora '23, herstructurering 59 PéGé woningen De Ooi.	✓	21
Start uitvoering fase 2 Flora 23, herstructurering 59 PéGé woningen De Ooi.	✓	21
Betaalbaarheid		
90% Toewijzing onder de 1e inkomensgrens.	✓	19
In portefeuilleplan percentage van het woningbezit met huurprijs onder de 2e inkomensgrens opnemen.	✓	-
95% Van de vrijkomende woningen passend toewijzen.	✓	19
Huurverhoging in lijn met leidraad economische parameters dPi 2022 Aw.	✓	19
Vroegtijdig ingrijpen bij huurachterstanden.	✓	19
Leefbaarheid		
Voortzetten structureel overleg (mdo) waarin probleemsituaties kunnen worden ingebracht en betrokken organisaties tot een integrale aanpak komen.	✓	28
Samenwerking met instanties ter ondersteuning kwetsbare bewoners en beperking van overlast.	✓	28
Ondersteuning buurtbemiddeling Doesburg/ Rheden/ Rozendaal.	✓	27
Structurele en zo nodig individuele aanpak vervuiling en verloedering in woningen en de woonomgeving.	✓	-
Registratie en analyse van overlastzaken.	✓	26
Uitvoering één of meerdere specifieke leefbaarheidsprojecten.	X	27
Bijzondere doelgroepen		
Overeenkomsten met zorgbureau De Liemers en Philadelphia voor huisvesting cliënten nakomen.	✓	28
In overleg blijven met de diverse zorgpartijen over woonzorgvisie en 2 nieuwe geclusterde woonprojecten.	✓	-
Uitbreiding aantal toekomstbestendige woningen.	✓	-
Taskforce Huisvesting Statushouders met gemeente en ketenpartijen: alternatieve wijzen van huisvesten onderzoeken.	o	-

Organisatie		
Actualisatie Strategisch Personeelsplan aan de hand van nieuw ondernemingsplan.	X	33
Inzetten Tools Corporatie Academie.	O	-
Organisatie brede opleidingen/ workshops over onderwerpen zoals onze onderlinge verbinding, afstemming, communicatie en feedback geven en ontvangen.	✓	33
Inhoud geven vitaliteitsteam.	✓	-
Oriëntatie op en voorbereiding nieuw ERP-pakket.	✓	34
Uitbreiden kennisbank Workspace 365.		
Deelname aan de Aedes Benchmark op alle 5 prestatievelden.	✓	29
Aanbieden stageplek op HBO-niveau.	O	-
Onderzoeken van mogelijke aanvullende vormen van huurderbetrokkenheid.		
Oprichten verbeterteam dienstverlening.		
Verbeteren proces dagelijks onderhoud en de dienstverlening door externe partners.		
Vastgoedsturing		
Opstellen strategie per complex en meerjarenplanning aanpak complexen in onze woningvoorraad.	✓	21
Onderhoud en verduurzaming		
Uitfasen slechte energielabels (D, E, F en G)	O	24
Verduurzamen en verbeteren 43 woningen kavel 40 en 42.	✓	25
Verduurzamen en onderhouden 83 woningen kavel 15, 20 en 41.	O	25
Ecologisch onderzoek ten behoeve van verduurzaming 46 kavel complex 23 en 32.	✓	25
(Stapsgewijs) isoleren naar de isolatiestandaard en geschikt maken voor een nieuw 50 graden verwarmingssysteem 70 woningen kavel 60.	O	25
Extra investeringen in zonnestroominstallaties en ketelvervanging.	X	25
Start verduurzaming woningen Proeftuin Aardgasvrije Wijk De Ooi.	O	25
Vernieuwen van 200 verlopen energielabels.	✓	24
25 mutatiewoningen verbeteren en verduurzamen.	✓	22

Investeringsstatuut

In het "Investeringsstatuut Woonservice IJsselland" (juli 2020) hebben wij de kaders en normen voor vastgoed (des)investeringen binnen WIJ vastgelegd. In 2024 zijn de (des)investeringen conform ons statuut gedaan. Te denken valt hierbij aan de verduurzaming van woningen. In 2024 stelden wij ons geactualiseerde investeringsstatuut vast.

Maatschappelijke prestaties

Niet alle prestaties van WIJ zijn (precies) in geld of in cijfers uit te drukken. De door WIJ gerealiseerde maatschappelijke prestaties in 2024 betreffen onder meer:

- Met ons huurbeleid realiseren we lagere streefhuren dan de maximaal redelijke huurprijzen, zodat wij onze doelgroepen betaalbaar kunnen blijven huisvesten.
- Bij de nieuwbouw van de woningen en appartementen in het project Flora '23 accepteren we dat een deel van de totale investering onrendabel is, waardoor we de huurprijzen lager kunnen vaststellen. Maatschappelijk gezien is hier ook de meerwaarde dat er doorstroming ontstaat in de Doesburgse woningmarkt.
- Een verbetering van de leefbaarheid in de wijken en buurten door onze inspanningen en samenwerking met andere partijen en onze deelname aan het project buurtbemiddeling.
- Onze inspanningen om bewustwording van de situatie op de woningmarkt in Doesburg en omgeving te bewerkstelligen en de visie van belanghouders hierop af te stemmen. Te denken valt hierbij aan de behoefte aan geclusterd wonen voor ouderen met zorg en ontmoeting.
- Onze inspanningen om de huurderbetrokkenheid in onze beleidsvorming te vergroten, door regelmatig overleg met de Bewonersraad WIJ en diverse bewonerscommissies.
- Onze inspanningen om huurders te betrekken en draagvlak te verkrijgen voor het verduurzamen van woningen.
- Onze investeringen in het verduurzamen van woningen die grotendeels onrendabel zijn, hiermee beperken we de woonlasten voor onze huurders en dragen we bij aan een duurzamere wereld.
- Onze 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.
- Voorbereidingen voor het inzetten van verhuiscoach vanaf 2025.
- 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. Hierbij heeft de visitatiecommissie ons een beleidsagenda voor de toekomst meegegeven. Dit geeft de volgende aandachtspunten voor de komende jaren (cursief), waarbij we aangeven hoe wij hieraan invulling (willen) geven:

- *Ontspannen met partners aan de slag.*
WIJ heeft in 2024 een nieuw ondernemingsplan opgesteld, waarbij ruimte en flexibiliteit is ingebouwd. We maken pas op de plaats. Zo kan de organisatie ontspannen reageren op vragen en inzet op thema's als dat nodig is en voorkomen dat ze te zwaar wordt belast. Onze medewerkers en belanghouders zijn betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe plan.
- *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 van wijken.

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. 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

De Bewonersraad Wij is een vertegenwoordiging van alle huurders van WIJ. In 2024 werd de Bewonersraad uitgebreid met twee leden en bestaat hiermee uit zes leden. Deze vertegenwoordiging vanuit de huurders is voor WIJ de belangrijkste stakeholder. WIJ leert van BRW en geeft hiermee een betere invulling aan haar eigen rol en verantwoordelijkheden.

WIJ geeft door een goede samenwerking met Bewonersraad WIJ invulling aan De Overlegwet. Minimaal drie keer per jaar is er een formeel overleg met Bewonersraad WIJ. In 2024 waren bij twee vergaderingen leden van de Raad van Commissarissen aanwezig als toehoorder. Op de agenda staan vaste agendapunten:

- Huurbeleid en -aanpassing
- Voortgang lopende projecten
- Onderhoudsprojecten en onderhoudsbegroting
- Prestatieafspraken

Daarnaast werden in 2024 de volgende onderwerpen besproken:

- Ondernemingsplan 2025-2030
- Terugkoppeling van de bijeenkomsten met bewonerscommissies
- Verkoopbeleid
- Doorstroom senioren

Een aantal keer per jaar hebben woordvoerders van BRW een gesprek met (een van de) MT-leden van WIJ om op de hoogte te blijven van actuele ontwikkelingen.

De BRW wordt ondersteund door een externe begeleider.

Bijeenkomsten BRW met bewonerscommissies

De laatste jaren is het contact van BRW met de actieve bewonerscommissies geïntensiveerd.

Er vonden twee bijeenkomsten plaats met alle bewonerscommissies. Deze organiseerde BRW in het complex Grotenhuys. De uitkomsten van deze bijeenkomsten deelden zij met WIJ.

Wonen-Welzijn-Zorg-strategie

De gemeente heeft in 2024 een Wonen-Welzijn-Zorg visie vastgesteld. WIJ is betrokken bij de totstandkoming. Aangezien zich kansen voordoen bij twee bestaande woonzorg locaties waar WIJ bezit

heeft, stelde WIJ de visie wonen voor ouderen op en deelde deze al met de op beide locaties aanwezige zorgpartij. Begin 2025 neemt WIJ deel aan een gesprek over de invulling en uitvoering van de wonen-welzijn-zorg visie van de gemeente Doesburg. Hier zal wel haar visie wonen voor ouderen ook inbrengen en meedenken in kansen.

Bewonerscommissies

De bewonerscommissies zorgen voor het contact met WIJ over zaken die het complex aangaan, zoals onderhoud, renovatie, servicekosten en leefbaarheid. Bij WIJ zijn acht bewonerscommissies actief met een duurzaam karakter. Zij vertegenwoordigen appartementencomplexen en de flexwoningen aan de Kraakselaan.

Daarnaast zijn er tijdelijke bewonerscommissies actief bij plannen voor renovatie of sloop. Dit is ook belangrijk omdat WIJ, naast dat deze formele rechten hebben op grond van de Overlegwet, het belangrijk vindt dat de inspraak van de bewoners wordt meegenomen in de plannen. Bij de projecten van 2024 sloop en nieuwbouw in De Ooi en het project verduurzaming eengezinswoningen in Beinum waren de bewonerscommissies een prettige partner. Dit maakte dat WIJ deze projecten in goede harmonie en met een mooi resultaat realiseerde.

Gemeente Doesburg

Met de gemeente Doesburg heeft WIJ een duurzame samenwerkingsrelatie. Er is driemaal per jaar bestuurlijk overleg en een intensieve samenwerking op projectniveau. Aangezien WIJ (vrijwel) de enige sociale verhuurder is in Doesburg, zijn we elkaars natuurlijke partners en is de wederzijdse afstemming groot. Als gevolg van een te beëindigen langjarig huurcontract van een leegstaand pand met de bestemming maatschappelijk, zijn er in 2024 diverse gesprekken geweest over de voorwaarden waaronder met wederzijds goedvinden kon worden beëindigd. Uiteindelijk is een compromis gesloten waar beiden zich in kunnen vinden.

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. 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 2024 heeft WIJ in totaal 25 woningen toegevoegd aan de voorraad. Dit betreft woningen in het Flora '23 gebied in de Notenstraat en Betulastraat.

Verhuur

In 2024 verhuurde WIJ 148 woningen en 28 parkeerplaatsen/garages. Daarnaast is er één bedrijfsruimte verhuurd. Er werden vier huurovereenkomsten getekend na een woningruil. Eén woning in de wijk De Ooi, rondom het ontwikkelgebied Flora '23, is verhuurd als wisselwoning voor een huurder die terugkeert in de nieuwbouw zodra deze gereed is. Bij zeven huurovereenkomsten stelden wij aanvullende bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden betreffen het aanvragen van hulpverlening en/of het accepteren van bewindvoering. Van alle verhuringen is ruim 10% verloot.

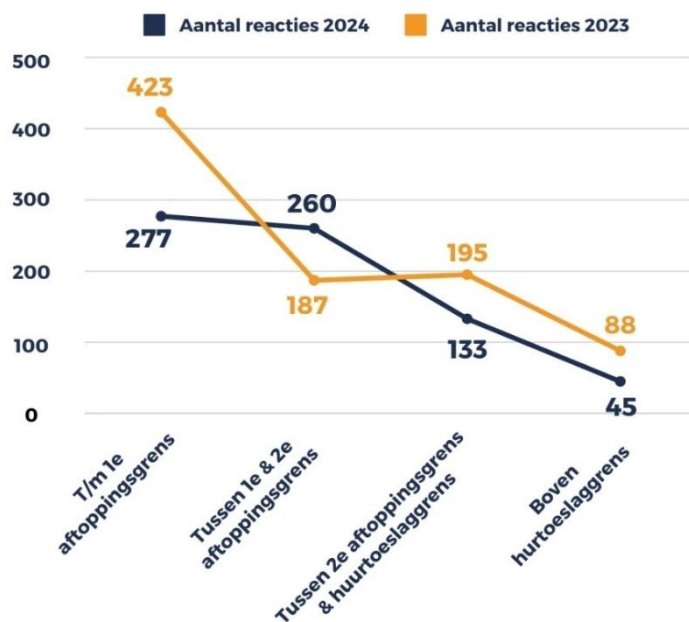
Verhuringen per huurklasse



	Aantal	in %
<= € 454,47	9	6,1%
> € 454,47 - < 650,43	50	33,8%
> € 650,43 - < 697,07	56	37,8%
> € 697,07 - < € 879,66	20	13,5%
> € 879,66	13	8,8%
Totaal	148	100 %

Aantal reacties per huurklasse

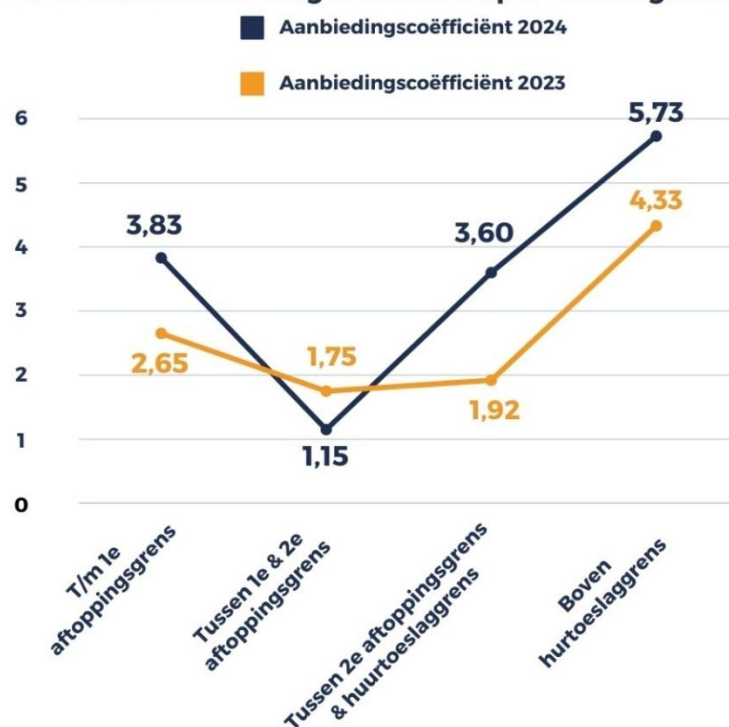
Overzicht: Aantal reacties per advertentie



In bovenstaande grafiek is zichtbaar dat het aantal reacties ruim lager is dan in 2023 in de laagste huurklasse. De cijfers komen wat meer overeen met het jaar 2022. Het lijkt dus alsof 2023 een uitzondering was. Mogelijk heeft dit te maken met het adverteren van een relatief groot aantal nieuwbouwwoningen met een huurprijs in deze categorie in 2023, waar veel belangstelling voor was. Met name het aantal reacties op woningen boven de huurtoeslaggrens is gedaald, zelfs gehalveerd ten opzichte van voorgaande jaren.

Bij de woningen die WIJ via het lotingmodel adverteerde, reageerden gemiddeld 493 woningzoekenden (860 in 2023 en 763 in 2022). Bij het model meettijd waren dit 200 woningzoekenden (230 in 2023 en 180 in 2022). Dit is met name bij het lotingmodel een behoorlijke afname ten opzichte van 2023. Bij het meettijdmodel daalde het enigszins.

Overzicht: Aanbiedingscoëfficiënt per huursegment



De aanbiedingscoëfficiënt is vrijwel bij alle categorieën opnieuw toegenomen. Alleen tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens is de coëfficiënt gedaald ten opzichte van 2023, van 1,75 naar 1,15. De toename bij de categorie t/m de eerste aftoppingsgrens is aanzienlijk, van 2,65 naar 3,83.

Mutatiegraad

In 2024 werden 148 (2023: 169) woningen toegewezen op in totaal 2041 (2023: 2051) woningen in exploitatie. De mutatiegraad van het woningbezit voor 2024 komt daarmee op 7,25% (2023: 8,24%). In 2024 zijn er minder woningen toegewezen dan het jaar ervoor. Er werd dit jaar één nieuwbouwcomplex opgeleverd met een beperkt aantal woningen. Bovendien zijn er woningen gesloopt in het Flora '23 gebied waardoor het aantal woningen daalde. Dit heeft effect op de mutatiegraad.

Leegstand

De huurderving door leegstand in 2024 bedraagt afgerond € 213.000. Hierbij onderscheiden we vier oorzaken:

- Leegstand bij renovatie € 38.000
- Leegstand bij verkoop € 3.000
- Leegstand bij sloop € 90.000
- Leegstand bij mutatie € 82.000

De leegstand bij sloop is lager dan afgelopen jaar omdat het project Flora '23 in een verder gevorderd stadium is. De leegstand bij renovatie komt door de verduurzaming van woningen. De leegstand bij mutatie heeft veelal te maken met de mutatiewerkzaamheden die moeten plaatsvinden.

Opgeleverde nieuwbouw

Flora '23

In de zomer van 2024 is de eerste fase van de nieuwbouw in het project Flora '23 opgeleverd en verhuurd. Dit betreft acht eengezinswoningen en vier toekomstbestendige woningen in de Notenstraat en acht eengezinswoningen en vijf toekomstbestendige woningen in de Betulastraat in verschillende huurklassen.

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 in december 2023 de sleutels ontvangen, de statushouders ontvingen 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!

Het Mauritsveld

Op de begane grond van het complex zijn in voormalige bedrijfsruimtes drie middenhuur appartementen gerealiseerd en medio 2024 opgeleverd.

Betaalbaarheid

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

Verduurzaming

In 2023 zijn zes woningen verduurzaamd bij mutatie. Projectmatig is begin 2024 de Allersmaat en de Hermaat afgerond en zijn we in het najaar gestart met de Zanderskamp en de Potsmaat. In dit project worden 86 woningen verduurzaamd. Bijna de helft van deze woningen was eind 2024 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 aan de bewoners wel een verduurzaming aangeboden is, maar zij er zelf vanaf zien.

Huurverlaging

In navolging op 2023 is in 2024 conform de NPA de huur verlaagd van die mensen die dit zelf vroegen met een inkomen tot 120% van het minimum en een huurprijs boven de 575,03 euro per maand. Bij 5 adressen is op deze wijze de huur verlaagd. Hiermee komt het totaal aantal huurders dat vanuit deze regeling een huurverlaging heeft ontvangen uit op 613. Hiermee is een verlaging van de huurinkomsten met € 420.007 per jaar gemoeid.

Huurachterstand

De huurachterstand per 31 december 2024 is 0,57%. In het laatste kwartaal van 2024 was een stijging te zien in de huurachterstanden waardoor het percentage wat hoger uitkomt ten opzichte van 2023.

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.

Ontruimingen

Begin 2024 is er één ontruiming geweest op basis van huurachterstand. Eind 2024 is er één ontruiming geweest op basis van overlast. In beide gevallen is er op diverse manieren geprobeerd tot afspraken te komen met de bewoner(s), wat helaas niet gelukt is.

Aantal deurwaarderszaken

Vroeg signalering is dé manier om te voorkomen dat huurachterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot problematische achterstanden. In 2024 zijn meer dossiers naar de deurwaarder gegaan dan in de voorgaande jaren.

	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
Aantal dossiers in behandeling bij deurwaarder	59	51	40	23

Huurverhoging 2024

De grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging is de CAO-ontwikkeling. In 2024 mocht de huur maximaal met 5,8% stijgen voor zelfstandige huurwoningen met een gemiddelde huursomstijging van 5,3%. Individueel heeft WIJ maximaal 5,6% gevraagd en hiermee is gemiddeld de huursom met 5,25% toegenomen. Het bezit in de vrije sector heeft een maximale huurstijging van 5,5% gehad. Ook dit jaar hebben huurders van een woning met een E, F of G label geen huurverhoging gehad.

Woningtoewijzing

Passend toewijzen (richtlijnen Woningwet)

Overzicht: Passend toewijzen



Het totaal aantal woningtoewijzingen is 148 geweest. Hiervan zijn 137 in het DAEB-segment toegewezen.

Staatssteunregeling

In 2024 zijn 8 DAEB-woningen verhuurd aan mensen met een hoger inkomen dan de doelgroep. Dit past met 94,2 % ruim binnen de norm van 85%.

Taakstelling

De taakstelling voor Doesburg voor 2024 is behaald. Voor 2024 moesten er 23 statushouders worden gehuisvest. Van 2023 hadden we nog een achterstand van 10, dus in totaal moest er voor 33 statushouders huisvesting worden gezocht. Met de toewijzing van 10 woningen hebben we uiteindelijk 38 statushouders gehuisvest, waaronder een aantal gezinsherenigingen waarmee de taakstelling is behaald. Mede door de goede samenwerking met de gemeente, vluchtelingenwerk en het COA is het gelukt om aan de taakstelling te voldoen.

Urgentie

In 2024 heeft de Urgentiecommissie Woonruimteverdeling zeven urgentieaanvragen afgehandeld. Er zijn drie aanvragen toegekend, twee afgewezen en bij twee loopt nu nog een bezwaarprocedure. Daarnaast werden twee positieve beslissingen genomen op aanvragen die al in 2023 werden ingediend. Er werden veertien woningen verhuurd aan urgent woningzoekenden. Hiervan hadden negen woningzoekenden een sociaal/medische urgentie. Drie woningzoekenden waren stadsvernieuwingsurgent en één woningzoekende had een mantelzorgurgentie. Zeven woningen werden verhuurd aan woningzoekenden met een indicatie voor een levensloopgeschikte woning.

Convenant Woningtoewijzing Molukse Wijk Doesburg

Op 12 september 2024 is door de bewonerscommissie van de Molukse Wijk van Doesburg en door onze directeur-bestuurder Saskia Hakstege, in het bijzijn van burgemeester Loes van der Meijs en wijkbewoners, het "Convenant Woningtoewijzing Molukse Wijk Doesburg" ondertekend. Het doel van het convenant is de woningen in de wijk ook in de toekomst voor de Molukse gemeenschap te behouden.

De 38 woningen in de Molukse wijk worden al vanaf de 60'er jaren bewoond door huurders van Molukse afkomst. Komt er een woning vrij, dan wordt deze woning aangeboden aan iemand van Molukse afkomst, die op de daartoe bijgehouden kandidatenlijst staat. De volgorde van inschrijving is daarbij bepalend. Het overgrote deel van de bewoners van de Molukse wijk vond het belangrijk dat het Rumah Tua (ouderlijk huis)-principe aan de toewijzingsprocedure zou worden toegevoegd. De Rumah Tua-traditie houdt in dat huizen in de wijk van generatie op generatie worden doorgegeven. Bij het overlijden van een ouder of ouders willen de kinderen van de overleden(en) uit respect als eerste in aanmerking komen voor overname van de woning. Door toevoeging van het Rumah Tua-principe aan de toewijzingsprocedure blijft de samenwooncultuur van de Molukse gemeenschap behouden, gericht op saamhorigheid, gastvrijheid en zorgen voor de familie. Mocht er een kind of kleinkind zijn van de eerste bewoners die de woning met een beroep op het Rumah Tua-principe wenst te huren, dan krijgt deze vanaf nu voorrang op de andere kandidaten op de lijst. Bij aanspraken op het Rumah Tua-principe geldt de eis onverkort dat de betrokkene ingeschreven moet staan op de kandidatenlijst.



H2 VASTGOED: ONDERHOUDEN, VERBETEREN EN VERNIEUWEN



Ontwikkelingen vastgoed

De vraag naar woningen blijft landelijk en regionaal groot. Veel statushouders en starters wachten op een woning, naast de huishoudens die graag door willen stromen. Voor Doesburg gaat men uit van een beperkte groei in sociale en middenhuur.

Wij hebben in 2024 25 nieuwbouwwoningen opgeleverd in het project Flora '23 deel 1. We zijn daarnaast in 2024 gestart met de sloop van 36 woningen en nieuwbouw van 58 woningen in het project Flora '23 deel 2. Naast de nieuwbouw zijn we ook verdergegaan met het verduurzamen en verbeteren van ons bestaande bezit en het uifaseren van slechte energielabels.

Strategisch vastgoedbeleid

In 2024 is de wensportefeuille doorvertaald naar een haalbare portefeuille. Dit portefeuilleplan is vastgesteld en verder uitgewerkt naar een complexbeheerplan dat begin 2025 is vastgesteld.

Aan- en verkopen

In 2024 zijn twee woningen verkocht. Dit betroffen huurwoningen uit de aangewezen complexen voor verkoop. In ons Koopgarant bezit in Beinum-West zijn twee woningen teruggekocht die weer op de koopmarkt worden aangeboden.

Er zijn twaalf appartementen in Beinum van Mooiland overgenomen.

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

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. Dit is ook zo gebeurd met de te slopen woningen in het project Flora 23.

Nieuwbouw

Flora '23 fase 1

Medio 2024 zijn de 25 nieuwbouwwoningen Betulastraat en Notenstraat opgeleverd. Het zijn eengezinswoningen en levensloopgeschikte woningen in diverse prijsklassen. Vier woningen vallen in het middensegment.

Flora '23 fase 2

Het plan om 36 bestaande woningen rondom het Van Tuylplein te vervangen voor negentien grondgebonden woningen en 39 appartementen is na een selectie uit drie planaanbiedingen gegund aan OptimumPlus. Zij hebben een plan ingediend voor negentien grondgebonden Biobased woningen en 39 appartementen in verschillende huurklassen. De omgevingsvergunningen voor de bouw zijn eind 2024 verleend. Eind 2024 zijn de sloopwerkzaamheden gestart en in het eerste kwartaal van 2025 wordt een aanvang gemaakt met de uitvoering. De oplevering van de eengezinswoningen staat gepland voor medio 2025 en voor de appartementen eind 2025.

Flexwoningen

Eind 2023 zijn de Flexwoningen al verhuurd. Op 30 november 2024 is het plan, genaamd "De Stadspoort", feestelijk geopend. Bijzonder in dit plan is dat de bewoners samen verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en het in stand houden van de gemeenschappelijke tuin.

Het Mauritsveld

Op de begane grond van het complex zijn in voormalige bedrijfsruimtes drie appartementen gerealiseerd en medio 2024 opgeleverd.

Verbeteringen bij mutatie

In totaal zijn bij dertien woningen douche-, keuken- en/of toiletverbeteringen uitgevoerd tijdens mutatie van de woning. Hiervan zijn vijf woningen tevens voorzien van dakisolatie en bij één woning is een zonnestroominstallatie aangebracht. In twee woningen is een WTW-installatie en in één woning een nieuwe cv-installatie aangelegd.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatiekosten, mutatiekosten en kosten ten laste van het servicefonds. We hebben besloten om niet verder te gaan met onze eigen servicedienst. Er zijn drie ketenpartners die het merendeel van de werkzaamheden in het dagelijks onderhoud uitvoeren. Wij constateren dat de kosten van dagelijks onderhoud zijn opgelopen. Er zijn dit jaar opnieuw veel mutatiewoningen geweest die veel onderhoud vergden, onder andere doordat de vertrokken huurder lange tijd in de woning heeft gewoond.

Bij twee woningen is na mutatie een bodemvervuiling/-verontreiniging aangetroffen. Op één adres is het aangetroffen asbesthoudende materiaal in de tuin afgegraven, waarmee de verontreinigen zijn opgelost. Het tweede adres betrof bodemvervuiling met PAK, deze behoefde echter geen actie omdat het onder de grenswaarde ligt.

In 2023/2024 zijn we geconfronteerd met meldingen van lekkende kelders met name in Noordelijk en Zuidelijk Molenveld. De winter was extreem nat en leidde tot de nodige overlast. Waar mogelijk zijn de leidingdoorvoeren door de kelderwanden afgedicht en de kelderkoekoeken vrijgemaakt. De kelders van de woningen uit eind jaren '50 van de vorige eeuw in Zuidelijk Molenveld zijn niet waterdicht gebouwd en kunnen niet waterdicht gemaakt worden. Hierover zijn de huurders schriftelijk geïnformeerd.

In maart 2024 is door de SP, afdeling Doesburg, een klachtenboek overhandigd over vocht- en schimmelklachten bij de portiekflats Goudenregenstraat en Koppelweg. In het rapport waren geen adressen vermeld. Om de problematiek en adressen in beeld te krijgen, hebben we alle bewoners van de flats aangeschreven en verzocht om te reageren. 25 van de 144 huurders hebben klachten gemeld waarna een onafhankelijk adviesbureau die 25 adressen heeft onderzocht. De geconstateerde klachten waren veelal lichte tot enkele matig van aard. In het vierde kwartaal 2024 zijn we de woningen gaan bezoeken en begonnen met het verwijderen van de vocht- en schimmelplekken en het geven van voorlichting aan onze huurders over het ventileren en verwarmen van hun woningen.

Contract onderhoud

In 2024 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. WIJ heeft met Energiewacht een meerjarig contract voor onderhoud- en servicewerkzaamheden aan verwarming, gebalanceerde ventilatie, pv-installatie en rookmelders. Er zijn twintig huurders die niet thuis waren tijdens huisbezoeken en niet hebben gereageerd op meerdere telefonische, schriftelijke en aangetekende verzoeken om een afspraak voor de betreffende onderhoudswerkzaamheden te maken. Deze worden door onze advocaat verder in behandeling genomen.

Planmatig onderhoud

In 2024 is ruim 0,9 miljoen euro uitgegeven aan planmatig onderhoud. Het grootste deel bestaat uit schilderwerk. Hierbij blijven we onder de goedgekeurde begroting. In afwachting van toekomstige ontwikkelingen bij Maartenshof is de upgradering van het interieur uitgesteld. Ook is het gereserveerde bedrag voor de verwarmingsketel in Grotenhuys doorgeschoven. We hopen in 2025 een duurzame verwarmingsinstallatie aan te kunnen brengen, wat sterk afhankelijk is van de capaciteit van het elektranet. Wel zijn al voorbereidingen uitgevoerd door het plaatsen van een trafo voor de toekomstige aardgasvrije keuze. De vervanging van de ventilatie- en verwarmingsketels bij De Marke zijn uitgesteld tot het moment van een nieuwe huurovereenkomst.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	Begroting 2024	Werkelijke uitgaven 2024	Verschil	Ten lasten van onderhoud	Ten lasten van investering
(Bedragen x € 1.000)					
Reparatieonderhoud	481	807	-326	807	0
Materiaalverbruik dagelijks onderhoud	22	8	14	8	0
Mutatieonderhoud	581	765	-184	765	0
Contract- onderhoud	355	521	-166	521	0
Planmatig onderhoud	1.111	910	201	910	0
Projectmatige verbeteringen 43 won. kavel 40+42	1.290	1.421	-131	785	636
Verbeteringen bij mutatie (douche, keuken en toilet)	750	751	-1	437	314
Verduurzamen bij mutatie	200	37	163	1	36
Updaten energielabels (200 labels per jaar)	40	36	4	36	0
Duurzaam alternatief cv-ketels (bij mutatie)	300	0	300	0	0
Verduurzaming 83 won. kavel 15+20+41	3.750	4.346	-596	1.708	2.638
Verduurzamen 70 won. kavel 60 (Grotenhuys)	1.750	189	1.561	62	127
Uitfaseren slechte energielabels 2024	350	90	260	0	90
Extra investeren in zonnestroom	63	0	63	0	0
Voorbereidingen verduurzaming onderzoekskosten	25	3	22	3	0
Proeftuin aardgasvrije wijk (PAW)	1.024	0	1.024	0	0
Onderhoudsaandeel VVE	106	116	-10	116	0
Interne doorberekening algemeen beheer	653	823	-170	823	0
Totaal	12.851	10.823	2.028	6.982	3.841

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

Energielabel	EP 2	Aantal woningen	In %
A ++++	< 0	30	1,45%
A +++	< 0 - 50	132	6,38%
A ++	50 - 75	109	5,27%
A +	75 - 105	169	8,16%
A	105 - 160	482	23,29%
B	160 - 190	583	28,16%
C	190 - 250	502	24,25%
D	250 - 290	29	1,40%
E	290 - 335	32	1,55%
F	335 - 380	1	0,05%
G	> 380	1	0,05%
Totaal		2070	100%

In 2024 zijn de energielabels van 125 woningen vernieuwd volgens de rekenmethodiek NTA 8800. 483 woningen hebben een label ouder dan tien jaar. Deze worden collectief of bij mutatie vernieuwd.

In de tabel worden 2070 woningen genoemd. 26 van deze woningen (appartementen) worden verhuurd aan zorginstellingen voor begeleid wonen. Het zijn zelfstandige woningen met een collectief huurcontract.

De energieprijzen zijn in 2024 genormaliseerd naar redelijk betaalbare prijzen.

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

Uitfasen slechte energielabels

Woningen met een energielabel D en slechter zijn in 2024 verduurzaamd naar minimaal energielabel C. We zien een afname van slechte energielabels van 108 woningen in 2023 naar 59 woningen in 2024.

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. De meeste woningen zijn voorzien van redelijk tot goede isolatie en dubbele beglazing. Inmiddels hebben 863 woningen minimaal een A-label.

De gemiddelde warmtebehoefte van 155 kWh/m² komt overeen met een gemiddeld energielabel A. Hiermee hebben we het in ons duurzaamheidsbeleid gestelde doel voor 2025 (EP2 ≤ 160 kWh/m²) reeds in 2024 behaald!

	2024 WIJ	2024 Sector	2023 WIJ	2023 Sector
Energetische prestatie (EP 2)	155 kWh/m ²	177 kWh/m ²	166 kWh/m ²	187 kWh/m ²
CO ₂ (2022 en 2021)	16,6 kg/m ²	16,6 kg/m ²	18,3 kg/m ²	18,1 kg/m ²
Isolatieprestatie	23,8 kWh/m ²	35,2 kWh/m ²	30,2 kWh/m ²	39,1 kWh/m ²

Verduurzaming kavel 40 en 42: 43 woningen Allersmaat en Hermaat

In 2024 is de verduurzaming van 43 woningen aan de Hermaat en de Allersmaat in Beinum afgerond.

Proeftuin Aardgasvrije Wijk De Ooi

In 2024 is de eerste woning in de Acaciastraat aardgasvrij gemaakt. De kosten van het aardgasvrij maken van deze woning vielen aanzienlijk hoger uit dan begroot.

Daarnaast zijn haalbaarheidsonderzoeken gestart voor het aardgasvrij maken van zeventien appartementen Ravelijn, 27 appartementen Mooizicht en 38 Molukse woningen. Door netcongestie in de wijk is het aardgasvrij maken door middel van elektrische warmtepompen (nog) niet overal mogelijk. We zien mede hierdoor vertraging in het verduurzamen en aardgasvrij maken.

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

In 2024 zijn we na de zomer begonnen met de uitvoering voor het verduurzamen van 83 woningen Potsmaat en Zanderskamp in Beinum. Er is gestart in 2 bouwstromen om de woningen te verduurzamen naar energielabel A+/A++ en te laten voldoen aan de Isolatiestandaard. De huidige energielabels zijn C en D.

Verduurzaming kavel 23 en 32: 46 woningen De Veste

In 2024 zijn we begonnen met de voorbereiding voor het verduurzamen van woningen De Veste in Beinum. Doelstelling is om de woningen te verduurzamen naar energielabel A+/A++ en te laten voldoen aan de Isolatiestandaard. De huidige energielabels zijn C en D.

Verduurzaming bij mutatie

Bij vijf woningen zijn verduurzamingsmaatregelen (isolatie) getroffen tijdens mutatie. Bij één van deze vijf woningen is een zonnestroominstallatie aangebracht.

Duurzaam alternatief cv-ketels

Het aanbrengen van een duurzaam alternatief voor cv-ketels is niet uitgevoerd. We hebben besloten ons eerst te richten op het aardgasvrij maken van PAW De Ooi.

Verduurzamen Grotenhuys

In 2024 is het schilderwerk aanbesteed en gegund, gelijktijdig wordt al het glas vervangen, start uitvoering eerste kwartaal van 2025. Dit is een maatregel die vanuit de verduurzaming gewenst wordt om in de toekomst met een lage temperatuur te kunnen verwarmen. Wel is er in het tweede tertiaal 2024 een trafo geplaatst die voor de toekomstige energiebehoefte noodzakelijk is.

Voor het ketelhuis is besloten een tijdelijke oplossing aan te brengen waarbij voor de twee grote moederkachels, drie wandketels worden geplaatst. Dit doordat de bedrijfszekerheid van de oude kachels niet meer gegarandeerd kan worden. Voor deze vervanging is een meervoudige uitvraag gedaan bij een vijftal installatiebedrijven.



H3 LEEFBAARHEID



WIJ staat voor goed wonen in een goede woning en woon-leefomgeving. Als mensen zich thuis voelen zijn ze over het algemeen meer betrokken bij de buurt en zien we vaker dat mensen naar elkaar omzien en zich met elkaar verbonden voelen. 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. Daarnaast willen we meer ontmoeting en verbinding creëren. Dit samen met de bewoners, gemeente en andere instanties.

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 WIJ. In het afgelopen jaar zijn een drietal aanvragen gehonoreerd. Ten eerste een tent, stoelen en tafels voor De Bongerd ; Ten tweede planten voor in de bloembakken bij Maartenshof en ten derde een bankje bij Hanzehave. In totaal is er voor ruim 2.300 euro uitgegeven.

Ontmoeten

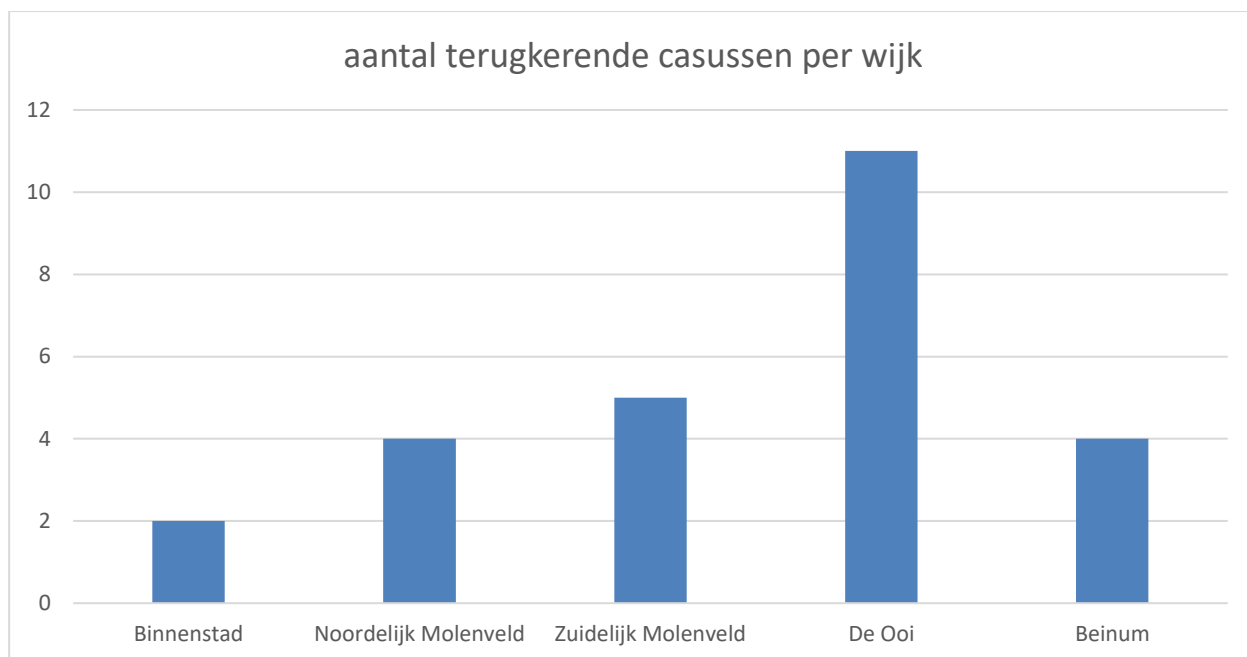
We willen onze huurders graag meer ontmoeten. Daarom hebben we ook sinds 2023 een wijkbeheerder in dienst. Hij is het gezicht in de wijk, houdt een oogje in het zeil wat betreft de leefbaarheid en pakt leefbaarheidsmeldingen en de lichtere overlastmeldingen op. Ook houdt hij regelmatig spreekuur. Daarnaast hebben we in 2024 besloten een organisatiewijziging door te voeren om meer specialistische aandacht te kunnen geven aan de leefbaarheid in de buurt, participatie, ontmoeting en veiligheid in de buurt waaronder ook het behandelen van overlastmeldingen. In 2025 wordt dit ingevoerd. We zijn dan meer in de wijken aanwezig en kunnen onze bewoners zo meer ontmoeten en de ontmoeting tussen bewoners onderling stimuleren. Initiatieven van bewoners willen we stimuleren en ondersteunen. Ook zal er op structurele basis overleg plaatsvinden met de bewonerscommissies en de Bewonersraad om goed te weten wat er speelt als ook ideeën op te halen. De formatie van medewerkers die zich hiermee bezighoudt stijgt hiermee met zo'n 1,5 fte.

Samenwerken

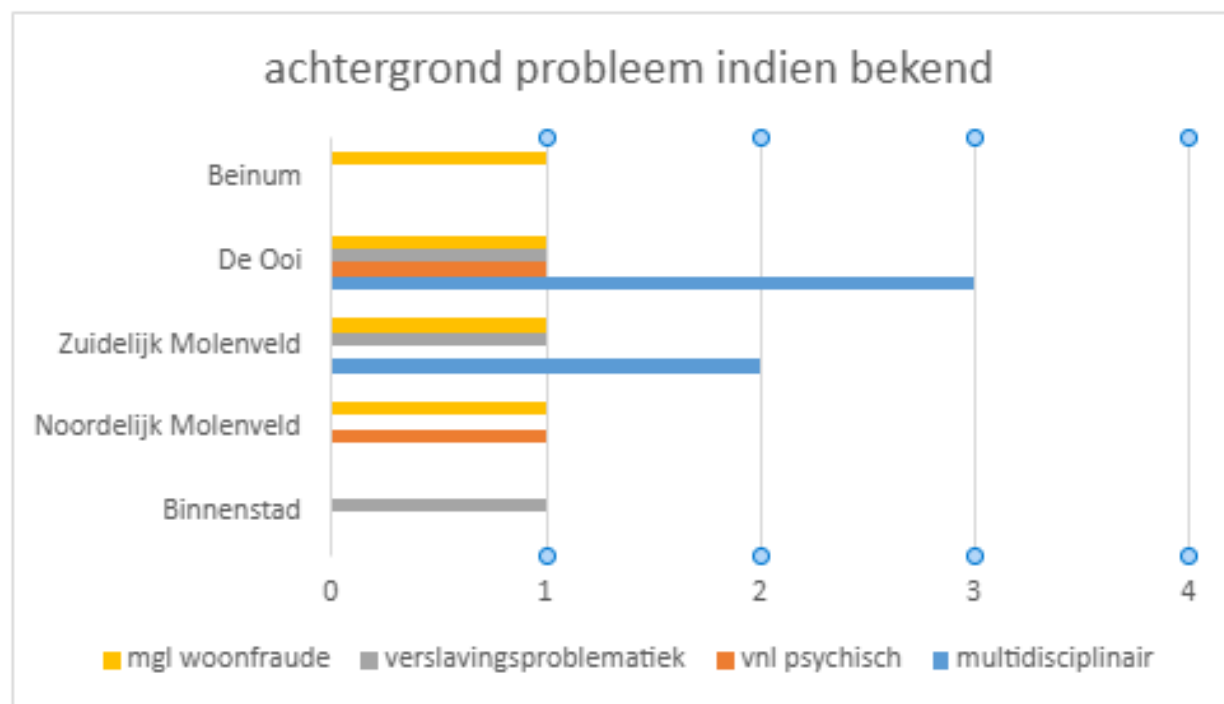
We werken samen met bewoners, gemeente en maatschappelijke partners aan een leefbare wijk waar bewoners zich thuis en prettig voelen. In dit kader willen we ook de doorstroomcoach noemen. Het passend wonen is ook een factor die van invloed is of een bewoner prettig woont. Een woning die je niet meer kunt onderhouden, waar je je niet veilig of eenzaam in voelt helpt niet mee aan het prettig wonen. In 2024 hebben we samen met de gemeente, Caleidoz en de provincie het project doorstroomcoach opgestart. Per 1 januari 2025 is er dan ook daadwerkelijk een doorstroomcoach die bewoners helpt bij het verhuizen van een ruime naar een kleinere, beter passende sociale huurwoning. Ze gaat bij de huurders op bezoek, gaat het gesprek aan of ze gelukkig zijn in de huidige woonsituatie, of ze nog passend wonen, wat ze nodig hebben om dit te ervaren en cetera waarbij het doel is dat zo veel mogelijk mensen passend wonen en er beweging op de woningmarkt ontstaat waarmee we meer huurders aan een passende woning kunnen helpen en een goede doorstroming gestimuleerd wordt.

Overlastmeldingen

In 2024 zijn er verschillende meldingen van (over)last (o.a. ondermijning) geweest in de wijken. WIJ werkt hierin samen met ketenpartners als de gemeente Doesburg, politie, GGD, zorg- en welzijnsinstellingen en Buurtbemiddeling.



De casussen betreffen zowel overlastcasussen als woonfraudezaken. 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. Over geluidsoverlast, pesten en bedreigingen en problemen betreffende tuinen worden de meeste klachten ingediend. In eerste instantie is het aan de bewoners zelf om er iets aan te doen, eventueel met hulp van buurtbemiddeling. WIJ komt in actie wanneer dit niet helpt.

Leefbaarheidsprojecten

Voor 2024 stond een tweetal leefbaarheidsprojecten op de planning. Bij één project: herinrichting infrastructuur in een straat, zou WIJ aansluiten bij de gemeente Doesburg. Het doel hiervan is om huurders te bewegen om meer stenen uit hun tuinen te verwijderen en deze te vervangen door groen.

WIJ benaderde de bewoners van woningen huis-aan-huis. Tijdens deze bezoeken bleek dat er weinig tot geen animo was voor het project. De gemeente schoof de uitvoer van de werkzaamheden door naar 2025. De gedachte is dat nadat deze herziene inrichting van openbare ruimte zichtbaar is, bewoners meer animo voelen om hun leefomgeving te veranderen. Nadat de werkzaamheden uitgevoerd zijn start WIJ opnieuw met dit project.

Het andere project wordt vanwege personele uitdagingen in 2025 opgepakt. Dit betreft de afvalproblematiek bij de buitenruimten van flatgebouwen. Het is arbeidsintensief om hierin een verandering van bewonersgedrag te bewerkstelligen.

Maatschappelijke opvang

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

Maatschappelijke 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. In 2024 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). In dit complex huurt Zozijn een ruimte waar bewoners dagelijks kunnen inlopen.

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 2024 hebben wij geen verzoek ontvangen.

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



H4 DIENSTVERLENING



Klantvisie

WIJ werkt vanuit haar klantvisie.



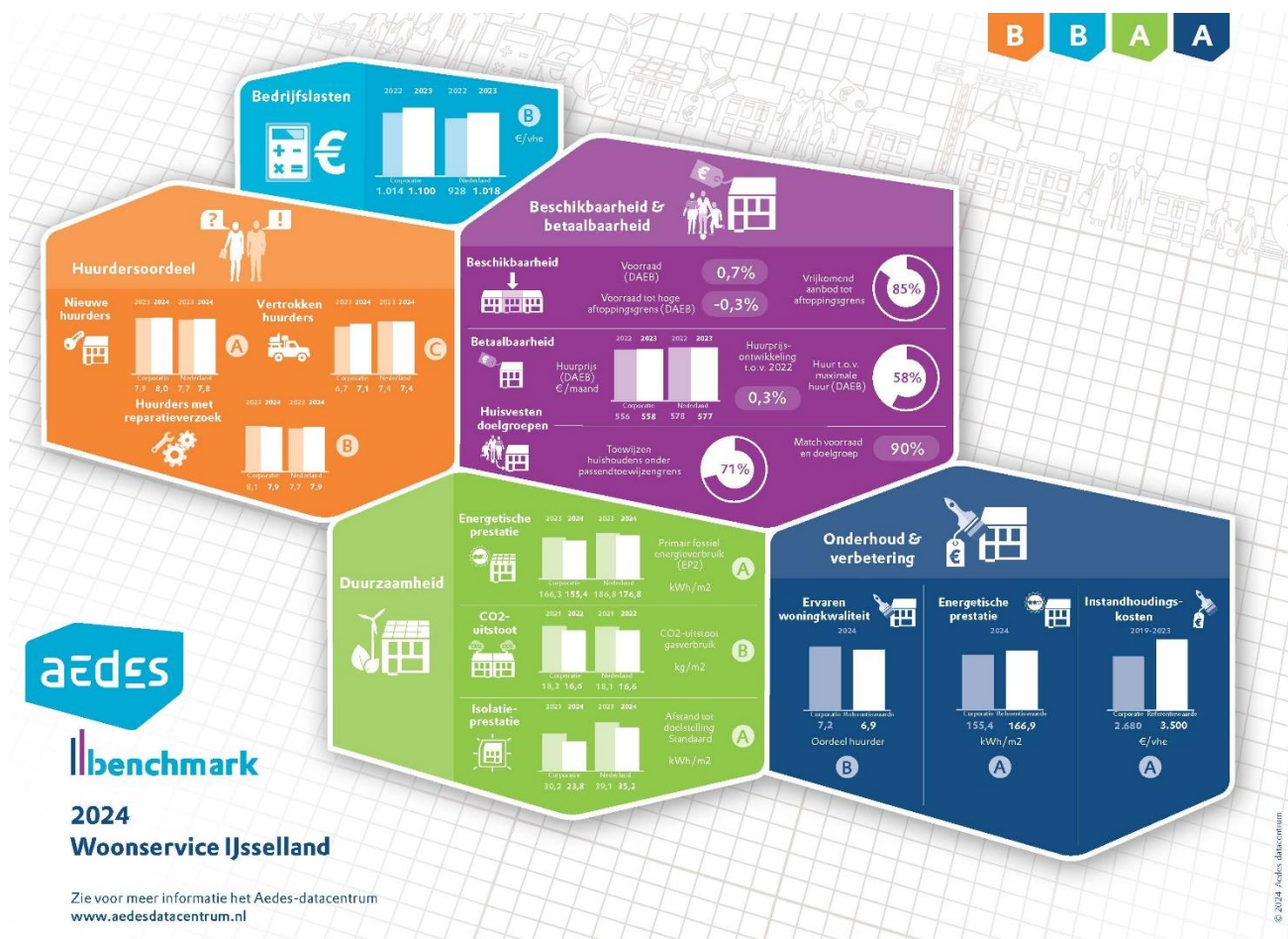
Medewerkers van WIJ hebben oog voor de situatie van de ander, houden rekening met zijn of haar (on)mogelijkheden en de mate van zelfredzaamheid. Ons doel is om nét even meer te bieden dan van ons mag worden verwacht.

Klantportaal

Via ons klantportaal 'Klik&Klaar' kunnen huurders eenvoudig hun gegevens inzien, reparatieverzoeken melden en informatie over hun woning vinden. Ook het doorgeven van allerlei informatie kan via dit portaal. Momenteel hebben bijna 700 huurders een account op het klantportaal aangemaakt.

Metten klanttevredenheid

In 2024 heeft WIJ opnieuw deelgenomen aan de Aedes Benchmark. Ten opzichte van vorig jaar is er sprake van hogere bedrijfslasten. Daarnaast zien we een lichte daling in het huurdersoordeel van huurders met een reparatieverzoek. Dit is wellicht te verklaren door de overschakeling van een eigen interne vakdienst naar het werken met vaste aannemers en het doorspelen van de reparatieverzoeken naar de aannemers. De beslisboom die hierbij gebruikt wordt kende kinderziektes. De communicatie over wat er na een reparatieverzoek gebeurt is daarbij een van invloed zijnde factor. Sinds vorig jaar 2024 wordt er gewerkt 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

In 2024 verzochten drie huurders om huurverlaging via de Huurcommissie.

Deze verzoeken waren op grond van tekortkoming van het verhelpen van gebreken aan de woning. Twee dossiers hiervan zijn nog in behandeling. In het derde dossier trok de huurder zich terug voor verdere behandeling en hiermee werd het dossier gesloten.

Bij de regionale Geschillencommissie Oost-Gelderland is in 2024 één zaak aangemeld. Deze zaak is nog in behandeling bij WIJ. Een ander dossier dat in 2023 startte werd in 2024 afgerond. Hierbij werd WIJ in het gelijk gesteld.

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

Klachtenafhandeling

Klachten ten aanzien van de handelswijze of het gedrag van medewerkers worden door de leidinggevenden teruggekoppeld met de betreffende collega. In overleg met de klager wordt gekeken naar de inhoud van een klacht en wordt gezien hoe deze kan worden opgelost. Eventueel kan in dit proces ook de directeur/bestuurder worden ingeschakeld. In 2024 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, 43 huurappartementen en 61 parkeerplaatsen in de parkeerkelder. In het bestuur van de Vereniging van Eigenaren vervult onze directeur-bestuurder de rol van voorzitter en onze manager financiën de rol van penningmeester. Tussen

de Vereniging van Eigenaren Het Mauritsveld en 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 2024 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 2024 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 2023	21	18,39
In dienst	0	0
Uit dienst	2	0,30
Stand per 31 dec 2024	19	18,09

Ziekteverzuim

2024 kende een hoog ziekteverzuim. Helaas vielen een aantal medewerkers langdurig uit. Ook kenden we een aantal kortdurende ziektegevallen. De meeste medewerkers vielen één en soms twee keer uit. Twee medewerkers vielen drie keer uit vanwege kortdurende ziekte en één vijf keer. Twee langdurig zieke medewerkers zijn met succes grotendeels gere-integreerd. In totaal waren er 30 ziekmeldingen. Het voortschrijdend ziekteverzuim kwam in december 2024 uit op 13,6%, waarvan 10,9% langdurig ziekteverzuim betreft. Dit is beduidend hoger dan eind 2023 toen het verzuimpercentage op 2,9% stond.

P&O

Het personeelsbeleid is erop gericht dat medewerkers, bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen zich kunnen ontplooien 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. Met het nieuwe ondernemingsplan als leidraad wordt in 2025 het nieuwe SPP opgesteld.

Vanaf september is een HR-professional ingehuurd voor ca. 8 tot 16 uur per week. Dit is een combi samen met drie andere woningcorporaties. Zij helpt ons met het opstellen van een SPP, de organisatieontwikkeling, begeleiding medewerkers en andere HR-werkzaamheden.

De medewerkers hebben diverse cursussen, trainingen en seminars gevolgd gericht op het eigen vakgebied. Aan het einde van het jaar zijn alle medewerkers meegenomen in een feedforward training. In 2025 volgen nog diverse bijeenkomsten op dit gebied.

Ook hebben in 2024 weer een groot aantal medewerkers de vervolgtraining voor BHV gevolgd. Twee medewerkers hebben de basis training voor BHV-er gevolgd om volgend jaar met de andere BHV-collega's de herhalingstrainingen te kunnen volgen.

Wij zijn 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 Corportieacademie.

In 2024 zijn er twee medewerkers uit dienst gegaan om bij een andere corporatie te gaan werken: de manager woondiensten en een telefoniste/receptioniste. Vanwege het hoge ziekteverzuim en de werkdruk zijn er tien inleenkrachten aangesteld bij de afdeling Woondiensten. Eén inleenkracht is inmiddels vertrokken en op 31 december 2024 eindigde het contract met een andere inleenkracht. Eén inleenkracht werd in de vakantieperiode ingezet bij het klantcontactcentrum. Inmiddels werkt zij nog één dag in de week als klachtcontact medewerker en één dag loopt zij stage voor haar opleiding Sociaal Juridische Dienstverlening.

Agressie, veiligheid en arbeidsomstandigheden

Agressie

In 2024 hebben zich drie gevallen van verbale agressie voorgedaan gericht op medewerkers van WIJ. De veroorzakers zijn aangesproken (telefonisch, schriftelijk dan wel via een orderherstelgesprek). Het aanspreken had het beoogde resultaat. Daarnaast zijn er twee gevallen van laster gericht op onze medewerkers geweest. Ook deze veroorzakers zijn aangesproken op hun gedrag. Fysieke agressie heeft zich, gelukkig, niet voorgedaan.

De betreffende medewerkers hebben een melding gedaan. Bij alle vijf is deze melding gearchiveerd in het dossier van de veroorzaker. De medewerkers aan de receptie en telefoon hebben naar aanleiding van de incidenten een agressietraining gevolgd inclusief coaching op dit thema zodat zij goed hun grenzen kunnen aangeven, agressief gedrag vroegtijdig herkennen, voorkomen en kunnen de-escaleren en zich daarnaast bewust zijn van hun invloed op agressieve situaties.

Veiligheid en arbeidsomstandigheden

In 2024 hebben negen medewerkers de herhaaltraining BHV gevolgd. Twee medewerkers hebben een eerste training BHV gevolgd. Hiermee zijn er volgend jaar elf BHV-ers en is gewaarborgd dat te allen tijde een BHV-er op kantoor aanwezig is.

Ondernemingsraad

In 2024 bestond de ondernemingsraad uit drie leden vanuit de verschillende afdelingen binnen de organisatie van WIJ. 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 als toehoorder.

In 2024 is door de directeur bestuurder advies gevraagd over de volgende onderwerpen:

- Herbenoeming lid raad van commissarissen.
- Aanvulling integriteitsbeleid met paragraaf “vastgoedbezit”.
- Concept ondernemingsplan “Prettig wonen doen we met elkaar”.
- Plan van aanpak Woonservice IJsselland – inzet HR.
- Functiewijziging Woonconsulent.
- Besluitvorming eigen onderhoudsdienst.

Digitalisering organisatie

Ook op het gebied van automatisering en digitalisering ontwikkelt WIJ zich steeds verder. In 2020 hebben we hiervoor een ICT routekaart opgesteld. Vanuit deze routekaart zijn in 2024 de volgende projecten opgepakt:

- Surfaces en laptops van medewerkers zijn vervangen door nieuwe exemplaren met Windows 11;
- Bevindingen vanuit penetratietest zijn opgepakt;
- Sonar rapportages is ingericht;
- Module leefbaarheid is opnieuw ingericht en in gebruik genomen.

Daarnaast is er in 2024 een oriëntatie op een vervangend pakket voor ons ERP uitgevoerd. Na een grondig offerte- en onderhandelingstraject is er besloten om te kiezen voor Tobias 365 van Aareon. In 2024 is hiervoor een projectleider aangetrokken en gestart met de voorbereidingen. De daadwerkelijk implementatie zal in 2025 plaatsvinden.

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.

In 2024 zijn er helaas twee datalekken aan het licht gekomen, waarbij in één geval ook een melding gedaan is bij de Autoriteit Persoonsgegevens. In beide gevallen betrof het een lek veroorzaakt door een onjuiste handeling van een medewerker. Deze voorvallen zijn besproken met de betreffende medewerker en procedures zijn aangescherpt. Daarnaast is hier organisatiebreed aandacht aan besteed. De melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens heeft niet geleid tot verdere acties door de Autoriteit.

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 2024 bij de besluitvorming zich geen onverenigbaarheden voordeden. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang en er werd in 2024 geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.

Beoordeling vastgoedbezit medewerkers en RvC

WIJ heeft zicht op vastgoedbezit onder medewerkers dat nadelig kan zijn voor de corporatie en kan leiden tot (de schijn van) belangenverstrengeling in beeld. Hiertoe is een meldplicht in ons integriteitsbeleid opgenomen. In 2024 was er geen sprake van vastgoedbezit van medewerkers of RvC-leden dat nadelig is voor de corporatie of kan leiden tot (de schijn van) belangenverstrengeling.





Financieel beleid

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

Analyse resultaat ten opzichte van de begroting en voorgaand jaar

We hebben 2024 afgesloten met een positief resultaat van € 14.815.000. Het resultaat over 2023 was € 36.516.000 negatief. Het hogere resultaat over 2024 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 2024

Realisatie 2024

Realisatie 2023

Vershil realisatie

Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	15.369	15.412	14.816	596
Opbrengsten servicecontracten	530	568	558	10
Opbrengsten overige activiteiten	50	71	55	16
Totaal bedrijfsopbrengsten	15.949	16.051	15.429	622
Bedrijfslasten				
Lasten servicecontracten	532	618	605	-13
Lasten verhuur & beheeractiviteiten	1.707	2.149	1.646	-503
Lasten onderhoud	4.833	6.982	5.512	-1.470
Overige directe operationele lasten	799	834	763	-71
Kosten overige activiteiten	35	43	33	-10
Overige organisatiekosten	530	606	503	-103
Leefbaarheid	253	272	206	-66
Totaal bedrijfslasten	8.689	11.504	9.268	-2.236
Saldo financiële baten & lasten	-2.494	-2.085	-1.924	-161
Resultaat operationele activiteiten	4.766	2.462	4.237	-1.775

Voor een toelichting op de belangrijkste verschillen ten opzichte van 2023 wordt verwezen naar de toelichting op de winst en verliesrekening in het onderdeel jaarrekening.

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

Marktwaaarde en beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Ook in 2024 was er nog steeds krapte op de woningmarkt (zowel in de koop- als huursector). De marktwaaarde voor onze woningportefeuille steeg met € 28,3 miljoen naar een waarde van € 346,6 miljoen. Een waardestijging van ongeveer 8,9%. De marktwaaarde 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 waarden marktwaaarde.

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.

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

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

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

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de marktwaarde en de beleidswaarde met de vergelijkende cijfers over 2023. Tevens zijn de verschillen toegelicht.

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023	Vershil
Marktwaarde	346.633	318.328	28.305
Beschikbaarheid	-19.371	52.667	-72.038
Betaalbaarheid	-93.058	-129.627	36.569
Kwaliteit	-50.522	-22.237	-28.285
Beheer	-8.435	-14.706	6.271
Disconteringsvoet	76.733	n.v.t.	76.733
Beleidswaarde	251.980	204.425	47.555

Toelichting op de verschillen:

- De stijging van de marktwaarde komt met name door:
 - Verkoop nadelig € 0,3 miljoen,
 - Sloop nadelig € 5,2 miljoen,
 - Effect van een jaar opschuiven voordelig € 10,6 miljoen,
 - Aanpassing parameters handboek (met name prijsinflatie, leegwaardeontwikkeling en disconteringsvoet) voordelig € 1,6 miljoen,
 - Methodische wijzigingen (met name invoering Wet betaalbare huur) nadelig € 1,8 miljoen
 - Aanpassing bezitsgegevens (WOZ-waarde) voordelig € 16,2 miljoen
 - Wijzigingen door taxatie voordelig € 0,3 miljoen,
 - Investeringsvoordelig € 6,8 miljoen,
 - Diverse overige posten voordelig € 0,1 miljoen.Per saldo een toename van € 28,3 miljoen
- Voor de beschikbaarheid heeft in 2024 een afslag plaatsgevonden van € 19 miljoen tegen een opslag van € 53 miljoen in 2023. Dit komt met name door het wegvallen van de uitpond variant en een daling van de overdrachtskosten naar 9% per 1-1-2026. Bij berekening van de beleidswaarde mogen deze laatste kosten niet worden ingerekend.
- De afslag betaalbaarheid is voor 2024 gedaald ten opzichte van 2023. 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. Daarnaast zijn de streefhuren gestegen.

- De afslag kwaliteit is voor 2024 ongeveer € 51 miljoen tegen een afslag in 2023 van ongeveer € 22 miljoen dat wordt veroorzaakt door stijging van de toegepaste norm per woning met € 700.
- De afslag beheer voor 2024 is iets gedaald ten opzichte van 2023.
- De invloed van de disconteringsvoet is vanaf 2024 apart inzichtelijk gemaakt.
- Bij de berekening van de marktwaarde wordt uitgegaan van een disconteringsvoet op basis van een marktconforme rendementseis. Met ingang van 2024 wordt voor de beleidswaarde gerekend met een lagere sociale disconteringsvoet welke jaarlijks wordt vastgesteld door de Autoriteit Wonen. Dit leidt tot een opslag van € 77 miljoen.

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 2024 is in totaal € 172,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 153,4 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.

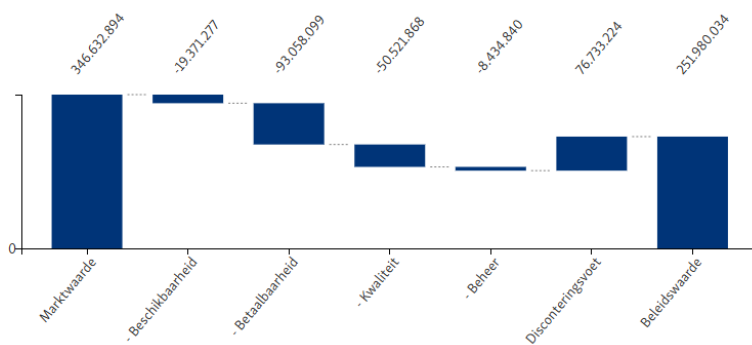
Het bestuur van WIJ heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 92,2 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaaarde verhuurder staat (DAEB bezit)		319.961
Afslagen:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	16.405	
Betaalbaarheid (huren)	90.356	
Kwaliteit (onderhoud)	48.982	
Beheer (beheerkosten)	8.402	
Disconteringsvoet	-71.956	
		92.189
Beleidswaarde (DAEB bezit)		227.772

Dit impliceert dat ruim 84% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Totaal ▾



De bovenstaande figuur laat zien dat de totale marktwaarde bijna € 347 miljoen bedraagt en de totale beleidswaarde bijna € 252 miljoen bedraagt. De belangrijkste verschillen tussen deze waardebegrippen kunnen als volgt worden verklaard:

- **Beschikbaarheid**

Om de marktwaarde te bepalen, berekenen we zowel een uitpondscenario als een doorexpluatiescenario. Vervolgens wordt het vastgoed gewaardeerd tegen de hoogste van deze twee scenario's. Voor de beleidswaarde geldt dat er alleen sprake is van een doorexploteer scenario. Daarnaast wordt bij de berekening van de marktwaarde rekening gehouden met overdrachtskosten bij de verkopen. Bij de berekening van de beleidswaarde mogen deze kosten niet worden ingerekend. Hierdoor valt de beleidswaarde lager uit en krijg je een afslag van € 19 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 € 93 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 € 51 miljoen.

- **Beheer**

De berekening van de marktwaarde gaat uit van genormeerde beheerkosten. Bij de berekening van de beleidswaarde gaan we uit van de kosten berekend overeenkomstig de richtlijnen van Binnenlandse Zaken, Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit leidt tot een afslag van € 8 miljoen voor de berekening van de beleidswaarde.

- **Disconteringsvoet**

Bij de berekening van de marktwaarde wordt uitgegaan van een disconteringsvoet op basis van een marktconforme rendementseis. Met ingang van 2024 wordt voor de beleidswaarde gerekend met een lagere sociale disconteringsvoet welke jaarlijks wordt vastgesteld door de Autoriteit Wonen. Dit leidt tot een opslag van € 77 miljoen.

Het totale verschil tussen de totale marktwaarde van € 346,6 miljoen en de totaal berekende beleidswaarde van € 252,0 miljoen kan dus worden verklaard vanuit onze maatschappelijke investeringen. De conclusie hiervan is dat een belangrijk deel van het in de balans gepresenteerde eigen vermogen nooit gerealiseerd zal worden.

Onderhoud en investeringen

Investerings

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

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

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

Hier wordt zowel verkoop als sloop onder verstaan.

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

Treasury

Treasurystatuut

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

Renterisico

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

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

Liquiditeiten

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

Hoe besteden wij ons geld?

Ons jaarresultaat bestaat uit gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten als gevolg van de waardering van onze vastgoedportefeuille tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waarde mutatie van de balansposten wordt jaarlijks als opbrengst of last in het resultaat verantwoord. Deze mutaties samen leiden in 2024 tot een jaarresultaat van circa € 14,8 miljoen positief. Maar dit betekent niet dat ons banksaldo ook met dit bedrag is toegenomen. Ons banksaldo bestaat namelijk uit in- en uitgaande geldstromen. Deze boeken we op het moment dat geld WIJ inkomt of verlaat. Per saldo is er € 535.000 meer uitgegaan dan dat er is binnengekomen.

In 2024 ontvingen wij € 29,9 miljoen aan gelden. Onze belangrijkste inkomensbronnen zijn de ontvangen huren en vergoedingen € 16,0 miljoen, het aangaan van nieuwe leningen € 13,5 miljoen en de verkoop van onroerend goed € 0,4 miljoen.

In 2024 hebben wij € 30,4 miljoen uitgegeven. Deze gelden hebben wij uitgegeven voor € 5,8 miljoen aan aflossingen en rente, voor € 12,3 miljoen aan investeringen (nieuwbouw, aankoop, woningverbetering), voor € 6,4 miljoen aan onderhoud, voor € 1,6 miljoen aan personeelsuitgaven, voor € 0,7 miljoen aan vennootschapsbelasting en voor € 3,6 miljoen aan de overige bedrijfsuitgaven.

Financiering

WIJ heeft eind 2024 een leningenportefeuille van ruim € 74,1 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 2024 hebben wij een “Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties” ontvangen. In deze brief heeft de AW medegedeeld dat de risico-inschatting voor onze corporatie laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies worden opgelegd en dat er geen toezichtafspraken met ons worden gemaakt.

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

Bij de beoordeling van de financial risks kijkt het WSW onder andere naar de financiële kengetallen. WIJ voldoet aan de WSW-normen voor deze kengetallen. In mei 2024 ontvingen wij de borgbaarheidsverklaring van het WSW, waarin staat dat wij voldoen aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie.

Financiële sturingsvariabelen

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

WIJ hanteert in het kader van risicomanagement eigen grenswaarden (interne normen). Deze komen eerder in beeld dan de waarden van de ratio's die de sectorinstituten hanteren. Als we bij de interne norm komen kijken we of dit structureel is en of er maatregelen moeten worden genomen. Omdat WIJ met de werkelijke ICR over 2024 onder de interne norm uitkomt zal er in 2025 gekeken worden of er aanvullende maatregelen moeten worden genomen om in ieder geval niet onder de 1,4 uit te komen. Voor het jaar 2024 voldoet WIJ aan alle ratio's.

	Norm WSW	Interne norm WIJ	Werkelijk WIJ 2024
ICR	minimaal 1,4	1,6	1,55
LTV	maximaal 70% beleidswaarde	65%	32,5%
Solvabiliteit	minimaal 30% beleidswaarde	35%	72,0%
Dekkingsratio	maximaal 70% marktwaarde	60%	24,4%

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 2025 en de financiële meerjarenprognose 2026 tot en met 2030 is dat de financiële positie van WIJ onder druk komt te staan. Zoals uit bovengenoemde ratio's blijkt voldoen we wat betreft de icr niet meer aan de interne norm.

Toekomstparagraaf

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

Verbindingen

Woonservice IJsselland heeft geen verbindingen en is in 2024 geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen.

Risicomanagement

Ons integrale risicomanagement is vastgelegd in een beleidsdocument. Hierna volgen de belangrijkste elementen hiervan. In 2024 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. Wijkbeheerder bezoekt standaard alle nieuwe huurders en zorgt zo nodig voor opvolging. Inzet 15% vrije toewijzingsruimte ter bevordering van betere spreiding ter verbetering van de leefbaarheid.

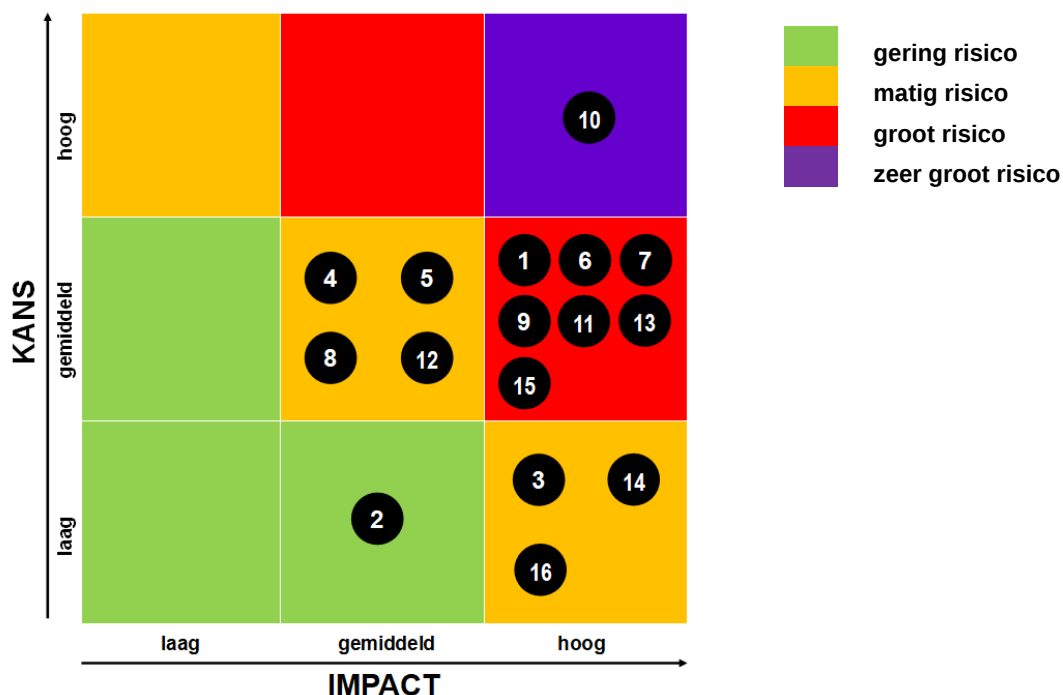
8	Kwaliteit dienstverlening daalt	Laag	Actief processen bijsturen. Actief reageren op sociale media. Afstemming verschillende afdelingen met klantcontacten. Snelle monitoring van reacties op onze enquêtes. Deelname aan huurdersoordeel Aedes Benchmark. Gebruik contactenmodule binnen ERP. Vanaf 2024 doorlopende 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.
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. Strakke monitoring op renteontwikkelingen.
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. 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. 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. 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. Periodieke fraude-analyse.
	Wet- en Regelgeving		
1	Landelijke en lokale politieke koers, wet- en regelgeving	Laag	Volgen en tijdig beoordelen impact aankomende wijzigingen.
	Veiligheid en gezondheid		
1 5	Risico op calamiteit in bezit.	Laag*	Voorlichting aan personeel en huurders. Planmatig onderhoud.

			Handhaving en actueel houden van contracten derden. Signaleringsfunctie door al het personeel. Voldoen aan wet- en regelgeving. APK (inspectie) van woning bij mutatie.
	Overall (kan alle thema's raken)		
1 6	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 2024 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. Leidinggevendenden 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 2024 opnieuw vastgesteld.

In 2024 zijn er geen concrete fraudegevallen gesignaleerd.

Wel zijn er naar aanleiding van signalen uit de omgeving (o.a. onze accountant) extra scherpe controles uitgevoerd om de facturatie van aannemers. Hierbij zijn onregelmatigheden aangetroffen in enkele facturen. Na deze constatering hebben wij een volledige controle van alle soortgelijke facturen uitgevoerd. De onregelmatigheden bleken op een vergissing te berusten en niet structureel van aard te zijn. Deze zijn inmiddels gecorrigeerd.

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 2024 hebben zich geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan (die zich na het einde van het boekjaar hebben voorgedaan en waarmee in de jaarrekening rekening mee moet worden gehouden) die de verwachtingen hebben beïnvloed.



H7 VERSLAG RVC



Voorwoord voorzitter

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

Toeziethoudende rol

Werkwijze, legitimatie & governancecode

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

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

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

Inhoud van het toezicht

Toeziethoudende rol 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.

Toeziethoudende rol 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 2024. Voor 2024 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. In 2024 is er een selectieproces geweest voor een nieuwe accountant door het bereiken van de maximale termijn van BDO accountants in 2025. Uit de aanbesteding is een nieuwe passende accountant geselecteerd. Per 1 januari 2026 zal er overdracht plaatsvinden naar de nieuwe accountant Verstegen.

Werkgeversrol

Samenstelling bestuur en nevenfuncties

Sinds 1 maart 2019 is Saskia Hakstege bestuurder van de stichting. Naast deze functie vervulde zij in 2024 de volgende nevenfuncties:

- t/m 30-06-2024: Voorzitter Raad van Toezicht van Stichting Essentius, stichting voor scholen in het primair onderwijs.
- Vanaf 01-07-2024: Lid Raad van Toezicht van Stichting Essentius, stichting voor scholen in het primair onderwijs.

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

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

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

Deze eisen zijn vastgelegd in onze Statuten.

Ontwikkeling bestuur

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

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

Educatie	Datum	PE-punten
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
Aedes dag 2022	11-10-2022	5
Themabijeenkomst met RvC/MT over participatie	19-10-2022	3
Directeuren dag	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
2024		28
Kennisontwikkelingsbijeenkomst bij evaluatie RvC	23-2-2024	2
Aedes bijeenkomst netwerk vrouwen & leiderschap	14-3-2024	2,5
SOM: actualiteit financiering woningcorporaties	04-04-2024	6
Aedes-corporatie dag	18-04-2024	6
Rendementssturing en investeringsbeoordelingen	08-05-2024	4,5
Solidariteit en samenwerking (Woonkr8)	28-05-2024	3
MKW directeuren dag	09-10-2024	4
Totaal behaalde punten 2022 t/m 2024		119,5

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:

	2023	2024
Bruto honorering	€ 107.987	€ 116.862
Fiscale bijtelling auto	€ 0	€ 1.383
Netto thuiswerkvergoeding	€ 206	€ 165
Werkgeversdeel pensioenpremie	€ 16.729	€ 18.159
Werkgeversdeel hiaatpensioen	€ 74	€ 79
Werkgeversdeel excedentpensioen	€ 189	€ 266

Advies- en klankbordrol

De RvC vulde zijn klankbordfunctie in tijdens de reguliere vergaderingen waar ook ruimschoots gelegenheid was voor advies. Daarnaast hadden de voorzitter van RvC en de bestuurder in 2024 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 2024 uit de volgende vijf leden:

Naam	H.W.G.M. Haarlemmer	B.J.M. Jansen	G.M. van der Steen	J. de Jong	H. Pries
Geslacht	Man	Vrouw	Man	Man	Vrouw
Functie	Voorzitter rvc Lid remuneratie- commissie	Vicevoorzitter rvc Voorzitter remu- neratiecommissie Huurderscommissaris	Lid rvc Huurderscommissaris	Lid rvc Voorzitter auditcommissie	Lid rvc Lid auditcommissie
Expertise	Financieel/ bedrijfskundig & volkshuisvestelijk	Sociaal maatschappelijk	Sociaal maatschappelijk & juridisch	Financiën en controle, ICT en digitalisering	Financiën, bouwkunde & volkshuisvestelijk
Beroep	Interim manager (focus zakelijke profit-sector)	Bestuurssecretaris (t/m 31-05-2024)	Manager Toezicht en Handhaving	Financieel Directeur	ZZP Projectmanagement
Neven- functies	Voorzitter RvC IJsseldal Wonen	Lid Rekenkamer te Apeldoorn Cursusleider bij ProDemos (per 01-06- 2024)	Directeur Onderlinge Waarborgmaat- schappij De Weduwenbeurs U.A.	Lid Stichting Schoolfonds Stedelijk Gymnasium te Arnhem Lid RvC en voorzitter audit-commissie woonbedrijf ieder1	Vrijwilliger Internationale Schakelklas Rijn IJssel te Arnhem
Benoemd sinds	01-01-2019	01-01-2019	01-07-2019	01-01-2021	01-01-2022
(Her)be- noemd tot	01-01-2027 (niet herbenoembaar)	01-01-2026 (niet herbenoembaar)	01-07-2027*	01-01-2029	01-01-2026

* Met verdriet moeten wij melden dat op 4 december 2024 ons gewaardeerde lid van de Raad van Commissarissen, Gerben van der Steen, is overleden. Gerben heeft gedurende zijn periode als lid van de Raad van Commissarissen een waardevolle bijdrage geleverd aan de organisatie. Zijn inzet, deskundigheid en toewijding zullen altijd herinnerd worden.

Wij zijn Gerben veel dank verschuldigd voor zijn expertise en de wijze waarop hij onze Raad heeft versterkt. Ons medeleven gaat uit naar de familie en naasten.

De Raad van Commissarissen en de directie zullen de opvolging van het lidmaatschap van de Raad op een zorgvuldige wijze in overleg met de relevante partijen in 2025 voortzetten.

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 2024 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 2025 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 01-01-2025 liep de eerste zittingstermijn van de heer De Jong af, hij heeft zich herkiesbaar gesteld. Nadat binnen de RvC is vastgesteld dat men deze kandidaat zou willen herbenoemen is medio 2024 begonnen met de procedure voor herbenoeming. Na ontvangst van een positief advies van de OR en een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit woningcorporaties is dit omgezet in een definitieve herbenoeming voor vier jaar per 01-01-2025.

Commissies

De RvC kende in 2024 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 2024 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 vier keer in 2024 in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager financiën. De vaste onderdelen uit de planning & control cyclus staan standaard op de agenda. Buiten de vaste onderdelen is al dan niet in samenspraak met externe deskundigen specifieke aandacht besteed aan risicomanagement, de investeringsopgave, fiscale planning en compliance. Bij de bespreking van het jaarverslag 2023 en de managementletter 2023 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 2025 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 2024 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 2024 een voortgangsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder.

Remuneratierapport

De wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van kracht. Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2014 ook de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De bezoldiging van de directeur-bestuurder voldeed in 2024 aan de wettelijke regels.

Zelfevaluatie en ontwikkeling

Begin 2024 heeft de RvC een zelfevaluatie onder externe begeleiding van Atrivé uitgevoerd. Hierbij zijn onder andere de volgende thema's behandeld:

Deel 1 Zelfevaluatie RvC (zonder bestuurder)

- Bespreken van het functioneren van de RvC als collectief.
- Bespreking van reflecties op het individueel functioneren.

Deel 2 Zelfevaluatie RvC (met de bestuurder)

- Bespreking van de reflectie van de bestuurder op het functioneren van de RvC.
- Bespreking van de samenwerking tussen de RvC en de bestuurder.
- Bespreken van punten van aandacht.

Deel 3 Kennisontwikkeling over impact van maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomst van WIJ.

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 2024 namen de leden onder andere deel aan:

Commissaris	Educatie	Datum	PE-punten
H.W.G.M. Haarlemmer	Maatschappelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor WIJ	23-02-2024	2
	Effectief toezichthouden voor advanced commissarissen Editie 1	06-03-2024	7
	Cybersecurity, privacy en ethiek Ethiek Editie 2	09-10-2024	5
	Kennissessie Wet versterking regie volkshuisvesting	18-10-2024	2
	De Woonzorgopgave, het veranderende speelveld voor Woco editie 2	12-11-2024	5
B.J.M. Jansen	Maatschappelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor WIJ	23-02-2024	2
G.M. van der Steen	Maatschappelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor WIJ	23-02-2024	2
	Online college prestatieafspraken en de rol van de RvC	13-10-2024	1
J. de Jong	Maatschappelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor WIJ	23-02-2024	2
	Lunchwebinar ESG, VTW	08-05-2024	1
	RvC Presentatie Thésor Benchmark 2024, Thésor	11-10-2024	2
	Webinar WSW, VTW	06-11-2024	1
	Innovatie, nut en noodzaak voor woningcorporaties Editie 2, VTW	04-12-2024	5
H. Pries	Maatschappelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor WIJ	23-02-2024	2
	Actualiteit financiering woningcorporaties	04-04-2024	6

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 2024 heeft bij geen enkel agendapunt één van de leden van de RvC zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

(Her)beoordeling vastgoedbezit bestuurder en RvC-leden

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

De RvC heeft vastgesteld dat er in 2024 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 2024 is de beloning vastgesteld op € 9.680 exclusief BTW voor de voorzitter (= 56% van het volgens de beroepsregel VTW geadviseerde maximum) en € 6.600 exclusief BTW (= 57% van het door de beroepsregel VTW geadviseerde maximum) voor de overige leden per jaar.

De leden van de RvC ontvangen geen onkostenvergoeding.

Over het boekjaar 2024 zijn de totale kosten:

Omschrijving	Bedrag
Honorarium (4x € 6.600 en 1x € 9.680)	€ 36.080
Cursussen en symposia	€ 6.964
Kosten zelfevaluatie/ governance training	€ 507
Contributie VTW	€ 2.284
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	€ 1.191
Themabijeenkomst	€ 121
Overige kosten	€ 380
Totaal	€ 47.527

Vergaderingen en overleg

Vergaderingen met bestuur

De RvC heeft in 2024 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 2023;
- Afwegingskader en (meerjaren) begroting 2025;
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan 2025;
- Tertiaalrapportages (inclusief bestuursbesluiten).

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

- Managementletter;
- De projectplannen o.m. nieuwbouw en verduurzaming;
- Portefeuilleplan;
- Wijziging Statuten;
- Ondernemingsplan 2025 - 2030.

Verder hield de RvC een zelfevaluatie en hielden ze twee keer een (voor)overleg zonder de directeur-bestuurder. Tot slot liet de RvC zich via de twee themabijeenkomsten informeren over het investeringsstatuut, de wensportefeuille, diverse projecten, het ondernemingsplan en het thema fraude. Bij deze themabijeenkomsten waren ook de directeur-bestuurder, de bestuursadviseur en de leden van het managementteam aanwezig.

Besluiten

In 2024 besprak de RvC de volgende onderwerpen met de bestuurder en keurde de volgende besluiten daartoe goed:

Besluit	Agendapunt
RvC vergadering 27-03-2024	
De RvC stelt het definitieve concept van 1 maart 2024 van de visie WIJ wonen voor ouderen in Doesburg vast.	3.1 Visie WIJ wonen voor ouderen
De RvC besluit goedkeuring te verlenen aan het verbouwen van de drie bedrijfsruimten in het Mauritsveld naar drie middenhuur woningen. Er wordt geen investering gedaan aan de warmteafgifte/luchtverversing.	6.1 Verbouwing drie bedrijfsruimten Het Mauritsveld naar drie middenhuur woningen
De RvC besluit goedkeuring te geven aan de verduurzaming 83 woningen Potsmaat en Zanderskamp (kavel 15, 20 en 41). Overeenkomstig het fasedocument afronding ontwerpfase inclusief prijsaanbieding en het nemen van een investeringsbeslissing d.d. 21 maart 2024 en de aanvulling d.d. 25 maart 2024.	6.2 Verduurzaming 83 woningen Potsmaat en Zanderskamp
De RvC stelt vast dat in verslagjaar 2023 alle individuele RvC-leden onafhankelijk waren en dat er geen sprake is geweest van belangenverstrengelingen of besluiten waarbij één of meerdere commissarissen zich hebben moeten onthouden van stemming	10 Vaststellen van de onafhankelijkheid van iedere commissaris ten opzichte van de corporatie
RvC vergadering 18-06-2024	
Onder voorbehoud goedkeuring door de AW worden de concept statuten van 27 februari 2024 vastgesteld.	3.2 Wijziging statuten
De RvC keurt het portefeuilleplan van 23 mei 2024 goed.	3.3 Portefeuilleplan
De RvC keurt het jaarverslag 2023 goed.	5 Financiële zaken
De RvC keurt het controleplan van 29 mei 2024 van BDO goed.	5 Financiële zaken
De RvC keurt het investeringsstatuut van 16 mei 2024 goed.	5 Financiële zaken
De RvC keurt de opdrachtbevestiging van BDO van 29 mei 2024 goed.	5 Financiële zaken
De RvC keurt het fasedocument ontwerp-investeringsbesluit Flora 23 - perceel 2 van 16 mei 2024 goed.	5 Financiële zaken
Het verslag van december 2023 van de selectie- en remuneratiecommissie wordt vastgesteld.	8 Verslag(en) van de selectie- en remuneratiecommissie met daarin de beraadslagingen en bevindingen
RvC vergadering 09-10-2024	
De RvC keurt de aankoop van 12 woningen van Mooiland goed conform het voorstel van 19 september 2024.	7.4 Overname 12 woningen Mooiland door WIJ

Onder voorbehoud goedkeuring door de AW worden de concept statuten van 22 mei 2024 vastgesteld. Na goedkeuring door de AW worden de statuten bij de notaris aangepast en op onze website gepubliceerd.	8.1 Wijziging statuten
De RvC stelt het Reglement werving, selectie en (her)benoeming van leden raad van commissarissen en bestuur van 05-08-2024 vast.	8.5 Reglement werving, selectie en (her)benoeming leden RvC en bestuur
RvC vergadering 27-11-2024	
De RvC besluit met ingang van 1 januari 2025 de bezoldiging te verhogen naar 80% van de maximaal toegestane bezoldiging.	3.1 Beloningsbeleid van de RvC vaststellen
De RvC besluit, na ontvangst van de positieve zienswijze van de AW, Jan de Jong te herbenoemen voor een periode van vier jaren. Van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2028.	3.2 Herbenoeming Jan de Jong
De RvC keurt het gewijzigde integriteitsbeleid d.d. 04-11-2024 goed.	3.3 Integriteitsbeleid
De RvC besluit opdracht te geven aan Erly voor de begeleiding bij het werving- en selectietraject van twee huurdercommissarissen.	3.5 Werving en selectie nieuwe leden RvC
De RvC besluit het ondernemingsplan goed te keuren.	3.6 Ondernemingsplan
De RvC besluit de begroting 2025 goed te keuren.	5.1 Begroting
De RvC besluit het treasuryjaarplan 2025 goed te keuren.	5.4 Financieringsbehoefte voor het komende jaar en het treasuryjaarplan
De RvC besluit accountant Verstegen als nieuwe accountant aan te stellen vanaf boekjaar 2026.	5.7 Selectie nieuwe accountant
De RvC geeft goedkeuring aan de verkoopprijs van de Linie 4 voor het bedrag van € 1.220.000.	6.1 Verkoop de Linie 4-4a

Overleg Bewonersraad

In 2024 heeft een delegatie van de RvC twee keer een overleg tussen De Bewonersraad WIJ en WIJ als toehoorder bijgewoond. Daarnaast is er twee keer een informeel overleg geweest tussen de Bewonersraad WIJ en een delegatie van de RvC.

Overleg Ondernemingsraad

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

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 2024 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 2024 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 2025

w.g.

S.H.A. Hakstege
Directeur-bestuurder



Goedkeuring jaarstukken

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2024 zijn onderdeel van het jaarverslag 2024. 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 2025 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 € 14.815.000 positief bedragen. Dit resultaat wordt ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Doesburg, 18 juni 2025

Namens de Raad van Commissarissen

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

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

w.g.
J. de Jong
Lid

w.g.
H. Pries
Lid



H9 JAARREKENING



Balans per 31 december 2024(voor voorgestelde result.bestemming)

	Ref.	2024	2023
(BEDRAGEN X € 1.000)			
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	319.961	294.871
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	26.671	23.457
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	16.394	15.860
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	-	155
Totaal vastgoedbeleggingen		363.026	334.343
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.874	1.892
Som der vaste activa		364.900	336.235
Vlottende activa			
Voorraden	3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.1	566	-
Overige voorraden	3.2	-	-
Totaal voorraden		566	-
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	84	59
Overheid	4.2	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	1.025	1.105
Overige vorderingen	4.4	31	2
Overlopende activa	4.5	65	9
Totaal vorderingen		1.205	1.175
Liquide middelen	5	1.267	1.802
Som der vlottende activa		3.038	2.977
TOTAAL ACTIVA		367.938	339.212

	Ref.	2024	2023
(BEDRAGEN X € 1.000)			
PASSIVA			
Eigen vermogen	6		
Herwaarderingsreserve	6.1	172.797	153.418
Overige reserve	6.2	82.572	138.467
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.3	14.815	-36.516
Totaal eigen vermogen		270.184	255.369
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.1	5.782	1.499
Langlopende schulden	8		
Schulden aan overheid	8.1	119	900
Schulden aan banken	8.2	69.352	60.508
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	14.669	14.383
Totaal langlopende schulden		84.140	75.791
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	12	81
Schulden aan banken	9.2	4.656	2.997
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.3	773	1.468
Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	9.4	841	510
Overlopende passiva	9.5	1.550	1.497
Totaal kortlopende schulden		7.832	6.553
TOTAAL PASSIVA		367.938	339.212

Winst- en verliesrekening functioneel model 2024

	Ref.	2024	2023
(BEDRAGEN X € 1.000)			
Huuropbrengsten	10	15.412	14.816
Opbrengsten servicecontracten	11.1	568	558
Lasten servicecontracten	11.2	-618	-605
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-2.148	-1.646
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-6.982	-5.512
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-834	-763
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.398	6.848
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		373	600
Toegerekende organisatiekosten		-23	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-307	-503
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	43	80
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	-11.134	-6.007
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	23.935	-34.767
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	16.3	295	377
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		13.096	-40.397
Opbrengst overige activiteiten	17.1	71	55
Kosten overige activiteiten	17.2	-43	-33
Netto resultaat overige activiteiten		28	22
Overige organisatiekosten	18	-606	-503
Kosten omtrent leefbaarheid	19	-272	-206
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.1	31	18
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.2	-2.116	-1.942
Saldo financiële baten en lasten		-2.085	-1.924
Resultaat voor belastingen		15.602	-36.080
Belastingen	21	787	436
Resultaat na belastingen		14.815	-36.516

Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)

(bedragen x € 1.000)					2024	2023
A. Operationele activiteiten						
Ontvangsten						
Huurontvangsten					15.372	14.819
Vergoedingen					541	541
Overige bedrijfsontvangsten					71	55
Ontvangen interest					2	16
Saldo ingaande kasstromen					15.986	15.431
Uitgaven						
Betalingen aan werknemers					1.551	1.615
Onderhoudsuitgaven					6.449	4.593
Overige bedrijfsuitgaven					3.540	2.713
Betaalde interest					1.920	1.875
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat					-	-
Verhuurderheffing					-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden					54	39
Vennootschapsbelasting					707	1.838
Saldo uitgaande kasstromen					14.221	12.673
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten (A)					1.765	2.758

B. (Des)investeringsactiviteiten		2024	2023
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande woningen en niet woongelegenheden	373	600	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		373	600
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	6.442	3.469	
Verbeteruitgaven	3.849	1.195	
Aankoop	1.390	-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	568	-	
Sloopuitgaven	-	-	
Investerings overig	77	-15	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		12.326	4.649
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)		-11.953	-4.049
C. Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen		13.500	4.000
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen		-3.847	-3.675
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (C)		9.653	325
Toename / afname van geldmiddelen (A+B+C)		-535	-966
Wijziging kortgeld		-535	-966
Geldmiddelen aan het begin van de periode		1.802	2.768
Geldmiddelen aan het einde van de periode		1.267	1.802

Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. De datum van opmaken van de jaarrekening is 18 juni 2025. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op 1.000, tenzij anders is vermeld.

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

Het KvK nummer van Woonservice IJsselland is 09056706.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Regelgeving

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

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

Verwerking verplichtingen

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

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

Oordelen en schattingen

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

Latenties

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

Ultimo 2024 bedraagt het verschil tussen de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie en de fiscale boekwaarde € 56,5 miljoen (commercieel hogere waarde). Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving heeft Stichting Woonservice IJsselland in 2024 voor dit verschil geen latentie gevormd. De afwikkeling van een eventuele latentie is namelijk oneindig, waardoor de contante waarde van de latentie naar nihil tendeert. Voor eventuele overige tijdelijke verschillen geldt dat deze niet materieel zijn dan wel geen redelijke mate van zekerheid kennen, dat deze tot realisatie leiden.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

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

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

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woonservice IJsselland. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

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

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woonservice IJsselland vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

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

Woonservice IJsselland hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde voor zelfstandige woongelegenheden. Woonservice IJsselland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 waaarde.

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 waaarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waaarde wordt in dit verband verstaan de marktwaaarde overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde, derhalve de marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waaarde 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 marktwaaarde. 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 waaarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waaarde 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 waaarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Na-investeringen

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

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

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

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

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

Herwaardering

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

- Het betreffende vastgoed wordt direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging en voor het overige als een bijzonder 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 ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Voorraad onderhoudsmaterialen

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen

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

Voorziening pensioenen

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

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woonservice IJsselland heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor bouwen de werknemers jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit de rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonservice IJsselland betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 december 2024 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 129%. Woonservice IJsselland heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

Langlopende schulden

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

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

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

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

Overige activa en passiva

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

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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

Lastenverantwoording algemeen

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

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overheidsheffingen

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening

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

Belastingen

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

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

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

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Prijrisico

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

Valutarisico

Wij zijn alleen werkzaam in Nederland en lopen geen valutarisico.

Marktrisico

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

Renterisico

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

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2024

Lopende investeringsverplichtingen/onderhoudsverplichtingen	€ 14.296
---	----------

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

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

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

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

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

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

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Toelichting op de balans per 31 december 2024

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 2024	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie 2023	1.2 NIET-DAEB vastgoed in exploitatie 2024	1.2 NIET-DAEB vastgoed in exploitatie 2023
(BEDRAGEN X € 1.000)				
Boekwaarden per 1 januari	294.871	323.225	23.457	24.009
	294.871	323.225	23.457	24.009
Mutaties				
Investerings	5.423	1.720	424	21
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	3.048	5.807	656	2.314
Buitengebruikstellingen - verkopen	-307	-503	-	-
Buitengebruikstellingen - sloop	-4.862	-3.498		
Waardeverandering	21.788	-31.880	2.134	-2.887
Totaal mutaties	25.090	-28.354	3.214	-552
Boekwaarde per 31 december	319.961	294.871	26.671	23.457

Per 31 december 2024 is de som van de in de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 172,8 miljoen. Deze heeft voor € 165,0 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 7,8 miljoen op het NIET-DAEB vastgoed.

Onder "Investerings" zijn de volgende posten opgenomen:

- Diverse verbeteringen aangebracht aan de diverse woningen. Hierbij moet gedacht worden aan verduurzamingsmaatregelen zoals isolatie en zonnepanelen daarnaast is er geïnvesteerd in keukens, douche en toilet. Totaal is hierin geïnvesteerd voor € 3.863.
- De aankoop van 12 woningen van stichting Mooiland voor € 1.325.
- De afronding van de nieuwbouw flexwoningen voor € 186.
- De afronding van de nieuwbouw Halve Maanweg voor € 151.
- Verbouw Mauritsveld van bedrijfsruimte naar woningen voor € 322.

De overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft de oplevering van het project Flora 23 deel 1 (21 DAEB woningen, 4 NIET-DAEB woningen).

De verkopen betreft de boekwaarde van 2 verkochte woningen in het boekjaar. Dit betreft 2 DAEB woningen.

De buitengebruikstelling door sloop betreft de sloop van 36 woningen behorende tot het project Flora 23 deel 2. Dit project bestaat uit de nieuwbouw van 58 woningen en de sloop van 36 woningen. De sloop heeft in 2024 plaatsgevonden, de nieuwbouw zal eind 2025 worden opgeleverd.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2024 2.053 woningen, 4 tehuizen, 5 eenheden maatschappelijk vastgoed, 8 standplaatsen, 1 woonwagen, 1 schuur en 267 niet overige wooneenheden opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen (peildatum 1-1-2023) van deze eenheden bedraagt ruim € 444 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 gevlmachtigd 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 vlmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt. Per balansdatum waren met betrekking tot de vastgoedbeleggingen geen verplichtingen aangegaan.

Marktwaaarde

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

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

Bij het doorexploitatiescenario 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 doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuor of de maximale huur, afhankelijk of de woongeleghenheid 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 markthuor en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuor.

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

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

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

Marktwaaarde

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

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

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 tot een aanvaardbare marktwaaarding 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 Fakton effectenrapportage d.d. 18 april 2025 circa -0,2%. Dit validatie-effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Overzicht macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkosteninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	15,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

WIJ heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:				
wonen en parkeren (modelmatig)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2024	Vrijheidsgraad	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per vhe:	Conform tabel handboek AW	Ja		
- EGW doorexpluiten	inclusief mutatieonderhoud		€ 1.532 - € 2.327	€ 1.441 - € 2.205
- EGW uitpanden			€ 931 - € 1.223	€ 818 - € 1.181
- MGW doorexpluiten			€ 1.303 - € 2.426	€ 1.254 - € 2.315
- MGW uitpanden			€ 755 - € 1.405	€ 726 - € 1.342
- Parkeren	garagebox		€ 228	€ 214
	parkeerplaats		€ 68	€ 63
Beheerkosten per vhe	Conform handboek AW	Nee		
- EGW			€ 542	€ 509
- MGW			€ 532	€ 499
- Parkeren	garagebox		€ 46	€ 43
	parkeerplaats		€ 34	€ 32
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 uitpanden	Basis is mutatiekans doorexploteerscenario. Er geldt een verkoopbeperking voor de eerste 7 jaar	Ja	Minimaal 4%	Minimaal 4%
Mutatieleegstand reguleer	Conform handboek AW	Nee	0 mnd	0 mnd
Mutatieleegstand geliberaliseerd	Conform handboek AW	Nee	3 mnd	3 mnd
Verkoopkosten bij uitpanden	Conform handboek AW, in % van de leegwaarde	Nee	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	Basis dvRef conform handboek AW.	Ja	5,32%	5,24%
Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644,-- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen per peildatum 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid en 9% voor de berekening van de eindwaarde van een verhuureenheid.				
Bedrijfsmatig onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2024	Vrijheidsgraad	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 7,33	€ 6,88
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 12,29	€ 11,53
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	4,87%	5,59%
Maatschappelijk onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2024	Vrijheidsgraad	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 8,91	€ 8,36
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 14,89	€ 13,97
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	4,87%	5,59%
Parameters intramuraal zorgvastgoed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2024	Vrijheidsgraad	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 11,84	€ 11,11
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 14,89	€ 13,97
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	4,87%	5,59%

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 252 miljoen.

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

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor: - Eengezinswoningen - Meergezinswoningen - Totaal alle woningen	€ 714 € 604 € 682	€ 1.028 € 989 € 1.004
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.057	€ 1.057
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.881	€ 2.881
Aantal verhuureenheden met EFG label	17	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woonservice IJsselland is als volgt:

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

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

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

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

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

Woonservice IJsselland beschikt over een MJOB voor 15 jaar.

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

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woonservice IJsselland rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op het jaar 2025.

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

In de MJOB houdt Woonservice IJsselland rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	Variërend van 5 tot 25 jaar
Dak vervanging	50 jaar
Voegwerk	50 jaar
Kozijnvervanging	50 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	40 jaar
Toilet	40 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn niet aangepast in de MJOB daar Woonservice IJsselland van mening is dat de complexen waarop dit van toepassing is geen significante invloed hebben op het totaal van de MJOB van Woonservice IJsselland.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 15 jaar. Op basis van deze MJOB heeft Woonservice IJsselland een norm bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Omdat het onderhoud voor de eerste 15 inzichtelijk is komen wij tot een norm bepaling over een tijdspanne van 15 jaren. Voor deze 15 jaren is het gemiddelde woningbezit berekend. Het totaal van de onderhoudskosten over de 15 jaren gedeeld door de 15 jaren en gedeeld door het gemiddeld bezit over de 15 jaren geeft de norm onderhoud per verhuureenheid. Deze norm is ook aangehouden voor de berekening van de beleidswaarde.

EFG labels

Woonservice IJsselland heeft nog 17 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 0 aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de lasten van het afgelopen jaar waarbij eenmalige kosten zijn gecorrigeerd.

Beleidswaarde

Van de beleidswaarde kan het volgende overzicht worden gegeven:

(bedragen x € 1.000)					
				2024	2023
DAEB vastgoed in exploitatie				227.772	183.625
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie				24.208	20.800
Totaal beleidswaarde DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie				251.980	204.425

Uitgangspunten beleidswaarde

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

Uitgangspunten voor:	2024	2023
Disconteringsvoet DAEB	4,17%	6,45%
Disconteringsvoet niet-DAEB	4,70%	6,45%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 696 per maand	€ 653 per maand
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.881 per woning	€ 2.181 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.057 per woning	€ 1.054 per woning

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

(bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB
€ 25,- hogere streefhuur	14.251	492
€ 25,- lagere streefhuur	-15.219	-496
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-7.928	-318
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	7.928	318
€ 100,- hogere beheerkostennorm	-7.928	-318
€ 100,- lagere beheerkostennorm	7.928	318
0,5% hogere mutatiegraad	319	136
0,5% lagere mutatiegraad	-265	-98
0,5% hogere disconteringsvoet	-21.786	-1.851
0,5% lagere disconteringsvoet	25.789	2.188

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)	2024	2023	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	15.860	14.428	155	5.435
	15.860	14.428	155	5.435
Mutaties				
Investerings			6.051	3.909
Ontvangen subsidie			-191	-58
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen			-6.850	-4.508
Boekwaarde gesloopte woningen			4.862	3.498
Terugkopen	-562	-		
Waardevermeerderingen	1.096	1.432		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie			-4.027	-8.121
Totaal mutaties	534	1.432	-155	-5.280
Boekwaarde per 31 december	16.394	15.860	0	155

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder deze post zijn in totaal 57 woningen opgenomen (2023: 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.

In december 2024 zijn 2 woningen teruggekocht. Deze zijn als voorraad koopwoningen op de balans opgenomen per 31 december 2024. In 2025 worden deze woningen weer verkocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De post investeringen heeft betrekking op het project Flora 23 deel 1 en 2 voor € 5.729 en de verbouw van Het Mauritsveld voor € 322 .

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

De post overboeking naar voorziening onrendabele investeringen betreft de onttrekking aan de voorziening onrendabele investering nieuwbouw Flora 23 deel 1 en 2.

De post boekwaarde gesloopte woningen betreft de overboeking van de boekwaarde van de 36 gesloopte woningen vanaf de post vastgoed in exploitatie.

De overboeking naar vastgoed in exploitatie betreft de oplevering van 25 woningen nieuwbouw Flora 23 deel 1.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie 2024	2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie 2023
(BEDRAGEN X € 1.000)		
Boekwaarde per 1 januari	1.892	1.976
	1.892	1.976
Mutaties		
Investerings	69	20
Desinvesteringen	-4	-23
Afschrijvingen	-83	-81
Totaal mutaties	-18	-84
Boekwaarde per 31 december	1.874	1.892

De investeringen in het boekjaar hebben betrekking op de aanschaf van bedrijfsfietsen (€ 18) en op de aanschaf van surfaces en laptops (€ 51).

De desinvestering heeft betrekking op de overname cq inruil van bedrijfsfietsen (€ 4).

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

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

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

3. Voorraden

3.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

(Bedragen x € 1.000)		
	2024	2023
Woningen bestemd voor de verkoop	566	-
Totaal voorraden	566	-

Hieronder is de terugkoop op 6 december 2024 van de koopgarantwoning Rogacker 13 en op 16 december 2024 van de koopgarantwoning Benscamp 4 opgenomen. De waardering is tegen aankoopprijs.

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:

(Bedragen x € 1.000)		
	2024	2023
Huurdebiteuren	287	274
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-203	-215
Totaal huurdebiteuren	84	59

De huurachterstand huidige huurders eind 2024 is 0,57% van de netto jaarhuur (2023: 0,45%).

Het saldo huurdebiteuren is licht toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar.

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)		
	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	215	251
Dotatie ten laste van de exploitatie	22	4
Afgeboekte oninbare posten	-34	-40
Boekwaarde per 31 december	203	215

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 € 1.025 terug te vorderen aan vennootschapsbelasting over 2023 en 2024.

(Bedragen x € 1.000)		
	2024	2023
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.025	1.105
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.025	1.105

4.4 Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2024	2023
Overige vorderingen	31	2
Totaal overige vorderingen	31	2

De post voor 2024 betreft te ontvangen rente.

4.5 Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2024	2023
Overige overlopende activa	65	9
Totaal overlopende activa	65	9

De post voor 2024 betreft een waarborgsom welke is gestort bij de notaris voor de aankoop van een woning welke zal worden overgedragen in maart 2025.

5. Liquide middelen

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan vrij ter beschikking van Woonservice IJsselland en zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2024	2023
Direct opvraagbaar:		
Bank	1.267	1.802
Totaal liquide middelen	1.267	1.802

6. Eigen vermogen

6.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van deze post is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	
	vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per begin boekjaar	153.418
Mutatie vanuit overige reserve	19.379
Boekwaarde per einde boekjaar	172.797

6.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)		
Stand per 1 januari		138.467
Toerekening gedeelte resultaat 2023		-36.516
Onttrekking aan herwaarderingsreserve		-19.379
Stand per 31 december		82.572

6.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

(Bedragen x € 1.000)			
		2024	2023
Resultaat boekjaar		14.815	-36.516
Totaal jaarresultaat		14.815	-36.516

Bestemming van het resultaat 2024

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 van positief € 14.815 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 van negatief € 4.564 aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde resultaat van positief € 19.379 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

7. Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	
	7.1 onrendabele investeringen en herstructureringen
Boekwaarde per 31 december 2023	1.499
Mutaties 2024	
Investeringen:	
Dotatie boekjaar	11.133
Desinvesteringen:	
Onttrekkingen	-6.850
Vrijval voorziening ten gunste van exploitatie	
Boekwaarde per 31 december 2024	5.782

7.1 Onrendabele investeringen en herstructureringen

De dotatie in 2024 heeft betrekking op het project Flora 23 deel 2 voor € 9.673. In 2024 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 2024. De uitgaven voor het project in 2024 zijn ten laste van de voorziening gebracht.

Daarnaast is tevens nog een gedeelte van de uitgaven voor het project Flora 23 deel 1 ten laste van de voorziening gebracht. Voor dit gedeelte was in 2023 reeds een voorziening getroffen.

Voor het in uitvoering zijnde project verduurzaming 83 woningen heeft een dotatie plaatsgevonden van € 1.460. Dit is het nog te verwachten onrendabel gedeelte op dit project.

8. Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)					
	8.1 Schulden aan overheid	8.2 Schulden aan banken	Totaal leningen	8.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	900	60.508	61.408	14.383	75.791
Bij: nieuwe leningen		9.500	9.500		9.500
Bij: opname flexlening in boekjaar		4.000	4.000		4.000
Af: extra aflossing in boekjaar	-769		-769		-769
Af: aflossingen komend jaar	-12	-4.656	-4.668		-4.668
Terugkopen				-519	-519
Waardevermeerderingen				805	805
Totaal langlopende schulden	119	69.352	69.471	14.669	84.140

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 2024 als volgt verdeeld:

- Fixeleningen	58.645
- Annuïtaire leningen	5.826
- Roll-over lening	5.000
Totaal	69.471

Onderstaand is de leningportefeuille uitgesplit naar resterende looptijd:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
	2024	2024	2024	2023
	looptijd	looptijd	totaal	totaal
	< 5 jaar	= , > 5 jaar		
Schulden aan overheid	51	68	119	902
Schulden aan banken	13.915	55.437	69.352	60.506
Verplichtingen uit hoofde VOV		14.669	14.669	14.383
Totaal langlopende schulden	13.966	70.174	84.140	75.791

In 2024 zijn de volgende drie nieuwe leningen aangetrokken:

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

Geldgever: NWB
Hoofdsom: € 4.000
Stortingsdatum: 2 september 2024
Einddatum: 1 september 2048
Aflossing: Fixe
Rente: 3,306%

Geldgever: BNG
Hoofdsom: € 500
Stortingsdatum: 31 december 2024
Einddatum: 1 juli 2025
Aflossing: ineens per einddatum
Rente: 4,01%

De lening van € 0,5 miljoen betreft een lening overgenomen van Stichting Mooiland in verband met de aankoop van 12 woningen van Mooiland.

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 78.026.

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2024 3,00%.

De gemiddelde resterende looptijd van de leningportefeuille komt uit op 11,91 jaar.

De duration van de portefeuille bedraagt 9,24 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 € 443 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 2024 de waardering is aangepast op actuele taxaties. Zie ook de toelichting bij de post "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" onder vastgoedbeleggingen.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2024	2023
9.1 Schulden aan overheid	12	81
9.2 Schulden aan banken	4.656	2.997
9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	773	1.468
9.4 Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	841	510
9.5 Overlopende passiva	1.550	1.497
Totaal kortlopende schulden	7.832	6.553

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden. In augustus 2025 dient een fixe lening ad € 3,65 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 2024 (€ 782), de afdracht loonheffing over december 2024 (41) en de afdracht pensioenpremie december 2024 (€ 18).

9.5 Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2024	2023
Niet vervallen rente	1.194	985
Vooruitontvangen huur	162	177
Nog te verrekenen servicekosten	-35	-25
Verlofuren	65	55
Overige overlopende passiva	164	305
Totaal overlopende passiva	1.550	1.497

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 2024.

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 2024 0,0297% van het geborgde schuldrestant 2023 zal bedragen. Voor 2024 komt deze heffing uit op € 22.

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 2024 is € 1.911.

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 € 14.296 inclusief btw. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een jaar na balansdatum.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In overeenstemming met hoofdstuk 10 van de cao Woondiensten hebben werknemers recht op een persoonsgebonden loopbaanbudget. De werknemers van Woonservice IJsselland hebben per ultimo 2024 dit recht tot een bedrag van € 50, voorwaardelijk aan in dienst blijven bij Woonservice IJsselland.

Heffing voor Saneringssteun

Voor 2024 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. Eind 2024 is de eindverantwoording bij de Provincie Gelderland ingediend. De definitieve vaststelling van deze subsidie heeft in januari 2025 plaatsgevonden. De subsidie is definitief vastgesteld op € 500.

Verleende subsidie Provincie Gelderland 2

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 en in 2024 een tweede voorschot van € 191. De afwikkeling van deze subsidie wordt in 2025 verwacht

Aankoop woning

Op 1 oktober 2024 is er een koopovereenkomst getekend voor de aankoop van de woning Coehoornsingel 1. Deze woning ligt bij onze complexen Grotenhuys en Hessengracht. In verband met de toekomstige plannen omtrent

herstructurering van het dienstencentrum bij Grotenhuys kan het van strategisch belang zijn om deze woning in ons bezit te hebben. De aankoopprijs bedraagt € 651, in 2024 is een waarborgsom betaald van € 65. Het transport van deze woning heeft plaats op 25 maart 2025.

Verkoop pand De Linie 4/4A

Op dit pand zit nog een huurovereenkomst met de gemeente Doesburg tot en met 2034. Deze overeenkomst is door de gemeente in 2024 afgekocht per 1 februari 2025 tegen een afkoopsom van € 200. Op 19 november 2024 is er een koopovereenkomst getekend voor de verkoop van dit pand voor € 1.325 . Het transport van dit pand zal plaatsvinden op 3 februari 2025.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

10. Huuropbrengsten

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Woningen en woongebouwen	14.939	14.427
Onroerende zaken niet zijnde woningen	705	702
	15.644	15.129
Af: huurderiving wegens leegstand	-210	-309
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-22	-4
Totaal	15.412	14.816

In juli 2024 zijn 25 nieuwbouwwoningen van het project Flora 23 deel 1 in exploitatie genomen. Tevens zijn in het boekjaar 3 bedrijfsruimtes omgebouwd tot 3 woningen.

De gemiddelde huurverhoging voor de woningen komt iets hoger uit dan waarbij in de begroting van was uitgegaan. Werkelijk gemiddeld 5,25% tegen begroot 5,1%. De derving is lager 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. De leegstand van de te slopen woningen Flora 23 deel 2 in 2024 was minder lang dan voor de gesloopte woningen van Flora 23 deel 1 in 2023.

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

11.1 Opbrengsten servicecontracten

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Leveringen en diensten	464	454
Glasverzekering	24	24
Servicefonds huurdersonderhoud	80	80
Totaal	568	558

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

11.2 Lasten servicecontracten

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Diverse lasten	443	482
Service op maat	-	-
Servicefonds huurdersonderhoud	147	106
Glasverzekering	28	17
Totaal	618	605

Dit betreft lasten van in de gemeente Doesburg gelegen verhuureenheden.

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

	2024	2023
Lonen en salarissen	1.252	1.218
Sociale lasten	197	191
Pensioenlasten	149	159
Totaal salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.598	1.568
Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	83	80
Overige personeelskosten	1.012	456
Huisvestingskosten	159	139
Algemene bedrijfslasten	1.293	918
Overige bedrijfsopbrengsten	-25	-5
Doorberekend aan overige activiteiten	-44	-33
Doorberekend aan verkopen	-23	-17
Doorberekend aan overige organisatiekosten	-406	-311
Doorberekend aan leefbaarheid	-218	-167
Doorberekende overige kosten aan onderhoud	-822	-623
Doorberekende uren eigen onderhoudsdienst / projecten	-459	-359
Totaal	2.148	1.646

De stijging van de post lonen en salarissen komt doordat er in het boekjaar diverse personeelsswisselingen hebben plaatsgevonden. De personeelsbezetting in 2024 was 18,09 FTE (2023: 18,39 FTE).

De stijging van de post overige personeelskosten komt nagenoeg geheel door de tijdelijke inhuur van derden door vertrek van medewerkers en door langdurige ziekte van medewerkers.

De stijging van de post huisvestingskosten komt door de aanschaf van inventaris voor het kantoor.

De stijging van de post algemene bedrijfslasten komt voornamelijk door:

- Automatisering; opstarten diverse projecten tot verbetering van de geautomatiseerde processen en verdere digitalisering.
- Advieskosten; externe ondersteuning bij verbetering mutatieproces, vastgoedsturing, verkoop bedrijfspand en afsluiten nieuwe contracten met betrekking tot primair automatiseringssysteem.
- Bijkomende kosten overname 12 woningen van Mooiland.
- Kosten schikking geschil met aannemer.

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

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

	2024	2023
Reparatieonderhoud	799	624
Verbruik materiaal	8	13
Mutatieonderhoud	764	727
Contractonderhoud	522	440
Planmatigonderhoud	909	1.018
Projectmatige verbeteringen	2.495	1.295
Verbeteringen bij mutatie	500	585
Astbestsanering	6	20
Schades	4	-
Onderhoudsaandeel VVE	117	109
Kosten energielabeling	36	58
Doorberekening vanuit algemeen beheer	822	623
Totaal	6.982	5.512

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

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*(Bedragen x € 1.000)*

	2024	2023
Belastingen	696	667
Verzekeringen	138	96
Totaal	834	763

De stijging van de post verzekeringen komt doordat in 2024 voor het eerst een car (construction all risk) verzekering is afgesloten.

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>		
	2024	2023
Opbrengst verkopen	438	617
Kosten verkopen	-65	-17
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	373	600
Toegerekende organisatiekosten	-23	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-307	-503
<i>Resultaat verkopen</i>	43	80
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	43	80

Het resultaat verkopen heeft betrekking op de verkoop van 2 DAEB woningen. Het resultaat 2023 had betrekking op de verkoop van 3 DAEB woningen.

Voor de verkoop onder voorwaarden zijn kosten gemaakt voor de terugkoop van 2 woningen in 2024.

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	2024	2023
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-11.134	-6.007
Totaal	-11.134	-6.007

De waardeverandering betreft de dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen. Het betreft hier het project Flora 23 deel 2 en het project verduurzaming 83 woningen.

16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	2024	2023
Afname / toename marktwaarde	23.935	-34.767
Totaal	23.935	-34.767

16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	2024	2023
Waardeverandering activa verkoop onder voorwaarden	1.100	1.432
Waardeverandering terugkoopverplichting	-805	-1.055
Totaal	295	377

De waarderings zijn bijgesteld op basis van een in december 2024 uitgevoerde geveltaxatie van ons koopgarant bezit.

17.1 Opbrengst overige activiteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2024	2023
Opbrengst beheervergoeding we's	11	11
Opbrengst afrekening servicekosten	12	13
Opbrengst zonnepanelen	48	31
Totaal	71	55

17.2 Kosten overige activiteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2024	2023
Doorberekening vanuit algemeen beheer	-43	-33
Totaal	-43	-33

18. Overige organisatiekosten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2024	2023
Kosten raad van commissarissen	47	54
Kosten accountant	105	89
Kosten taxaties bezit	10	13
Kosten treasury	27	26
Bijdrage heffing Aw	11	10
Saneringsheffing	-	-
Doorberekening vanuit algemeen beheer	406	311
Totaal	606	503

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*(Bedragen x € 1.000)*

	2024	2023
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	8	8
Leefbaarheidsbijdrage fysieke activiteiten	46	31
Doorberekening vanuit algemeen beheer	218	167
Totaal	272	206

20.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Renteontvangsten op liquide middelen	31	18
Totaal	31	18

20.2 Rentelasten en soortgelijke kosten*(Bedragen x € 1.000)*

	2024	2023
Betaalde rente op leningen overheid	12	20
Betaalde rente op leningen banken	2.066	1.772
Borgstellingsvergoeding WSW	12	14
Obligohoeffing WSW	22	94
Bereidstellingsprovisie WSW	4	4
Overige rentelasten	-	38
Totaal	2.116	1.942

De obligohoeffing 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 in 2023.

21. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Acute winstbelasting vpb	789	1.212
Correctie winstbelasting voorgaand jaar	-2	-776
Totaal	787	436

De correctie winstbelasting voorgaand jaar in 2023 komt door de toekenning van een vermindering milieu investeringsaftrek voor de realisatie van 15 flexwoningen. Deze vermindering is meegenomen in de vpb aangifte over het jaar 2022.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

(Bedragen x € 1.000)				
		2024		2023
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		15.602		-36.080
Af:				
Waardeverschil boekwaarde verkopen	119		104	
Waardeveranderingen	13.096		-40.397	
Milieuinvesteringsaftrek	19		1.094,00	
Onderhoudskosten	-		213	
Fiscale afschrijving activa	348		273	
		-13.582		38.713
Bij:				
Waardering afgaande sloop	-		-	
Opwaardering huurwoningen	-		1.204	
Generieke renteaftrekbeperking	1.091		882	
Diversen	1		32	
		1.092		2.118
Verrekenbare verliezen		-		-
Belastbaar bedrag		3.112		4.751
Verschuldigde acute winstbelasting:	Belastbaar-bedrag	Belasting	Belastbaar-bedrag	Belasting
	3.112	789	4.751	1.212
	3.112	789	4.751	1.212

De aangiften vennootschapsbelasting (vpb) tot en met het jaar 2022 zijn vastgesteld. Het jaar 2023 wordt in de eerste helft van 2025 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 4 % (2023: 17%).

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

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

Overige informatie

Werknemers

Einde 2024 hadden wij 19 werknemers (2023: 21 werknemers) in dienst. Dit komt overeen met 18,09 (2023: 18,39) 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 8.

Gescheiden verantwoording DAEB / NIET DAEB

Woonservice IJsselland bezit de volgende NIET-DAEB-verhuureenheden:

NIET-DAEB activiteit	Aantal VHE 2024	Aantal VHE 2023
Geliberaliseerde huurwoningen	94	87
Bedrijfs onroerend goed	13	16
Parkeerplaatsen	254	254
TOTAAL	361	357

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 2024 betreft 7 stuks. In het complex Flora 23 fase1 4 stuks en in het complex Mauritsveld 3 stuks. Deze laatste 3 betreft de ombouw van 3 bedrijfsruimten naar woningen. Dit verklaart ook de daling van het aantal bedrijfsruimten.

Gescheiden balans per 31 december 2024 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	DAEB 2024	NIET-DAEB 2024	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2024	DAEB 2023	NIET-DAEB 2023	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2023
(BEDRAGEN X € 1.000)									
ACTIVA									
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen	1								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	319.961			319.961	294.871			294.871
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2		26.671		26.671		23.457		23.457
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3		16.394		16.394		15.860		15.860
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	92	-92		0	365	-210		155
Totaal vastgoedbeleggingen		320.053	42.973		363.026	295.236	39.107		334.343
Materiële vaste activa									
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.874			1.874	1.892			1.892
Financiële vaste activa									
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.1	31.654		-31.654		29.126		-29.126	
Som der vaste activa		353.581	42.973	-31.654	364.900	326.254	39.107	-29.126	336.235
Vlottende activa									
Voorraden									
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	-	566		566				-
Overige voorraden	4.2	-	-		-	-	-		-
Totaal voorraden		-	566		566	-	-		-
Vorderingen									
Huurdebiteuren	5.1	83	1		84	58	1		59
Overheid	5.2				-	-			-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	936	89		1.025	1.015	90		1.105
Overige vorderingen	5.4	28	3		31	2	0		2
Overlopende activa	5.5	59	6		65	8	1		9
Totaal vorderingen		1.106	99		1.205	1.083	92		1.175
Liquide middelen	6	-2.180	3.447		1.267	-2.969	4.771		1.802
Som der vlottende activa		-1.074	4.112		3.038	-1.886	4.863		2.977
TOTAAL ACTIVA		352.507	47.085	-31.654	367.938	324.368	43.970	-29.126	339.212
(BEDRAGEN X € 1.000)									
PASSIVA									
Eigen vermogen									
Herwaarderingsreserve	7.1	172.797	7.799	-7.799	172.797	153.418	5.326	-5.326	153.418
Overige reserve	7.2	82.572	21.327	-21.327	82.572	138.467	25.936	-25.936	138.467
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	14.815	2.528	-2.528	14.815	-36.516	-2.136	2.136	-36.516
Totaal eigen vermogen		270.184	31.654	-31.654	270.184	255.369	29.126	-29.126	255.369
Voorzieningen									
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	5.232	550		5.782	1.314	185		1.499
Langlopende schulden									
Schulden aan overheid	9.1	119			119	900			900
Schulden aan banken	9.2	69.352			69.352	60.508			60.508
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3		14.669		14.669		14.383		14.383
Totaal langlopende schulden		69.471	14.669		84.140	61.408	14.383		75.791
Kortlopende schulden									
Schulden aan overheid	10.1	12			12	81			81
Schulden aan banken	10.2	4.656			4.656	2.997			2.997
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	685	88		773	1.330	138		1.468
Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	768	73		841	468	42		510
Overlopende passiva	10.5	1.499	51		1.550	1.401	96		1.497
Totaal kortlopende schulden		7.620	212		7.832	6.277	276		6.553
TOTAAL PASSIVA		352.507	47.085	-31.654	367.938	324.368	43.970	-29.126	339.212

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 2024

	Ref.	DAEB 2024	NIET-DAEB 2024	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2024	DAEB 2023	NIET-DAEB 2023	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2023
(BEDRAGEN X € 1.000)									
Huuropbrengsten	11	14.076	1.336		15.412	13.606	1.210		14.816
Opbrengsten servicecontracten	12.1	489	79		568	481	77		558
Lasten servicecontracten	12.2	-589	-29		-618	-578	-27		-605
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-1.945	-203		-2.148	-1.506	-140		-1.646
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-6.729	-253		-6.982	-5.268	-244		-5.512
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-762	-72		-834	-701	-62		-763
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.540	858	-	5.398	6.034	814	-	6.848
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		425	-52		373	601	-1		600
Toegerekende organisatiekosten		-23	-		-23	-17	-		-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-307	-		-307	-503	-		-503
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	95	-52	-	43	81	-1	-	80
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-10.568	-566		-11.134	-5.656	-351		-6.007
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	21.801	2.134		23.935	-31.880	-2.887		-34.767
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	-	295		295	-	377		377
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		11.233	1.863	-	13.096	-37.536	-2.861	-	-40.397
Opbrengst overige activiteiten	18.1	64	7		71	48	7		55
Kosten overige activiteiten	18.2	-39	-4		-43	-30	-3		-33
Netto resultaat overige activiteiten		25	3	-	28	18	4	-	22
Overige organisatiekosten	19	-554	-52		-606	-463	-40		-503
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-248	-24		-272	-189	-17		-206
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.1	31	-		31	18	-		18
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.2	-2.116	-		-2.116	-1.942	-		-1.942
Saldo financiële baten en lasten		-2.085	-	-	-2.085	-1.924	-	-	-1.924
Resultaat voor belastingen		13.006	2.596		15.602	-33.979	-2.101		-36.080
Belastingen	22	719	68		787	401	35		436
Resultaat uit deelnemingen		2.528		-2.528	-	-2.136		2.136	-
Resultaat na belastingen		14.815	2.528	-2.528	14.815	-36.516	-2.136	2.136	-36.516

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 2024	NIET-DAEB 2024	ELIMINATIES	TOTAAL 2024	DAEB 2023	NIET-DAEB 2023	ELIMINATIES	TOTAAL 2023
A. Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	14.038	1.334		15.372	13.587	1.232		14.819
Vergoedingen	462	79		541	464	77		541
Overige bedrijfsontvangsten	64	7		71	48	7		55
Ontvangen interest	2	-		2	16	-		16
Saldo ingaande kasstromen	14.566	1.420		15.986	14.115	1.316		15.431
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	1.412	139		1.551	1.487	128		1.615
Onderhoudsuitgaven	6.242	207		6.449	4.424	169		4.593
Overige bedrijfsuitgaven	3.236	304		3.540	2.511	202		2.713
Betaalde interest	1.920	-		1.920	1.875	-		1.875
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-		-	-	-		-
Verhuurderheffing	-	-		-	-	-		-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	49	5		54	36	3		39
Vennootschapsbelasting	646	61		707	1.688	150		1.838
Saldo uitgaande kasstromen	13.505	716		14.221	12.021	652		12.673
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten (A)	1.061	704		1.765	2.094	664		2.758
B. (Des)investeringsactiviteiten								
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande woningen en niet woonegelegenheden	425	-52		373	601	-1		600
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-	-		-	-	-		-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	425	-52		373	601	-1		600
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	5.093	1.349		6.442	2.497	972		3.469
Verbeteruitgaven	3.849	-		3.849	1.174	21		1.195
Aankoop	1.325	65		1.390	-	-		-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	568		568	-	-		-
Sloopuitgaven	-	-		-	-	-		-
Investeringen overig	77	-		77	-15	-		-15
Totaal van vererving van materiële vaste activa	10.344	1.982		12.326	3.656	993		4.649
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)	-9.919	-2.034		-11.953	-3.055	-994		-4.049
C. Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	13.500			13.500	4.000			4.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-3.847			-3.847	-3.675			-3.675
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (C)	9.653	-		9.653	325	-		325
Toenama / afname van geldmiddelen (A+B+C)	795	-1.330		-535	-636	-330		-966
Wijziging kortgeld	795	-1.330		-535	-636	-330		-966
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-2.975	4.777		1.802	-2.339	5.107		2.768
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-2.180	3.447		1.267	-2.975	4.777		1.802

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

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

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

	2024	2023
Bruto honorering	€ 116.862	€ 107.987
Fiscale bijtelling auto	€ 1.383	€ 0
Netto thuiswerkvergoeding	€ 165	€ 206
Werkgeversdeel pensioenpremie	€ 18.159	€ 16.729
Werkgeversdeel hiaatpensioen	€ 79	€ 74
Werkgeversdeel excedentpensioen	€ 266	€ 189

De honorering voor de Raad van Commissarissen is op basis van de adviesregeling van het VTW vastgesteld op € 9.680 voor de voorzitter en op € 6.600 voor de leden per jaar. De honorering is exclusief omzetbelasting. De honorering is vanaf 2024 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 2024 Stichting Woonservice IJsselland

De WNT is van toepassing op Stichting Woonservice IJsselland. Het voor Stichting Woonservice IJsselland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 137.000 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 2024	
bedragen x € 1	S.H.A. Hakstege
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.245
Beloningen betaalbaar op termijn	18.504
<i>Subtotaal</i>	136.749
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	136.749
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 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>	<i>124.979</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.000
Bezoldiging	124.979

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024						
bedragen x € 1	H.W.G.M. Haarlemmer		J. de Jong		H. Pries	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12		1/1 – 31/12		1/1 – 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	9.680		6.600		6.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550		13.700		13.700	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	9.680		6.600		6.600	
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 2024					
bedragen x € 1		B.J.M. Jansen		G.M. van der Steen	
Functiegegevens		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024		1/1 – 31/12		1/1 – 3/12	
Bezoldiging					
Bezoldiging		6.600		6.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		13.700		12.652	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging		6.600		6.600	
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 2023		
bedragen x € 1	H.W.G.M. Haarlemmer	J. de Jong
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	8.800	6.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	13.100

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	H. Pries	B.J.M. Jansen	G.M. van der Steen
Functiegegevens	lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.000	6.000	6.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.100	13.100	13.100

De categorieën 1b, 1d, 1e, 1f, 1g en 2 zijn in 2024 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 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Accountantskosten

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

(Bedragen x € 1.000)		
	2024	2023
Controle van de jaarrekening	78	74
Andere controlewerkzaamheden	9	9
Meerwerk controle jaarrekening voorgaand jaar	7	6
Accountantsverklaring bij subsidieverstrekking	11	-
Fiscale adviesdiensten	64	48
Workshop frauderisicobeheersing	3	-
Totaal	172	137
Toelichting controlekosten jaarrekening:		
Controle jaarrekening 2024 c.q. 2023	78	74
Meerwerk controle jaarrekening 2023 c.q. 2022 door aanpassing handboek marktwaardeberekening	7	6
Overige controle diensten (assurance-rapporten bij dVi en naleving wet- en regelgeving)	9	9
Accountantsverklaring bij verstrekte subsidie door provincie Gelderland bij project Halve Maanweg	11	-
Workshop frauderisicobeheersing voor RvC en MT	3	-

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 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder de paragraaf "Gebeurtenissen na balansdatum" in hoofdstuk 6.

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	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden in eigendom					
Woningen en woongebouwen	2.053	2.051	2.038	2.041	2.040
Zorg-/verpleeghuis (24 plaatsen)	1	1	1	1	1
Gezinsvervangend tehuis (40 plaatsen)	3	3	3	3	3
Woonwagens	1	1	1	1	1
Standplaatsen	8	8	8	8	8
Schuur (garagebox)	1	1			
Garages en bergingen	166	166	166	166	166
Parkeerplaatsen in parkeerkelder	88	88	50	50	50
Maatschappelijk vastgoed	5	5	4	4	4
Bedrijfsmatig vastgoed	13	16	16	17	17
Totaal	2.339	2.340	2.287	2.291	2.290
Woningen, verkoop onder voorwaarden	59	59	59	60	61
Mutaties verkoop onder voorwaarden					
Woningen teruggekocht	2	0	1	2	4
Teruggekochte woningen weer onder voorwaarden verkocht	0	0	0	-2	-3
Teruggekochte woning in voorraad	2	0	0	0	-1
Aantal woningen verkocht op vrije markt	0	0	-1	-1	-1
Totaal	0	0	0	-1	-1
Mutaties verhuureenheden					
Aantal woningen opgeleverd	28	39	0	25	40
Aantal woningen verkocht	-2	-3	-3	-1	-5
Aantal woningen gesloopt	-36	-23	0	-23	-39
Aantal woningen aangekocht	12	0	0	0	0
Aantal parkeerplaatsen in parkeerkelder opgeleverd	0	38	0	0	0
Splitsing standplaats (schuur zijnde garagebox)	0	1	0	0	0
Uitbreiding maatschappelijk vastgoed (ontmoetingsruimte)	0	1	0	0	0
Aantal bedrijfsm. vastg. verkocht / omgebouwd naar woning	-3	0	-1	0	0
Totaal	-1	53	-4	1	-4
Verhuur- en incassogegevens					
Aantal verhuurde woningen (nieuwbouw)	33	34	0	25	40
Aantal verhuurde woningen bestaande voorraad	115	135	143	146	174
Aantal huisuitzettingen	2	1	1	0	0
Huurderving bij mutatie in % van huren	1,34%	2,04%	0,96%	0,36%	0,89%
Huurachterstand huidige huurders in %	0,57%	0,45%	0,46%	0,35%	0,37%
Gemiddelde nettoprijs per woning	€ 696	€ 641	€ 596	€ 585	€ 551
Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging	5,25%	2,45%	2,1%	-0,34%	2,54%
Kwaliteit woningbezit					
Klachtenonderhoud per woning (x € 1)	389	301	238	248	208
Mutatieonderhoud per mutatie (x € 1)	6.647	5.385	3.573	3.524	1.753
Totale onderhoudskosten per woning (x € 1)	3.401	2.687	1.850	2.018	1.301
Deelnemers servicefonds huurdersonderhoud	1.862	1.797	1.860	1.856	1.825
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	187	163	163	164	163
Ratio's					
Interest lang vreemd vermogen	2,90%	2,71%	2,56%	2,78%	3,08%
Langlopende schulden (excl. terugkoopverplichting VOV) per woning	€ 36.113	€ 29.941	€ 29.679	€ 29.281	€ 28.635
Werknemers					
Aantal personeelsleden	19	21	20	21	20
Aantal vrouw	10	12	10	9	9
Aantal man	9	9	10	12	11
Fulltime formatieplaatsen	18,09	18,39	18,17	18,62	17,84
Fulltime formatieplaatsen per 1.000 woningen	8,81	8,96	8,91	9,12	8,75
Ziekteverzuim	13,6%	2,9%	7,58%	5,08%	1,65%
Aantal ziekmeldingen	30	16	26	12	11

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonservice IJsselland

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woonservice IJsselland te Doesburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonservice IJsselland op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 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 65). Hierin staat beschreven dat Stichting Woonservice IJsselland een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

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 2024 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 IJsselland 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 van het jaarverslag, paragraaf 'Risicomanagement' 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
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:	Wij hebben: ▶ 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

▶ 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.	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. 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.
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	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
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. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ 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. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
--	---

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

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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 bestuursverslagen de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

Zwolle, 19 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA