

Jaarverslag 2018 Ijsseldal Wonen

6 juni 2019



Goed voor elkaar

ijsseldal 
wonen

Inhoudsopgave

Deel 1	Bestuursverslag	4
1	Voorwoord	5
2	Volkshuisvestingsverslag	6
2.1	Ondernemingsplan	6
	2.1.1 De koers	6
	2.1.2 Speerpunten op weg naar de duurzame gemeenschap	7
	2.1.3 Belangrijkste resultaten 2018	8
	2.1.4 Vooruitblik 2019	8
2.2	Duurzame relatie	10
	2.2.1 Huurders	10
	2.2.2 Belanghouders	11
2.3	Duurzame woningvoorraad	14
	2.3.1 Onze woningvoorraad	14
	2.3.2 Onderhoud woningen	15
	2.3.3 Duurzaamheid	15
	2.3.4 Vergrijzing	17
	2.3.5 Betaalbaar wonen	17
	2.3.6 Passend toewijzen	19
2.4	De duurzame buurt	23
	2.4.1 Investerings in leefbaarheid	23
2.5	Duurzame organisatie	24
	2.5.1 De beweging	24
	2.5.2 Onze organisatiestructuur	25
	2.5.3 Onze organisatiecultuur	25
	2.5.4 HRM-beleid	26
	2.5.5 Werkstijlen en ict	26

2.6	Financiële continuïteit	27
2.6.1	Algemeen	27
2.6.2	Treasury	27
2.6.3	Vermogen	29
2.6.4	Resultaatontwikkeling	35
2.6.5	Doelstellingen 2018	38
2.7	Risicoparagraaf	39
2.7.1	Methodiek	39
2.7.2	Uitvoering in 2018	40
2.7.3	Belangrijkste strategische risico's	40
2.7.4	Ontwikkelingen in de toprisico's	41
2.7.5	Overige strategische risico's	42
2.8	Governance	43
2.8.1	Bestuursstructuur	43
2.8.2	Raad van Commissarissen	45
3	<i>Verslag van de Raad van Commissarissen</i>	51
3.1	Introductie	51
3.2	Besturen en toezichhouden (governance)	52
3.2.1	Wat doen wij?	52
3.2.2	Hoe doen wij dat?	53
3.2.3	Wie zijn wij?	54
3.2.4	Waarom doen wij dit?	54
3.3	Verslag vanuit de toezichhoudende rol	56
3.4	Goedkeuring van de jaarstukken 2018	60
4	<i>Kengetallen</i>	61
Deel 2	<i>Jaarrekening</i>	63
Deel 3	<i>Overige gegevens</i>	134

24A



Deel 1
Bestuursverslag

1. Voorwoord

Het jaar 2018 was het eerste jaar van ons nieuwe ondernemingsplan Duurzaam en Dichtbij. Een plan waarin we samen met stakeholders de richting voor de komende jaren hebben bepaald. IJsseldal Wonen is daarin vormgegeven als een compacte buurtbus, die snel en wendbaar door het groene werkgebied van de gemeenten Voorst en Lochem rijdt.

Onderweg in onze buurtbus treffen we regelmatig huurders die moeite hebben om rond te komen. Ze zien hun dagelijkse lasten stijgen. Maar er zijn weinig mogelijkheden om het inkomen te verhogen. Veel pensioenen dreigen zelfs verlaagd te worden. Betaalbaarheid is voor die huurders een belangrijk thema. Elk dubbeltje moet worden omgedraaid. En keuzes steeds opnieuw afgewogen. Dat dubbeltje omdraaien en verstandige keuzes maken, vragen ze ook van ons. Zodat we de woonlasten zo laag mogelijk kunnen houden, zowel voor de huur, als voor de energie en de gemeentelijke belastingen.

Wanneer we onze weg vervolgen, komen we ook verschillende kinderen tegen. Die vragen om aandacht voor het milieu. Als zij in de toekomst ook nog prettig willen kunnen wonen, is het belangrijk om andere energiebronnen aan te boren en de CO₂ uitstoot te verminderen. Dat kan door woningen te isoleren, maar ook door het aanpassen van gedrag. De technologische ontwikkelingen staan niet stil en bieden kansen voor slimme en gebruikersvriendelijke oplossingen. Aan ons de opdracht om daar goed gebruik van te maken.

Naast de kinderen ontmoeten we ook veel ouderen. Zowel de gemeente Voorst als Lochem kenmerkt zich door een hoge vergrijzing. Senioren willen graag zo lang mogelijk in hun vertrouwde huis en in hun eigen buurt blijven wonen. Dat kan steeds beter. Maar het stelt wel eisen aan de woning, de samenstelling van de buurt en aan de flexibiliteit van zorg- en welzijnsorganisaties. Gelukkig is niet iedereen hulpbehoevend en treffen we ook veel senioren die juist actief zijn en een bijdrage leveren aan hun directe woonomgeving.

Met onze buurtbus hopen we uiteindelijk aan te komen we bij de duurzame gemeenschap. Dat zijn kernen waar mensen prettig kunnen (samen)wonen. Het lijkt zo eenvoudig, maar gezien de hierboven genoemde opgaven, vraagt het de inzet van velen.

Daarom ben ik ook blij met de mensen die met de buurtbus reizen, om samen aan onze doelen te werken. Met de collega's van IJsseldal Wonen, die dagelijks hun beste beentje voorzetten om onze klanten van dienst te zijn. Maar ook met de inzet van de gemeentebesturen en -ambtenaren, van zorg- en welzijnsorganisaties en met de acties van bewoners zelf. Dank aan iedereen die in 2018 met ons op reis was. We hebben een mooi stuk afgelegd om duurzaam en dichtbij te komen. Het was de moeite waard!

Yolanda Winkelhorst

Directeur-bestuurder IJsseldal Wonen



2 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

2.1 Ondernemingsplan

Het jaar 2018 is het eerste jaar van ons ondernemingsplan Duurzaam en Dichtbij. Zoals al in het voorwoord is toegelicht, zien we IJsseldal Wonen als een buurtbus die snel en wendbaar door ons groene werkgebied rijdt. In dit verslag beschrijven we de reis die we in 2018 hebben gemaakt. Een terugblik op een boeiende trip met verrassende ontmoetingen. We wensen u veel leesplezier.

2.1.1 De koers

Voordat u met ons op reis gaat, is het wellicht handig om te weten wie we zijn. IJsseldal Wonen is een betrokken woningcorporatie, die actief is in de gemeenten Voorst en Lochem. Zowel de huidige als de toekomstige huurder staat bij ons centraal. We zijn ondernemend en spelen voortdurend in op kansen die zich voordoen. Onze medewerkers

voelen zich verantwoordelijk voor hun bijdrage. Ze hebben veel ruimte om zelfstandig te handelen. Zo kunnen we de klanten, woningzoekenden en de maatschappij het beste van dienst zijn.

We zien het als onze missie om samen te werken aan passend wonen, in een prettige en landelijke omgeving. We richten ons op de woningzoekenden met

een inkomen tot ongeveer € 40.000. Daarbinnen zijn er verschillende doelgroepen, niet alleen door de verschillende woonbehoeftes, maar ook door de regels over passend toewijzen. Naast de woningzoekenden, zetten we ons in voor alle huurders die al bij ons wonen, ongeacht hun inkomen. U vindt onze huurwoningen in 14 kernen in de gemeenten Voorst en Lochem. In totaal beheren we zo'n 3.000 sociale huurwoningen en 150 vrije sector woningen. We bieden daarmee ruim 7.500 mensen een thuis.

In het ondernemingsplan hebben we acht strategische uitgangspunten geformuleerd:

- a) We zorgen voor voldoende betaalbare en geschikte woningen voor onze doelgroep. Dat betekent dat we ons richten op de sociale woningvoorraad, die afgestemd wordt op de diverse doelgroepen met een inkomen tot € 40.000.
- b) We verwachten dat de dienstverlening in de toekomst steeds meer digitaal gaat worden, maar ervaren dat lang niet al onze klanten al zover zijn. Daarom gaan we digitale dienstverlening mogelijk maken, maar niet verplicht opleggen.
- c) We zetten meer in op verleiden door het laten zien van de voordelen, dan straffen of dwingen. Dit is onze algemene handelswijze, omdat we uitgaan van vertrouwen en geloven dat mensen zelf verantwoordelijkheid willen nemen voor hun woonsituatie.
- d) Wanneer ons vertrouwen geschaad wordt of mensen die verantwoordelijkheid niet nemen, zullen we onze regels of grenzen meer dan in het verleden, ook echt gaan handhaven.
- e) We zien dat onze maatschappelijke opdracht is uitgebreid met een opgave om te komen tot een CO₂-neutrale woningvoorraad. Als woningeigenaar hebben we hierin een verantwoordelijkheid te nemen. We investeren in energiezuinige woningen, zowel in het kader van de woonlasten als om de energiedoelstelling te halen. Dat is een breuk met ons vorige ondernemingsplan.
- f) Op gebied van leefbaarheid zijn de wettelijke kaders strak gesteld. Wij pakken de ruimte binnen deze kaders, omdat we een brede taakopvatting hebben op het gebied van sociaal beheer.

- g) We staan voor kwaliteit. Die kwaliteit leveren we tegen zo laag mogelijke kosten.
- h) Wij willen een goed rentmeester zijn. We wegen onze investeringen daarom telkens goed af, zodat we zowel nu als in de toekomst onze meerwaarde kunnen bieden.

2.1.2. Speerpunten op weg naar de duurzame gemeenschap

Ons werk bestaat uit voortdurend keuzes maken. Dat doen we aan de hand van onze maatschappelijke opdracht en onze strategie, zoveel mogelijk samen met onze partners. Vanuit IJsseldal Wonen willen we het goed voor en met elkaar hebben. Met die wetenschap gaan we op reis in onze buurtbus. We gaan op weg naar ons ultieme doel, de duurzame gemeenschap. Hoe ziet die er eigenlijk uit? Het zijn kernen waar het prettig samenwonen is. Met mensen die gelukkig zijn en die zich mede verantwoordelijk voelen voor hun woning, de buurt of de kern. Een kern met een zodanig woningaanbod, dat ook mensen met een smalle beurs een goede plek kunnen vinden. Dat vertaalt zich in een aanbod aan sociale huurwoningen, die energiezuinig zijn en comfortabel. In de buurt voelen mensen zich veilig en thuis. Ze zijn een goede buurman of -vrouw, omdat ze die zelf ook graag willen hebben. Wanneer mensen het niet zelf of met hun buurt redden, staat er een netwerk van organisaties klaar om hen tijdelijk of structureel te helpen. Vanuit IJsseldal Wonen dragen we daar graag een steentje aan bij.

Om daar te komen hebben we drie speerpunten. Ten eerste de duurzame relatie. Logisch, want mensen staan centraal bij IJsseldal Wonen. We kunnen alleen maar inspelen op verwachtingen en behoeftes wanneer we die kennen. En deze vervolgens realiseren in gesprek en samenwerking met elkaar. Daarvoor is in onze ogen een duurzame relatie nodig. Een duurzame relatie is gebaseerd op vertrouwen en wederzijds respect. Dit vertrouwen verdient je door transparant te zijn over je keuzes en verantwoording af te leggen over de gevolgen. Door wederkerigheid in relaties, in plaats van gezag. Door samen te werken aan een gemeenschappelijk doel.

We streven ernaar dat huurders onze dienstverlening waarderen, omdat deze steeds wordt afgestemd op hun behoeften en verwachtingen. Stakeholders waarderen onze inzet, omdat deze bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven in Voorst en Lochem. En onze toezichthouders zijn tevreden, omdat we efficiënt en effectief opereren binnen het speelveld. Maar alleen met mensen zijn we er niet. Onze huurders moeten wel ergens in kunnen wonen. En zo komen we bij ons tweede speerpunt, de duurzame woning. We werken aan een woningvoorraad die aansluit op de vraag van de klant en de behoefte van de maatschappij. De woningen zijn betaalbaar. Niet alleen voor de huidige, maar ook voor de toekomstige klanten. De woningen zijn comfortabel, gezond en energiezuinig. Tot slot hebben we een derde speerpunt, de duurzame buurt. In een duurzame buurt wonen mensen prettig met elkaar samen. Ze nemen zelf het initiatief om te zorgen dat ze prettig (kunnen blijven) wonen. Wij ondersteunen hen daarbij. Bewoners voelen zich veilig en thuis en waarderen hun woonomgeving.

Jaarlijks bepalen we welk deel van de route we gaan afleggen. Dat schrijven we op in ons activiteitenplan en in onze begroting. Elke vier maanden monitoren we de voortgang intern aan de hand van een dashboard en inzicht in de lopende projecten. In het jaarverslag verantwoorden we ons extern over wat we hebben bereikt en wat het heeft gekost. We evalueren en reflecteren, zowel intern als met onze partners. Op basis daarvan bepalen we het vervolg van onze route. We nemen een andere afslag, rijden een stukje om of snijden juist eens af. Dat kan omdat we een wendbare organisatie zijn.

2.1.3. Belangrijkste resultaten 2018

De resultaten per speerpunt vindt u in de volgende hoofdstukken. Maar voor de lezers met weinig tijd, geven we hier enkele hoogtepunten van onze reis weer.

Duurzame relatie: nieuwe website met klantportaal en kennisbank

In oktober ging onze nieuwe website in de lucht. Een website die gemaakt is samen met onze klanten. Zowel de inhoud als de vormgeving werden telkens afgestemd op de ervaringen van verschillende huurders. Met als resultaat een overzichtelijke en gebruikersvriendelijke website. Via de website kunnen huurders eenvoudig hun huur betalen, een reparatieverzoek indienen of een klacht doorgeven. Huurders kiezen zelf of ze dit kanaal gebruiken. Ze blijven ook welkom in ons kantoor of aan de telefoon.

Duurzame woningvoorraad: nieuwbouw, verkoop en isolatie

We hebben de woningvoorraad in 2018 op meerdere onderdelen aangepast aan de vraag. Er zijn 50 nieuwbouwwoningen toegevoegd. We hebben 23 woningen verkocht, met voorrang aan huurders en starters op de woningmarkt. En ruim 130 woningen werden voorzien van isolatie. Mede door de nieuwbouw is de slaagkans voor woningzoekenden overeind gebleven.

Duurzame buurt: vernieuwde samenwerking

In veel appartementencomplexen zijn bewonerscommissies actief. De samenwerking tussen hen en IJsseldal Wonen is in 2018 opnieuw vormgegeven. Hierbij hebben we een combinatie weten te realiseren waarbij we inspelen op de behoefte van de commissies, maar ook op een efficiënte en effectieve werkwijze bij ons. Alle bewonerscommissies kregen een nieuwe voorzittershamer om de overeenkomst te bekrachtigen.

2.1.4. Vooruitblik 2019

Eind 2018 hebben we onze nieuwe werkwijze met elkaar geëvalueerd. We zijn tevreden over het projectmatige werken, het vergroten van de inbreng van de klant en de resultaten die we hebben gerealiseerd. Het ervaren en ontdekken kostte echter ook tijd. Tijd die soms ten koste ging van de dagelijkse dienstverlening. Daar hebben we van geleerd. We beperken het aantal projecten en zorgen dat er meer tijd is voor de transitie.

Zo gaan we goed toegerust het nieuwe jaar in. Dat wordt een bijzonder jaar, want in 2019 bestaat IJsseldal Wonen 100 jaar. Dat vieren we met een huurverhoging van 0%. Een mooi cadeau aan onze huurders, om zo een bijdrage te leveren aan de betaalbaarheid. Dat gaat niet ten koste van de duurzaamheid. We willen de komende twee jaar ruim 300 woningen isoleren, gaan experimenteren om de bestaande voorraad naar nul op de meter te renoveren en evalueren de huidige pilots. Om te zorgen dat onze woningvoorraad ook op

de lange termijn aan de vraag voldoet, actualiseren we het strategisch voorraadbeleid. Het beleid wordt bovendien uitgebreid met het onderdeel duurzaamheid. Hoe zorgen we ervoor dat we in 2050 CO₂-neutraal zijn op een manier die recht doet aan goed rentmeesterschap? Kortom, in 2019 vieren we een jubileum van 100 jaar verleden, maar gaan we aan de slag met genoeg energie voor nog eens 100 jaar vooruit!



2 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

2.2 Duurzame relatie

De eerste bestemming die wij op deze reis aangaan is de duurzame relatie. We zien op deze bestemming dat huurders onze dienstverlening waarderen, omdat deze steeds wordt afgestemd op hun behoefte en verwachtingen. Stakeholders waarderen onze inzet, omdat deze bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven in Voorst en Lochem. En onze toezichthouders zijn teureden, omdat we efficiënt en effectief opereren binnen het speelveld.

Om tot een duurzame relatie te komen hebben we verschillende speerpunten geformuleerd. We ervaren dat er verschillende doelgroepen zijn, met elk hun eigen wensen, ook op het gebied van dienstverlening. We willen meer onderscheid aanbrengen in de wijze waarop huurders en woningzoekenden ons kunnen bereiken. Daarnaast willen we ons verdiepen in de huurders, zowel aan de hand van onderzoek als in persoonlijke contacten. Hierdoor krijgen we beter zicht op wat er speelt, welke behoeftes er zijn en hoe we daar het best op in kunnen spelen. We werken samen met partners, waarbij we resultaatgerichtheid en zakelijke afspraken combineren met passie en plezier. We wisselen informatie met onze partners uit om te komen tot het beste resultaat. We hebben daarbij de privacy hoog in het vaandel staan. Jaarlijks brengen we in kaart hoe tevreden huurders, stakeholders en toezichthouders zijn. Daarmee meten we de effecten van onze inzet en kunnen we bijsturen waar dat nodig en mogelijk is.

2.2.1 Huurders

In 2018 zijn de volgende stappen gezet op onze reis.

Nieuwe afspraken met bewonerscommissies

Wij werken vanuit een visie dat het sociaal beheer van de buurt net zo belangrijk is als het technisch beheer. Daarbij hebben we drie lijnen, namelijk preventief, participatie en planmatig. Op het gebied van participatie hebben we het project 'bewonerscommissies' opgestart. De samenwerking bij een aantal bewonerscommissies liep niet zo

gesmeerd. De verhoudingen waren niet altijd goed of de verwachtingen waren niet helder. Met alle bewonerscommissies zijn gesprekken gevoerd om op te halen wat zij belangrijk vinden. Dit is vormgegeven in een 'mindmap'. Vervolgens is de mindmap vertaald in een nieuwe set van samenwerkingsafspraken. Deze zijn getoetst door de bewonerscommissies en waar behoefte was nog individueel afgestemd op het complex. Het resultaat van dit project is dat er met 13 commissies nieuwe afspraken zijn gemaakt die feestelijk zijn ondertekend. Het is een mooi voorbeeld van het zicht krijgen op de behoeftes van onze klanten en daar de dienstverlening op aanpassen.

Website met klantportal en kennisbank

We zien dat een deel van de huurders behoefte heeft aan digitale dienstverlening. Daarom is de website van IJsseldal Wonen vernieuwd. Bij elke fase van de ontwikkeling zijn huurders betrokken, die de opzet of werking hebben getoetst. Hierdoor is er een overzichtelijke en gebruikersvriendelijke website ontstaan. Aan de website is een klantportal gekoppeld. Huurders kunnen nu via de website inloggen op hun eigen persoonlijke pagina met onder meer de mogelijkheid om een afspraak in te plannen bij reparaties, huur te betalen of gegevens te wijzigen. Binnen de website is een kennisbank opgenomen. Hierin staan veelvoorkomende vragen. De kennisbank kan snel worden aangepast wanneer er zaken veranderen. Ook kunnen we hiermee inspelen op actuele vragen.

Privacy

In mei werd er nieuwe wetgeving van kracht rondom privacy, namelijk de AVG (Algemene verordening gegevensbescherming). Ook dit is projectmatig opgepakt. Er is een privacybeleid opgesteld, een verwerkingregister samengesteld en met samenwerkende partijen zijn schriftelijke afspraken gemaakt over informatie uitwisseling. We voldoen daarmee aan de belangrijkste voorwaarden van de AVG. De AVG is geen eenmalige actie. Het vraagt om voortdurende bewustwording waarom en waarvoor we gegevens gebruiken. Dit zal in 2019 een vervolg krijgen met een e-learning om de verdere bewustwording te vergroten.

Resultaten

KWH is het landelijk kwaliteitscentrum voor woningcorporaties. KWH meet de kwaliteit van de dienstverlening van de aangesloten woningcorporaties. Hiermee brengen we in beeld in welke mate huurders onze dienstverlening waarderen. Naast een gemiddeld cijfer per proces hanteert het KWH ook een percentage tevreden klanten. Dit zijn alle klanten die een 6 of hoger scoren.

Tabel: Waardering kwaliteit van onze dienstverlening huurders:

<i>Kwaliteit dienstverlening</i>	<i>Realisatie 2018</i>	<i>Realisatie 2017</i>
KWH Contact	7,4 / 86%	7,5 / 86%
KWH Huur opzeggen	8,0 / 98%	7,9 / 94%
KWH Nieuwe woning	7,4 / 94%	7,4 / 83%
KWH Woning zoeken	7,4 / 92%	7,5 / 100%
KWH Onderhoud	8,1 / 95%	8,2 / 95%
KWH Reparatieverzoeken	7,9 / 94%	8,1 / 98%

De cijfers voldoen aan de normen van het KWH-label. Ze liggen over de hele linie iets lager dan vorig jaar. We merken dat de inzet op de projecten soms ten koste is gegaan van de dagelijkse dienstverlening. Daarom brengen we vanaf 2019 meer focus aan.

Klachtenafhandeling

Een andere indicator is het aantal klachten. IJsseldal Wonen is aangesloten bij de onafhankelijke klachtencommissie die is ingesteld door een aantal corporaties in de Stedendriehoek. De Klachtenadviescommissie heeft in 2018 één klacht in behandeling genomen, die uiteindelijk door IJsseldal Wonen en de klager is opgelost.

2.2.2 Belanghouders

De belangrijkste stakeholders zijn de Huurdersbelangenvereniging IJsseldal, de gemeente Voorst en de gemeente Lochem.

Woonvisies gemeenten

De gemeente Voorst heeft in 2017 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. We hebben vanaf de start deelgenomen aan de ontwikkeling van deze Woonvisie. De Woonvisie sluit goed aan bij ons ondernemingsplan en onze activiteiten op het gebied van wonen. De Woonvisie van de gemeente Lochem is in 2018 door de raad goedgekeurd. Ook hier is IJsseldal Wonen samen met Viverion deelgenoot van geweest. Vooraf hebben we een gezamenlijk woningmarktonderzoek uit laten voeren om een goed beeld te krijgen van de toekomstige woningbehoefte. In Lochem zien we op termijn een licht overschot ontstaan aan sociale huurwoningen.

Bod en prestatieafspraken

Het jaarlijkse bod aan de gemeenten wordt door ons voorbereid samen met de Huurdersbelangenvereniging IJsseldal (HBV). Doordat de HBV al direct aan tafel zit, is er al commitment met de huurdersvertegenwoordiging wanneer het bod wordt besproken met de gemeenten. Het bod is in beide gemeenten vóór de wettelijke termijn van 1 juli ingediend. In de 2^e helft van het jaar worden de prestatieafspraken met de drie partijen op ambtelijk niveau voorbereid. Vóór 15 december zijn de prestatieafspraken voor 2019 in beide gemeenten door alle partijen ondertekend.

In Voorst is er twee keer bestuurlijk vergaderd over het bod en de prestatieafspraken. In de ambtelijke overleggen waar de HBV ook bij aansluit zijn deze stukken voorbereid. Voor Lochem hebben de gemeente, de huurdersbelangenverenigingen en de corporaties vier keer op bestuurlijk niveau overlegd. Naast het bod en de (evaluatie van de) prestatieafspraken, werden als belangrijke thema's de sociale huurwoningmarkt en aardgasloos Lochem besproken.

Huurdersbelangenvereniging

Huurdersbelangenvereniging IJsseldal (HBV) is de gesprekspartner voor IJsseldal Wonen als vertegenwoordiger van de huurders. Het overleg, de mate van invloed en de financiële ondersteuning zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Door de nieuwe Woningwet is de HBV een volwaardige partner in het overleg met de gemeente en corporatie over de prestatieafspraken. Ook wordt het bod aan de gemeenten voorbereid met de HBV. De nieuwe positie van de HBV vergt veel van het bestuur van de HBV doordat we in twee gemeenten werken. In beide gemeenten neemt de HBV deel aan het bestuurlijk overleg, zodat er een driepartijenoverleg is ontstaan. De prestatieafspraken zijn dan ook medeondertekend door de HBV.

In 2018 zijn er zeven reguliere vergaderingen gehouden. De belangrijkste onderwerpen die in de overleggen aan de orde zijn geweest, zijn:

- De begroting en activiteitenplan IJsseldal Wonen;
- Jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek;
- Huurverhoging 2018 en 2019 (adviesrecht);
- Sociaal statuut (adviesrecht);
- ZAV beleid (adviesrecht);
- Integraal Sociaal Beheer (informatie);
- Maatregelen verbetering slaagkansen jongeren (advies);
- Aedes routekaart CO₂-neutraal (informatie);
- Verkoop De Nieuwenhof (zienswijze);
- Ondernemingsplan IJsseldal Wonen (adviesrecht);
- Bod aan de gemeenten (meebeslissen);
- Jaarverslag IJsseldal Wonen (informatie);
- Prestatieafspraken met de gemeenten (meebeslissen).

De HBV heeft een communicatieplan opgesteld om meer in contact te komen met de huurders. Met ingang van 2018 richt de HBV zich niet alleen op de leden, maar op alle huurders van IJsseldal Wonen. Ook de website is vernieuwd. IJsseldal Wonen dekt de begroting van de HBV, zodat het bestuur in staat is om goed te kunnen functioneren. De bestuursleden hebben heel veel inzet getoond voor het werk van de HBV.

Resultaten

De gemeenten en de HBV zijn erg tevreden over de samenwerking, de invloed op en het resultaat van de prestatieafspraken. De gemeenten waarderen de samenwerking beiden met een 8 en daar zijn we trots op. De huurdersbelangenvereniging geeft net als in 2017 een 7,8.

Tabel: Waardering stakeholders

<i>Waardering stakeholders</i>	<i>Realisatie 2018</i>	<i>Realisatie 2017</i>
Waardering gemeente Voorst	8,0	8,0
Waardering gemeente Lochem	8,0	7,5
Waardering HBV	7,8	7,8

Toezichthouders

De interne toezichthouder verantwoordt zich in het verslag van de Raad van Commissarissen (RvC).

De externe toezichthouders zijn de accountant, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Onze activiteiten zijn niet specifiek gericht op de toezichthouders. Het extern toezicht vormt de randvoorwaarden waarbinnen we ons werk verrichten.

De accountant heeft in de managementletter aangegeven dat de interne beheersing van de organisatie toereikend is. Ze hebben een goedkeurende controleverklaring afgegeven bij de jaarrekening.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordeelt ons aan de hand van organisatorische en financiële risico's. Zij hebben voldoende borgingsruimte beschikbaar gesteld, zodat de voorgenomen activiteiten gefinancierd kunnen worden. Bij de Aw hebben we goedkeuring aangevraagd voor de verkoop van de Nieuwenhof in Voorst en het uitvoeren van activiteiten voor derden. De gemeente heeft een pand aangekocht voor de huisvesting van vluchtelingen. IJsseldal Wonen beheert dit pand en verzorgt de verhuuractiviteiten. De Aw heeft beide zaken goedgekeurd.



2 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

2.3 Duurzame woningvoorraad

De tweede bestemming die wij met de buurtbus aandoen is de duurzame woning. Een duurzame woningvoorraad sluit aan op de vraag van de klant en de behoefte van de maatschappij. De woningen zijn betaalbaar. Niet alleen voor de huidige, maar ook voor toekomstige klanten. De woningen zijn comfortabel, gezond en energiezuinig.

IJsseldal Wonen heeft de zorg om voldoende betaalbare woningen te verhuren. Vandaar dat betaalbaarheid ons belangrijkste speerpunt is. Als IJsseldal Wonen ervaren we een gezamenlijke verantwoordelijkheid hierin, samen met huurders en (maatschappelijke) partners. Wonen is een eerste levensbehoefte en het is daarom van belang dat huishoudens uit de laagste inkomensgroepen hun woonlasten kunnen betalen.

2.3.1. Onze woningvoorraad

Hieronder is een aantal scores te zien ten opzichte van 2017. We zien een lichte stijging van het waarderingscijfer dat de huurder geeft voor de woning. Ook kwam de huurachterstand in percentage lager uit. De toename van de verhouding kale huurprijs afgezet tegen de maximaal redelijke huur wordt veroorzaakt door de WOZ-ontwikkeling en de energie-index. De WWS-punten (WoningWaarderingsStelsel) nemen hierdoor af per 1 juli, waardoor een lagere maximaal redelijke huur ontstaat. Door een planmatige aanpak van asbestverwijdering is het aantal woningen met asbest inmiddels aangepakt.

Tabel: Informatie over woningvoorraad

	Realisatie 2018	Realisatie 2017
Waardering voor de woning	7,3	7,2
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,66%	0,76%
Kale huurprijs in % van de max. redelijke huur (peildatum 31-12-2018)	65,27%	63,82%
Energie-index	1,45	1,40
Aantal woningen met asbest	2.133	Start 2018: 2.318

Woningmutaties

In 2018 zijn er drie projecten opgeleverd met in totaal 50 woningen. In Klarenbeek zijn 12 sociale huurappartementen gerealiseerd voor alle doelgroepen. In Twello hebben de nieuwe huurders in de zomer de sleutel gekregen van de 30 grondgebonden eengezinswoningen in de Fliertbuurt. De tussenwoningen hebben een kale huurprijs van onder de € 600 zodat deze bereikbaar zijn voor huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag. In Almen zijn twee woningen toegevoegd aan het bestaande seniorencomplex. In de kern Harfsen zijn zes betaalbare 'nul op de meter' woningen opgeleverd. Dit is ons eerste experiment met dit concept. De bewoners betalen naast de huurprijs een energieprestatievergoeding. Daarnaast zijn er 23 woningen verkocht. In 2018 zijn er geen woningen gesloopt.

Tabel: Mutaties woningvoorraad

	<i>Realisatie december 2018</i>	<i>Begroot 2018</i>
<i>Strategisch voorraadbeheer</i>		
Nieuwbouw	50	55
Verkoop	23	25
Sloop	0	0

2.3.2 Onderhoud woningen

We vinden het belangrijk dat woningen kwalitatief goed zijn. Huurders moeten er comfortabel en energiezuinig kunnen wonen. We voeren daarom verschillende soorten onderhoud uit.

Planmatig onderhoud

Onder het planmatig onderhoud vallen alle periodieke onderhoudswerkzaamheden aan de gevel van de woning. In 2018 is de volledige planning uitgevoerd. Dit betekent dat er bij 444 woningen planmatig onderhoud heeft plaatsgevonden, zoals schilderen, vervangen van dakgoten en onderhoud van gevels. We werken hiervoor samen met twee partners, namelijk Wolters en Talen. Met beide zijn resultaatgerichte afspraken gemaakt in de driehoek van kwaliteit van het werk, kwaliteit van de dienstverlening en de kosten. Daarnaast zetten we in op voortdurende innovatie om zo goed mogelijk werk te kunnen leveren tegen zo laag mogelijke kosten.

Contractonderhoud

Naast onderhoud aan de gevel, is er ook onderhoud nodig aan installaties en de buitenruimte. Hieraan worden steeds meer eisen gesteld, bijvoorbeeld op gebied van legionella, maar ook over het beheer van bomen. In 2018 is het contractonderhoud voor het reinigen van dakgoten opnieuw vormgegeven. Ook hierbij streven we naar resultaatafspraken die aansluiten op de behoefte van de huurder.

Klantgericht onderhoud

Onder het klantgericht onderhoud valt het vervangen van toiletten, keukens en badkamers. Huurders krijgen een aanbod voor vervangen. Zij kiezen zelf of ze hier gebruik van willen maken.

Wanneer ze dat niet doen, vervangen we het toilet, de keuken of de badkamer bij verhuizing. In 2018 is er bij 76 huurders klantgericht onderhoud uitgevoerd. Daarnaast hebben we 68 woningen bij mutatie aangepakt. Dit past in de tendens dat huurders er minder vaak gebruik van maken, waardoor het steeds vaker voorkomt dat een woning bij verhuizing een update krijgt.

Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud vallen alle reparatieverzoeken. We werken hiervoor samen met Kreunen/Eeftink en Van Dalen. Ook hierbij hebben we langlopende contracten met resultaatgerichte afspraken.

Een overzicht van de kosten voor het onderhoud vindt u in de jaarrekening.

2.3.3. Duurzaamheid

IJsseldal Wonen heeft de Aedes-routekaart naar CO₂-neutraal in 2050 op basis van aannames ingevuld om te zien wat de financiële consequenties zijn. Het is een rekentool om te komen tot een plan van aanpak. In 2019 gaan we starten met een strategisch beleid op het gebied van duurzaamheid. We hebben met de gemeenten afgesproken dat we jaarlijks gemiddeld 100 woningen verduurzamen. In 2017 hebben we dit aantal niet gehaald. In 2018 zijn 130 woningen energiezuiniger gemaakt. De komende twee jaar willen we 300 woningen aanpakken om onze doelstelling te halen.

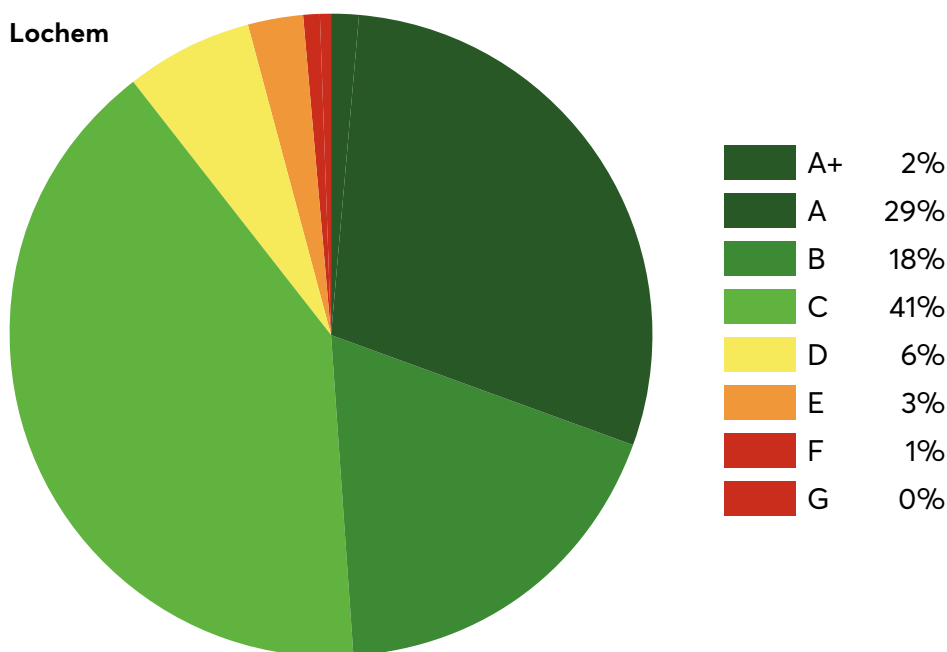
In de gemeente Lochem zijn dit jaar 687 woningen herlabeld. De eerste labeling heeft destijds plaatsgevonden vanaf 2008. De herlabeling heeft een negatief effect op de gemiddelde energie-index: deze is gezakt van 1,40 naar 1,45.

Tabel: Energielabels per gemeente ultimo 2018

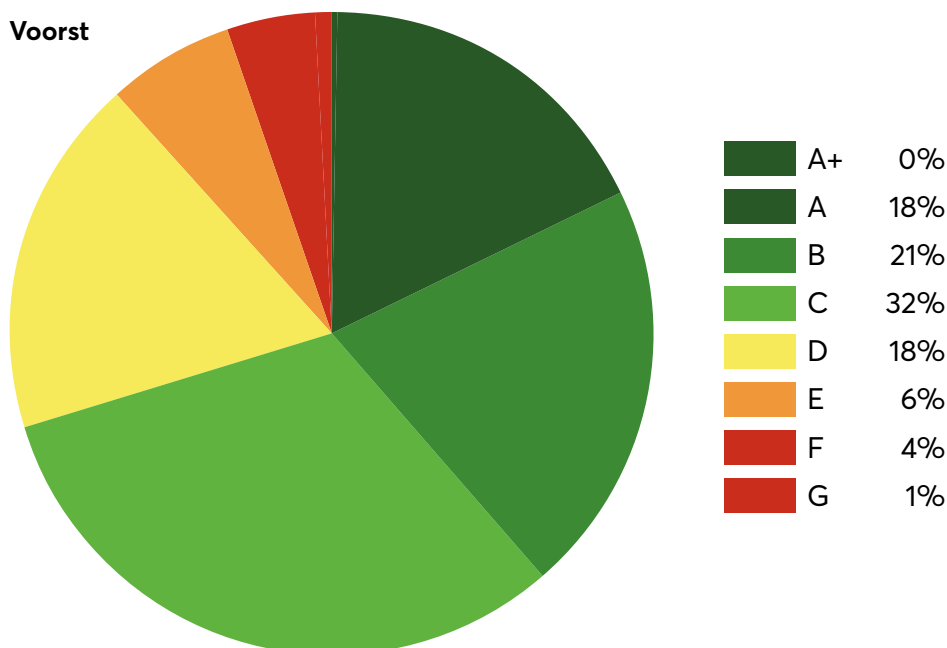
Gemeente	A+	A	B	C	D	E	F	G
Lochem	14	264	167	368	58	24	9	3
Voorst	9	396	463	710	406	146	97	17

Met de energiecoöperaties in beide gemeenten zijn samenwerkingsafspraken over het plaatsen van zonnepanelen op huurwoningen. De energiecoöperatie verhuurt de zonnepanelen aan huurders. In 2018 zijn 19 woningen in de kern Voorst voorzien van zonnepanelen. In Lochem is Lochem Energie al sinds 2014 actief. Het project is dit jaar afgerond waarbij in totaal bij 131 huurwoningen zonnepanelen zijn geplaatst. In 2018 hebben nog 47 huurders mee kunnen doen, totdat het budget van Lochem Energie benut was.

Lochem



Voorst



2.3.4. Vergrijzing

We hebben te maken met een sterke vergrijzing waarbij ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen, liefst in hun eigen buurt. De verhuiscijfer van met name 75+'ers is laag. We hebben voldoende aanbod en de slaagkans voor verhuizende ouderen is groot. Toch blijven de meeste ouderen op hun eigen stek wonen. In samenwerking met de beide gemeenten doen we mee aan het project 'Wonen met een Plus'. We hebben voor huurders een aanbod van aanpassingen en voorzieningen in en aan de woning om veiliger en comfortabeler te wonen. Daarnaast kunnen bewoners gebruik maken van Wmo-voorzieningen die de gemeente faciliteert.

2.3.5. Betaalbaar wonen

Inflatievolgende huurverhoging

We hebben met de HBV afgesproken dat wij vanaf 2016 streven naar een beperkte huurverhoging die gelijk is aan het inflatiecijfer van het afgelopen jaar. Ondanks de jaarlijkse afdracht van de verhuurdersheffing waren we in staat om ook in 2018 de huren met enkel de inflatie te verhogen. De huurverhoging voor 2018 is uitgekomen op 1,4%. De inflatie is toegenomen ten opzichte van 2016 (0,6%) en 2017 (0,3%). We hebben er voor gekozen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor de huishoudens met hogere inkomens.

LOCHEM

Actief woningzoekenden in Lochem

Iets minder dan de helft van de actief woningzoekenden uit Lochem reageert op het woningaanbod van IJsseldal Wonen. Ruim de helft zoekt woonruimte in de regio. In 2018 kwam afgerond slechts 10% van het totaal aantal actief woningzoekenden die reageerde op het woningaanbod in Lochem uit de gemeente zelf. Gemiddeld over de laatste vier jaar hebben we het over 100 woningzoekenden uit Lochem. De meest actief woningzoekenden komen uit Deventer (252), Zutphen (260) en Apeldoorn (143).

Tabel: Actief woningzoekenden Lochem

Herkomst	2015	2016	2017	2018
Totaal aantal reagerend op aanbod Lochem ongeacht herkomst	648	529	866	1.114
Uit Lochem reagerend op woningaanbod IJsseldal Wonen	100	63	124	114
% actief woningzoekenden uit Lochem	15%	7%	14%	10%

Slaagkansen

De slaagkansen van de lokale woningzoekenden uit de eigen gemeente, is na een fikse daling in de afgelopen twee jaar gestegen naar 42%. Dit komt vooral doordat maximaal 50% van de vrijkomende woningen met kernbinding wordt aangeboden. De slaagkansen van de woningzoekenden van buiten de gemeente is de laatste jaren afgenomen en is in 2018 stabiel gebleven ten opzichte van 2017.

Tabel: Slaagkansen woningzoekenden Lochem

Herkomst	2015	2016	2017	2018
Uit Lochem in Lochem	54%	40%	29%	42%
Uit Nederland in Lochem	13%	11%	7%	8%

Gemiddelde zoektijd in 2017 en 2018

De gemiddelde zoektijd is gebaseerd op de data van de afgelopen vier jaar. Deze periode is nog relatief kort. Over een langere periode geeft de gemiddelde zoektijd een betrouwbaarder beeld. Doordat de periode in 2017 nog een jaar korter was, zijn de cijfers over 2017 minder betrouwbaar dan die over 2018. In Lochem is een woningzoekende gemiddeld 6,85 maanden actief aan het zoeken voor het vinden van een woning.

Tabel: Gemiddelde zoektijd woningen Lochem

	2017	2018
Lochem	0,46	0,57
Gemiddeld in de regio	0,68	0,79

VOORST

Actief woningzoekenden uit Voorst

De meeste actieve woningzoekenden die reageren op het woningaanbod in Voorst komen uit Voorst, Apeldoorn, Deventer en Zutphen. In 2018 reageerden 285 woningzoekenden uit Voorst zelf op het aanbod van IJsseldal Wonen. Dat is overigens nog geen 15% van alle actieve zoekers.

Tabel: Actief woningzoekenden Voorst

Herkomst	2015	2016	2017	2018
Totaal aantal actieven ongeacht herkomst op aanbod Voorst	1.285	1.160	2.093	1.955
Uit Voorst reagerend op woningaanbod Stedendriehoek	359	362	444	420
Uit Voorst reagerend op aanbod IJsseldal Wonen in Voorst	234	229	328	285
% actief woningzoekenden uit Voorst t.o.v. alle actieve woningzoekenden ongeacht herkomst	18,2%	19,8%	15,7%	14,5%

Indien het aantal actief woningzoekenden naar herkomst en naar leeftijd wordt uitgesplitst dan valt een aantal zaken op. De grootste groep actieve woningzoekenden behoort tot de leeftijdscategorieën 23 t/m 29 jaar en de groep 30 t/m 54 jaar. De leeftijdsgroep vanaf 55 jaar is veel minder actief op de sociale huurmarkt. Zeker als we naar de lokale vraag kijken, dan valt op dat er nauwelijks vraag is van 55+'ers. Hoe ouder, hoe meer honkvast. De verhuiscapaciteit van 75+'ers is marginaal te noemen.

Slaagkansen

De slaagkansen van de lokale woningzoekenden die in Voorst een woning zoeken, zijn hoog. Dit komt vooral doordat maximaal 50% met kernbinding wordt aangeboden. In 2018 waren er 285 woningzoekenden uit de gemeente Voorst actief. De gemiddelde slaagkans van de inwoners uit Voorst op het aanbod in Voorst ligt op 34%. De slaagkansen van de woningzoekenden van buiten de gemeente nam af en is met 8% in 2018 laag te noemen.

Tabel: Slaagkansen woningzoekenden Voorst

<i>Herkomst</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
Uit Voorst in Voorst	39%	32%	24%	34%
Uit Nederland in Voorst	11%	13%	7%	8%

Gemiddelde zoektijd in 2017 en 2018

De gemiddelde zoektijd is gebaseerd op de data van de afgelopen vier jaar. Deze periode is nog relatief kort. Over een langere periode geeft de gemiddelde zoektijd een betrouwbaarder beeld. Doordat de periode in 2017 nog een jaar korter was, zijn de cijfers over 2017 minder betrouwbaar dan die over 2018. De zoektijd van degenen die een woning hebben geaccepteerd, bedraagt $\frac{3}{4}$ jaar wat net iets beter is dan de zoektijd op regioniveau.

Tabel: Gemiddelde zoektijd woningen Voorst

	<i>2017</i>	<i>2018</i>
Voorst	0,62	0,75
Regio	0,68	0,79

2.3.6. Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2016 gelden de regels van passend toewijzen, zodat mensen met de laagste inkomens alleen kunnen reageren op het goedkope aanbod van sociale huurwoningen. Voor het huurbeleid is het belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep beschikbaar zijn. IJsseldal Wonen heeft de verplichting om 95% van de huishoudens die in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag, te huisvesten in het goedkoopste segment van de sociale huurwoningen (huurprijs onder de 1^e en 2^e aftoppingsgrens). Met de corporaties in de regio Stedendriehoek zijn er afspraken gemaakt over de verdeling van het aanbod in verschillende huurprijscategorieën. De grootste groep woningzoekenden zijn één- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen.

De corporaties die deelnemen in de regionale woonruimteverdeling in de Stedendriehoek hebben zich gecommitteerd aan de 60-20-20 regel. Deze maatregel moet er voor zorgen dat de slaagkansen van de diverse inkomensgroepen zo veel mogelijk gelijkwaardig zijn. De 60-20-20 regel houdt in dat 60% van het aanbod in de regio onder de 1e aftoppingsgrens wordt verhuurd. Dan is er nog naar rato aanbod tot de 2^e aftoppingsgrens respectievelijk tot de liberalisatiegrens. Er is per categorie een marge afgesproken van plus of min 10%. IJsseldal Wonen heeft de streefhuren aangepast om te kunnen voldoen aan deze uitgangspunten. De streefhuren zijn vastgesteld op 70% van de maximale huurprijs voor Twello en 66% voor de overige kernen (uitgezonderd appartementen). Hierdoor is het mogelijk om ten minste 60% van het aanbod onder de 1e aftoppingsgrens te houden.

Hieronder zijn de cumulatieve aantallen weergegeven van januari tot en met december. IJsseldal Wonen heeft in beide gemeenten ruim voldaan aan de 60% norm. De 60-20-20 regel geldt alleen voor huurwoningen in de sociale sector, vandaar dat de percentages alleen bij deze huurprijscategorieën zijn genoemd. In Lochem is er geen aanbod in de vrije sector.

Tabel: Aantal verhuringen 2018 naar prijscategorie

<i>Aantal verhuringen</i>	<i>Huur tot € 597,30</i>	<i>Huur tussen € 597,31 - € 640,14</i>	<i>Huur tussen € 640,14 - € 710,68</i>	<i>Huur vanaf > € 710,69</i>
Lochem	54 75%	8 11%	10 14%	-
Voorst	112 69%	15 9%	35 22%	13

Corporaties moeten volgens de Woningwet voldoen aan een aantal normen bij het verhuren en toewijzen van het woningaanbod. Volgens de EU-norm moet minimaal 80% van de sociale huurwoningen verhuurd worden aan woningzoekenden met een inkomen onder € 36.798. IJsseldal Wonen heeft ruimschoots aan deze norm voldaan en is uitgekomen op 93,2%.

Tabel: Aantal verhuringen 2018 aan doelgroepen (80-10-10)

<i>Inkomen van huishoudens</i>	<i>Aantal</i>	<i>Norm</i>
Tot € 36.798	218 93,2%	80%
€ 36.798 tot € 41.056	9 3,8%	10%
Vanaf € 41.056	7 3,0%	10%

Daarnaast moet aan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag minimaal 95% van de sociale huurwoningen passend zijn toegewezen. Ook aan deze norm is met een percentage van 98,8% voldaan.

Tabel: Verhuur 95% criterium

	<i>Norm</i>	<i>Realisatie</i>
Passend toewijzen aan huishoudens met huurtoeslag	Minimaal 95%	98,8%
Gemeente Lochem	Minimaal 95%	98%
Gemeente Voorst	Minimaal 95%	99%

In 2018 zijn er 178 sociale huurwoningen verhuurd. Het woningtype 'eengezinswoning' is veruit het meest populair onder woningzoekenden. De meeste actief woningzoekenden zijn huishoudens tussen de 23 en 55 jaar. Ouderen zijn honkvast en aanmerkelijk minder tot verhuizing geneigd. Dat betekent ook dat er minder gereageerd wordt op het type 'seniorenwoningen'. De aanbiedingscoëfficiënt laat zien hoe vaak een woning aangeboden wordt, voordat deze geaccepteerd is. Opvallend is dat het woningtype 'appartement met lift' in de gemeente Lochem een hoge weigeringsgraad kent. Dit is te wijten aan één appartement waar bij een groepsaanbieding relatief veel mensen hebben geweigerd.

Tabel: Gemiddeld aantal reacties per woningtype per gemeente en aanbiedingscoëfficiënt

Woningtype	Lochem			Voorst		
	Aantal advertenties	Reacties per advertentie	Aanbiedingscoëfficiënt	Aantal advertenties	Reacties per advertentie	Aanbiedingscoëfficiënt
Eengezinswoning	26	72	1,97	31	86	1,34
Seniorenwoning	26	10	1,84	34	14	1,83
Appartement met lift	7	23	3,63	32	22	1,31
Appartement zonder lift	-	-	-	11	46	2,17
Benedenwoning	2	30	2,00	2	3	1,00
Bovenwoning	-	-	-	7	37	2,86
Totaal	61			117		



Verhuringen naar bemiddelingsgroepen

In totaal zijn 27 woningen toegewezen via bemiddeling waarvan één aan Moviera en vier aan statushouders. Er zijn ook 14 steunpunt-/aanleunwoningen aangeboden via bijzondere bemiddeling. Dit jaar hebben we als experiment een woning met een opstapconstructie verhuurd. De tijdelijke verhuur is gekoppeld aan afspraken voor zorgbegeleiding. Daarnaast hebben we nog incidenteel om andere redenen woningen direct toegewezen. Met de regiocorporaties is de afspraak gemaakt dat ten minste 10% van het aanbod via loting wordt toegewezen. Hiermee krijgen spoedzoekers meer kans op een woning. IJsseldal Wonen heeft minder gebruik gemaakt van loting dan is afgesproken.

We hebben voldaan aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. De gemeente heeft in 2018 een tijdelijk onderkomen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van drie gezinnen. De verhuuractiviteiten wordt uitgevoerd door IJsseldal Wonen. Hiervoor is goedkeuring verkregen van de Autoriteit woningcorporaties.

Verhuringen	Prestatieafspraken	Realisatie t/m rapportage
Aanbod Woonkeus Stedendriehoek	-	186 woningen
Bemiddeling	-	27 woningen
Loting	10%	9% (21 woningen)
Statushouders Lochem	48 personen	49 personen
Statushouders Voorst	35 personen	37 personen
Moviera Lochem	-	-
Moviera Voorst	Max. 2 woningen per jaar	Op verzoek van Moviera 1 woning
Opstapwoning	-	1
Bijzondere bemiddeling: zorgwoning	-	14 steunpunt-/aanleunwoningen via wachtlijst toegewezen
Overig zonder publicatie:	-	4 woningen

Verhuringen van niet-DAEB woningen

In de gemeente Voorst bezit IJsseldal Wonen bijna 140 vrije sectorwoningen. In 2018 zijn er 13 vrijgekomen en opnieuw verhuurd. De mutatiegraad ligt op 10% en ligt bijna twee keer zo hoog als bij de DAEB-tak (Diensten van Algemeen Economisch Belang).

Er is geen leegstand maar de markt voor duurdere woningen is nog beperkt. In een recent woningmarkt-onderzoek ziet men wel een toenemende vraag naar middel dure huurwoningen.

2 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

2.4 De duurzame buurt

Naast de woning is het wonen in een fijne buurt heel belangrijk voor het welzijn. Leefbaarheid, veiligheid en noarberschap zijn belangrijke pijlers om je thuis te voelen. Onze bus heeft dan ook als derde bestemming een duurzame buurt. We zetten ons in om samen met bewoners en netwerkpartners te zorgen dat kwaliteit van de buurt niet achteruit gaat, maar juist verbeterd.

In een duurzame buurt wonen mensen prettig met elkaar samen. Ze nemen zelf het initiatief om te zorgen dat ze prettig (kunnen blijven) wonen. Wij ondersteunen hen daarbij. Bewoners voelen zich veilig en thuis en waarderen hun woonomgeving.

2.4.1. Investerings in leefbaarheid

Wij zetten ons in om sociale problematiek vroegtijdig te signaleren. We reageren snel op huurachterstanden en werken met het maatschappelijk netwerk samen bij overlast, multi-probleemsituaties en dreigende ontruiming. Na Lochem hebben we ook in Voorst buurtbemiddeling geïntroduceerd. IJsseldal Wonen is gestart met het project Integraal Sociaal Beheer. Er zijn deelprojecten opgestart om vanuit diverse invalshoeken het sociaal beheer en de leefbaarheid een impuls te geven. De informatievoorziening is ook belangrijk, zoals het aantal meldingen van incidenten en de meldingen voor buurtbemiddeling. Sinds enige tijd werken we met gedragsaanwijzingen om huurders weer op het goede spoor te krijgen.

Sociaal Beheer	2018	2017
Aantal overlastmeldingen	46	79
Aantal meldingen buurtbemiddeling	23	12
Aantal opgelegde gedragsaanwijzingen aan zittende huurders	7	4
Aantal tijdelijke huurcontracten met gedragsaanwijzing aan nieuwe huurders	2	2

Het aantal opgelegde gedragsaanwijzingen hanteren we alleen in uiterste situaties. Onze woonconsulenten willen nog preventiever te werk gaan. Hoe eerder overlast gevende huurders bij ons in beeld zijn, hoe beter. Als we tot goede afspraken komen, is een gedragsaanwijzing niet nodig. Dit is echt een laatste middel voordat we naar de rechter stappen.

De projecten die in 2018 onder Integraal Sociaal Beheer vallen, zijn:

- Preventie Check op succesvol wonen: opgestart in 2018 en afgerond in 2019;
- Preventie Opstapwoningen: opgestart in 2018 en afgerond in 2019;
- Participatie bewonerscommissies: in 2018 is met 13 van de 15 bewonerscommissies een samenwerkingsovereenkomst getekend.

2 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

2.5 Duurzame organisatie

Aan de hand van onze koers in het ondernemingsplan en de toelichting op de speerpunten, heeft u zich al een aardig beeld kunnen vormen van de resultaten van IJsseldal Wonen. In dit hoofdstuk gaat het over de organisatie zelf. We hebben de organisatie als randvoorwaarde gesteld om onze speerpunten te kunnen realiseren. In lijn met ons ondernemingsplan was het niet meer dan logisch om dit de 'Duurzame organisatie' te noemen.

De duurzaamheid komt in drie aspecten naar voren. Ten eerste zijn we voortdurend in beweging om toegerust te zijn op de maatschappelijke opgaves. Ten tweede voeren we een verantwoord financieel beleid, zodat we middelen hebben voor zowel de huidige als toekomstige opgaves. En tot slot werken we milieubewust en laten we een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk achter. In dit hoofdstuk gaat het met name over de beweging die we maken om toekomstbestendig te zijn. Het financieel beleid en de resultaten ervan leest u in de volgende hoofdstukken.

2.5.1. De beweging

We zien dat de omgeving steeds sneller verandert. We worden overspoeld door wet- en regelgeving, klanten worden mondiger, onze doelgroep verandert en de technologische ontwikkelingen gaan razendsnel. Om als organisatie toegevoegde waarde te kunnen blijven leveren, is het belangrijk dat we ons wendbaar organiseren. Dit doen we vanuit vertrouwen in de professionaliteit van de medewerkers. De leidinggevenden maken met medewerkers zo veel mogelijk resultaatgerichte afspraken. De wijze van uitvoering laten ze aan hen als professionals over. Hierdoor kan er goed gestuurd worden op het 'wat', maar blijft het 'hoe' de verantwoordelijkheid van de medewerker. Tijdens het planningsgesprek worden afspraken gemaakt over het mandaat, de wijze van verantwoording en de mate van terugkoppeling. Zowel medewerkers, leidinggevenden als de bestuurder volgen trainingen en opleidingen,

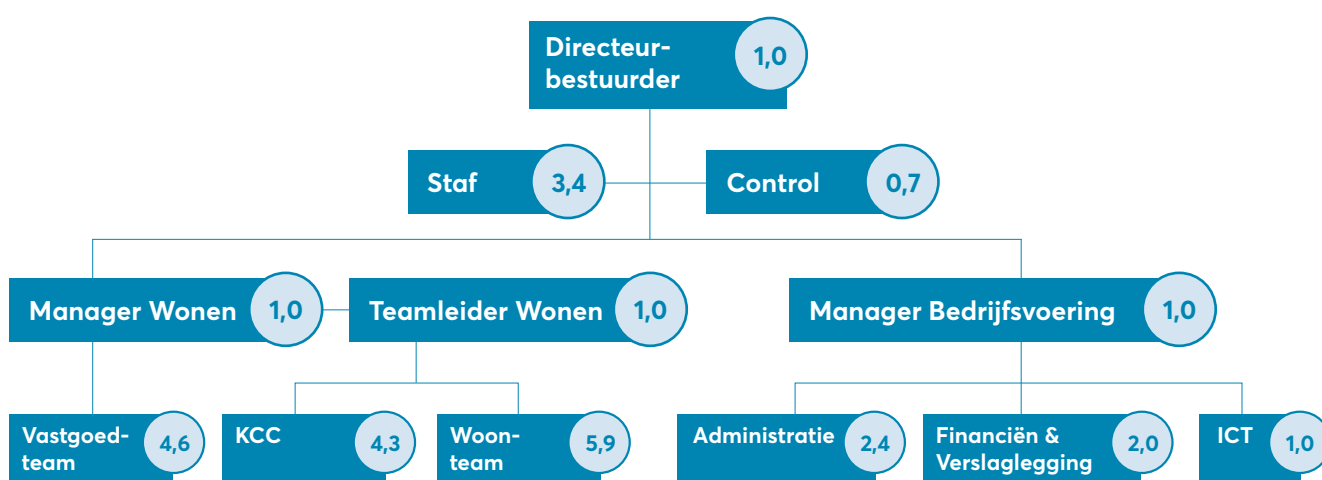
variërend van deskundigheids- tot vaardigheids-trainingen. Elke maand is er bilateraal overleg tussen de medewerker en de leidinggevende om de voortgang van de resultaten te bespreken, hoe het gaat in de onderlinge samenwerking en welke vorderingen gemaakt worden op gebied van persoonlijke ontwikkeling.

Daarnaast werken we vanaf 2018 meer projectmatig. Hierbij brengen we verschillende disciplines samen, zodat een integrale blik ontstaat en meer creativiteit voor nieuwe oplossingen. De projectgroepen worden niet alleen op basis van vakgebied of team samengesteld, maar ook vanuit de verschillende talenten en kwaliteiten die mensen in huis hebben. Het projectmatig werken geeft structuur en helpt om aan de voorkant beter na te denken over het proces en de gewenste uitkomsten. Om te laten zien dat we de duurzame inzetbaarheid en verantwoordelijkheid van de medewerker serieus nemen is in 2018 een nieuw principe geïntroduceerd, namelijk 'fit over de finish'. Leidinggevenden hebben aan medewerkers gevraagd wat zij nodig hebben om de opgave te realiseren en daarbij fit het eind van het jaar te halen. Hierbij zijn geen financiële kaders gegeven. Het kostenbewustzijn is bij medewerkers van IJsseldal Wonen voldoende hoog om hier gepast mee om te gaan.

2.5.2. Onze organisatiestructuur

IJsseldal Wonen heeft drie afdelingen: Wonen, Bedrijfsvoering en Staf. Daarnaast is er een controller, die conform wet en regelgeving, rechtstreeks onder de bestuurder valt. In de loop van 2017 is de Teamleider Wonen tijdelijk zowel het KCC als het Woonteam gaan aansturen om de span of control bij de Manager Wonen te verbeteren. Deze aanpassing hebben we eind 2018 geëvalueerd en heeft geleid tot een permanente aanpassing van de structuur. We ervaren dat de medewerkers hierdoor betere coaching en begeleiding krijgen en de manager Wonen meer ruimte heeft voor strategie en het onderhouden van het netwerk.

De manager Wonen, manager Bedrijfsvoering en directeur-bestuurder vormen samen het Management Team overleg (MT). Tijdens dit overleg worden alle zaken besproken die ook op de RvC-agenda komen. Daarnaast is er een MT+ overleg. Dit is een overleg met alle leidinggevendenden. Tijdens dit overleg worden met name organisatorische zaken besproken. Het organigram ziet er als volgt uit:



De formatie heeft zich als volgt ontwikkeld:

Afdeling	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016
Wonen	16,8	16,3	17,3
Bedrijfsvoering	5,4	5,4	5,4
Bestuur en Staf	4,4	4,3	4,5
Control	0,7	0,7	0,6
ICT extern ingevuld	1,0	1,0	1,0
Totaal	28,3	27,7	28,8

Bovenstaande formatie is de formatie per eind van het jaar. De gemiddelde formatie over heel 2018 is 27,5 Fte (exclusief ICT extern).

2.5.3. Onze organisatiecultuur

Bij IJsseldal Wonen staan drie cultuurwaarden centraal: ondernemerschap, zelfstandigheid en verantwoordelijkheid. Deze cultuurwaarden zijn met elkaar bepaald op basis van wat de klant en maatschappij van ons verwacht. De cultuurwaarden zijn geladen en worden vormgegeven via het Wij! Programma. In 2018 bestond dit cultuurprogramma uit een vijftal Wij! Lunches, het uitreiken van de ondernemersbokaal, intervisie voor

projectleiders, twee bijeenkomsten voor het uitwerken van de talenten en het vervolg van het ontwikkeltraject voor leidinggevendenden. Een Wijl-Lunch beslaat zo'n 1,5 uur, waarbij we elkaar in korte carrousel sessies bijpraten op actuele ontwikkelingen, zodat iedereen goed op de hoogte is van wat er bij IJsseldal Wonen speelt. De ondernemersbokaal is een wisselbeker die wordt uitgereikt aan medewerkers die ondernemerschap handen en voeten hebben gegeven. Hiermee wordt voorbeeldgedrag zichtbaar gemaakt.

In 2017 vonden verschillende trainingen voor projectmatig werken plaats. In 2018 hebben we dit geïmplementeerd. Vervolgens waren er intervisiebijeenkomsten voor projectleiders om met elkaar te sparren hoe het projectmatig werken nog verder verbeterd kan worden. In 2017 hebben we de talenten in kaart gebracht aan de hand van de DISC-methode. Maar medewerkers zijn meer dan een kleurtje. Daarom hebben we dit beeld verder verfijnd. We willen hiermee bereiken dat de bij samenstelling van projectgroepen of in de onderlinge samenwerking meer gebruik kan worden gemaakt van de aanwezige kwaliteiten bij IJsseldal Wonen. In de praktijk blijkt dit lastig te zijn. Medewerkers laten zich niet graag een etiketje opplakken. We gaan liever met elkaar het gesprek aan. We gaan in 2019 ervaren of dit ook zo werkt. De leidinggevendenden hebben ook in 2018 het ontwikkeltraject verder vormgegeven door per kwartaal te reflecteren op hun eigen ontwikkeling en die van de organisatie.

2.5.4. HRM-beleid

De leidinggevendenden voeren jaarlijks met alle medewerkers een plannings- en functioneringsgesprek. Hierbij blikken we terug op het afgelopen jaar en kijken vooruit naar het komende jaar. Vervolgens zijn er maandelijks overleggen om de voortgang te bespreken. Er is geen koppeling met het beloningssysteem. Het beloningssysteem is gebaseerd op de cao Woondiensten en het bijbehorende CATS-systeem voor functiewaardering (Commercieel Administratief Technisch Sociaal). Door het verleggen van verantwoordelijkheden en verschuivingen in het takenpakket was het van belang om de functies opnieuw te beschrijven en

de waardering te laten actualiseren. Eind 2018 zijn we daarmee gestart. Dit ronden we in 2019 af. De ondernemingsraad (OR) vervult hierbij een belangrijke rol. Zij vormt een goed klankbord voor de bestuurder bij het bepalen van HRM-beleid en -processen. Daarnaast organiseert ze jaarlijks het medewerkerstevredenheidsonderzoek. Uit het onderzoek van 2017 kwam een aantal aandachtspunten naar voren, waarvan de werkdruk, communicatie en onderlinge samenwerking de belangrijkste waren. Op alle punten zijn acties uitgezet, waarvan de voortgang dan ook door de OR actief wordt gevolgd. Uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek 2018 is af te leiden dat op al deze punten verbetering zichtbaar is. De medewerkers geven het werken bij IJsseldal Wonen gemiddeld een 7,9.

Het ziekteverzuim was in 2018 4,1% inclusief zwangerschapsverlof (2017: 5,2% inclusief zwangerschapsverlof). Het langdurige en geplande ziekteverzuim wordt opgevuld met externe ondersteuning. Het kortdurend ziekteverzuim wordt intern opgevangen door de medewerkers zelf.

2.5.5. Werkstijlen en ict

Bij een wendbare organisatie die afdelingsoverschrijdend samenwerkt past een flexibele werkstijl en hoort ook een flexibel kantoor. Dat laatste is helaas nog niet het geval. De huidige kantooromgeving faciliteert het nieuwe samenwerken niet zo goed. We maken daar wel stappen in. In 2018 zijn alle telefoontoestellen vervangen door mobiele toestellen, met uitzondering van het KCC dat met headsets werkt. Vervolgens zijn alle computers vervangen door laptops. Hierdoor kan elke medewerker plaats- en tijdonafhankelijk werken. In 2019 wordt het kantoormeubilair vervangen. Hierbij kiezen we voor verstelbare bureaus waardoor het ook mogelijk is om staand te werken. Dit draagt bij aan de gezondheid, want 'zitten is het nieuwe roken'. Door de uniformiteit van bureaus en stoelen kunnen medewerkers op meerdere plekken in het kantoor makkelijker met elkaar samenwerken. We kijken er dan ook naar uit om hier gebruik van te maken.

2 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

2.6 Financiële continuïteit

2.6.1 Algemeen

Het financiële beleid van IJsseldal Wonen is erop gericht om de financiële continuïteit op lange termijn veilig te stellen, zodat we onze volkshuisvestelijke taken ook in de toekomst kunnen blijven uitvoeren. Hierbij streven we naar een optimale financieringsstructuur met zo laag mogelijke kosten en waarbij toegang tot de kapitaalmarkt gewaarborgd is. Hierbij willen we onze resultaten op een transparante wijze aan onze stakeholders verantwoorden.

2.6.2 Treasury

De beschikbaarheid van voldoende financiële middelen is cruciaal voor het realiseren van de doelstellingen van IJsseldal Wonen. In deze paragraaf gaan we nader in op de werkzaamheden van de treasurycommissie (TC), analyseren we de kasstroomprognose en de betekenis hiervan met betrekking tot financieringsvraagstukken. Daarnaast doen we kort verslag van de uitgevoerde transacties.

Treasurycommissie

De TC, zoals beschreven in het treasurystatuut, is een adviesorgaan dat eenmaal per kwartaal overlegt. Tijdens dit overleg worden de bijzonderheden van het voorgaande kwartaal besproken. De verantwoordelijke medewerker financiën en verslaglegging geeft een toelichting op de treasuryrapportage. Een ander vast agendapunt is het bespreken van de markt en de mogelijkheden op het gebied van financiering of rentemanagement.

Samenstelling TC

De TC bestaat minimaal uit de voorzitter treasurycommissie (manager bedrijfsvoering), de verantwoordelijke medewerker financiën en verslaglegging, directeurbestuurder (in de vorm van toehoorder), controller en een externe adviseur.

Aandachtsgebieden

- Beoordelen en vaststellen van een marktgevoel;
- Vaststellen op welke wijze en op welk moment er transacties op de financiële markten worden afgesloten;
- Monitoren van de actuele en toekomstige liquiditeitspositie;
- Bespreken en beoordelen van de kwartaalrapportage en acties ondernemen op basis van deze informatie;
- Beoordelen van transacties op de geld- en kapitaalmarkt;
- Opstellen van de treasuryparagraaf;
- Beheersen van de treasuryrisico's.

Treasuryrapportage

De activiteiten van de treasuryfunctie worden op viermaands basis gerapporteerd middels de treasuryrapportage. In deze rapportage wordt ingegaan op de ontwikkeling van de liquiditeit, de ontwikkeling van de leningenportefeuille, het renterisico, beleggingen en een beknopte weergave van de activiteiten. De treasuryrapportage wordt in de TC besproken en opgenomen in de integrale rapportage van IJsseldal Wonen.

Treasuryjaarplan 2018

Jaarlijks, bij het opstellen van de (meerjaren) begroting, wordt er op basis van de begrotingscijfers een treasuryjaarplan opgesteld in de vorm van een treasuryparagraaf, die onderdeel uitmaakt van de begroting. In de treasuryparagraaf wordt op basis van de bestaande leningenportefeuille en de meest recente meerjarenramingen, binnen de kaders zoals vastgelegd in het treasurystatuut, het treasurybeleid voor het nieuwe begrotingsjaar vastgelegd.

IJsseldal Wonen heeft hier een aantal actiepunten benoemd voor het jaar 2018 op het gebied van organisatie, leningportefeuille en liquiditeit. Hierna worden deze beknopt toegelicht.

- **Organisatorische actiepunten**

Planning: Aan het begin van 2018 wordt de werking van het treasurystatuut geëvalueerd en, indien nodig, aangepast. Hetzelfde geldt voor de werkwijze en het functioneren van de TC.

Uitvoering: Evaluatie en aanpassing van het treasurystatuut is doorgeschoven tot begin 2019. Hetzelfde geldt voor de evaluatie en werkwijze van de TC.

- **Leningportefeuille**

Planning: In 2018 is er circa € 2,9 miljoen aan nieuwe financiering benodigd. Invulling hiervan zal geschieden op basis van de vervalkalender en de actuele marktomstandigheden. Er zijn geen renteaanpassingen van leningen die ingevuld moeten worden.

Uitvoering: Er is in 2018 geen nieuwe financiering aangetrokken. Zie hiervoor onderstaand verkort kasstroomoverzicht.

- **Liquiditeiten**

Planning: De planning van de liquiditeiten wordt ieder kwartaal gemonitord en de prognose wordt vervolgens bijgesteld.

Uitvoering: Elk kwartaal wordt er een gedetailleerd en geactualiseerd liquiditeitenoverzicht besproken in de TC, die eventuele liquiditeitsrisico's bewaakt. IJsseldal Wonen heeft tot doel zo min mogelijk liquide middelen tot haar beschikking te hebben. Hiermee worden onnodige rentelasten vermeden.

<i>Verkort kasstroomoverzicht (x € 1.000)</i>	<i>Realisatie 2018</i>	<i>Begroting 2018</i>	<i>Realisatie 2017</i>	<i>Afwijking t.o.v. begroting 2018</i>	<i>Afwijking t.o.v. realisatie 2017</i>
Saldo operationele activiteiten	3.403	3.753	6.470	-350	-3.067
Saldo (des)investeringsactiviteiten	521	-1.448	5	1.969	516
Saldo financieringsactiviteiten	-5.587	-1.898	-4.351	-3.689	-1.236
Mutatie geldmiddelen	-1.663	407	2.124	-2.070	-3.787

De operationele kasstroom komt lager uit dan begroot door onder andere een aanslag Vpb ad € 2,4 miljoen Daar staan lagere uitgaven tegenover in onder andere verduurzaming, te betalen verhuurderheffing en te betalen overige exploitatielasten.

Het saldo uit (des)investeringsactiviteiten is positief, daar waar een negatief saldo werd verwacht. Het verschil wordt veroorzaakt door hogere verkoopopbrengsten enerzijds en lagere uitgaven voor nieuwbouw, levensduur verlengende maatregelen anderzijds.

Minder uitgaven leiden automatisch tot een lagere financieringsbehoefte. De eindaflossingen van leningen o/g bedroegen € 7,9 miljoen zoals begroot. De lening met flexibele hoofdsom die we in 2017 hebben aangetrokken was nog niet volledig volgestort. In 2018 hebben we hierop € 2,3 miljoen ontvangen (begroot € 3,0 miljoen). De geraamde nieuwe lening ad € 3,0 miljoen hebben we om deze redenen dus niet aangetrokken.

In 2018 hebben er geen renteconversies plaatsgevonden.

In 2018 is, naast de reguliere tussentijdse aflossingen van leningen, sprake geweest van een volledige aflossing van vijf leningen:

Omschrijving	Bedrag	Ingangsdatum	Rente	Datum aflossen
BNG	131.566	01-04-2003	4,235	01-04-2018
BNG	2.600.000	02-04-2007	4,180	02-04-2018
BNG	3.000.000	01-07-2010	4,700	01-07-2018
BNG	87.365	01-09-2003	4,169	01-09-2018
BNG	1.000.000	20-02-2009	4,810	20-12-2018

2.6.3 Vermogen

Het bezit van IJsseldal Wonen wordt gewaardeerd tegen marktwaarde. We hebben ervoor gekozen om voor de berekening van de marktwaarde het Handboek Modelmatig Waarderen toe te passen. Het handboek bevat een beschrijving van het te hanteren rekenmodel en de te hanteren uitgangspunten voor de waardebeoordeling.

De ontwikkeling van het eigen vermogen ziet er als volgt uit (x € 1.000) :

Eigen vermogen	31-dec-2018	31-dec-2017	Stijging
Reserves	293.790	254.864	15,27%
Resultaat boekjaar	10.108	5.860	72,49%
Totaal eigen vermogen	303.898	260.724	16,56%

De ontwikkeling van de post materieel vaste activa ziet er als volgt uit:

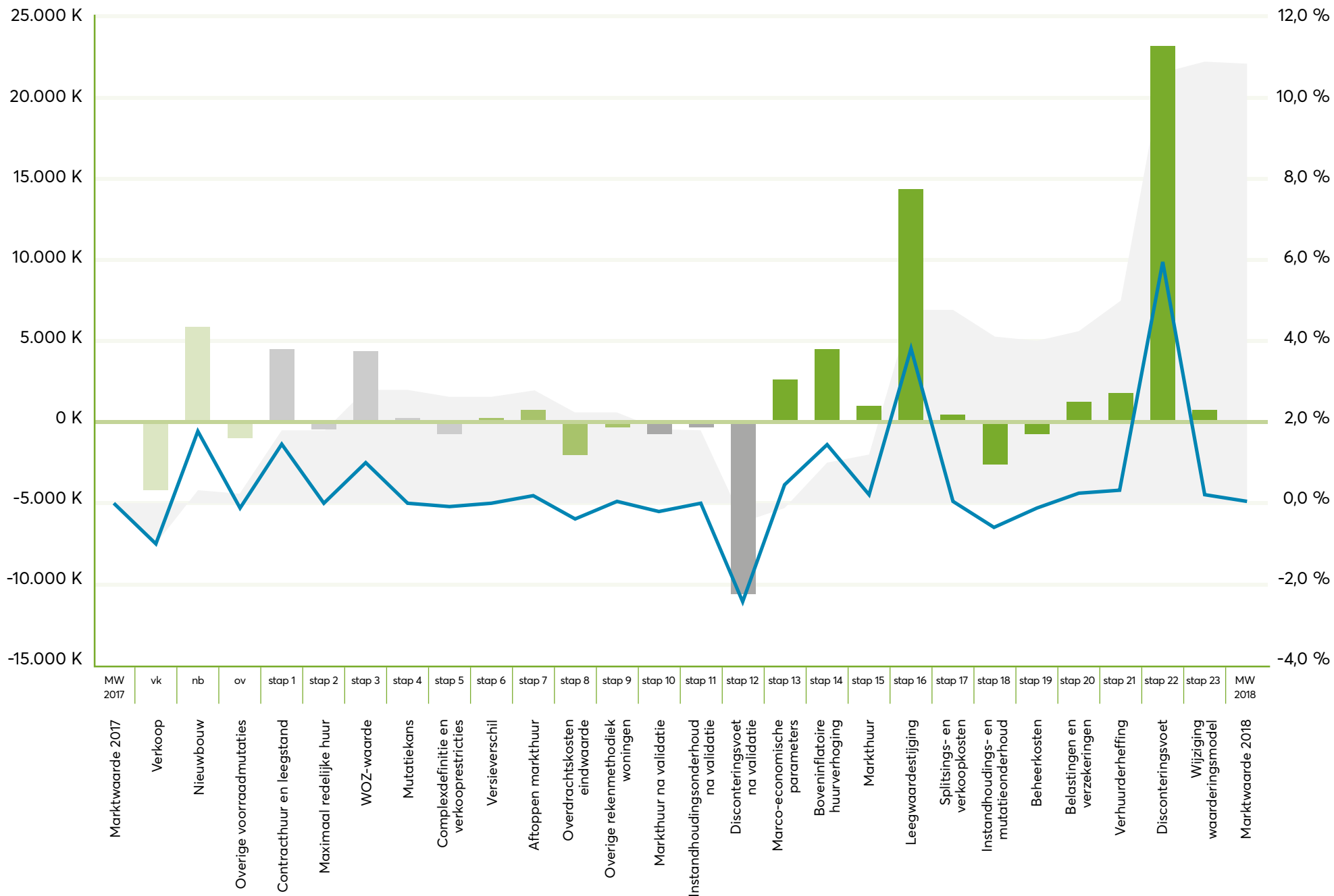
Vaste activa in exploitatie	31-dec-2018	31-dec-2017	Stijging
DAEB vastgoed in exploitatie	384.042	343.869	11,68%
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	38.555	37.565	2,64%
Totaal	422.597	381.434	10,79%

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van IJsseldal Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 41,2 miljoen gegroeid naar een waarde van € 422,6 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 11%.

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

Tabel: Verloop Marktwaarde 2017 - 2018 IJsseldal Wonen





In onderstaande tabel wordt de mutatie van de marktwaarde nader toegelicht:

<i>Mutatieoverzicht marktwaarde (x € 1.000)</i>	<i>DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>	<i>Totaal</i>
Marktwaarde 2017	343.869	37.565	381.434
<i>Voorraadmutaties</i>			
Verkoop	-2.219	-1.706	-3.925
Nieuwbouw en overig	5.502	-244	5.258
<i>Methodische wijzigingen</i>			
Rekenmethodiek	-1.895	96	-1.799
<i>Mutatie Objectgegevens</i>			
Contractuur en leegstand	4.372	167	4.540
Mutatie potentiële huur (markt- en maximaal redelijke huur)	-33	-	-33
WOZ-waarde	3.803	555	4.358
Mutatiekans	-334	421	87
Classificatiewijzigingen	-378	-	-378
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>			
Markthuur na validatie	-1.138	-10	-1.148
Instandhoudingsonderhoud na validatie	-115	-16	-131
Disconteringsvoet na validatie	-10.188	-337	-10.525
<i>Mutatie Waarderingsparameters</i>			
Macro-economische parameters	2.194	164	2.358
Boveninflatoire huurverhoging	4.972	-415	4.557
Markthuur	605	69	614
Leegwaardestijging	13.118	1.106	14.224
Splitsings- en verkoopkosten	195	13	208
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.423	-97	-2.520
Beheerkosten	-322	-12	-334
Belastingen en verzekeringen	755	37	792
Verhuurderheffing	1.699	1	1.700
Disconteringsvoet	21.567	1.268	22.835
Wijziging waarderingsmodel	437	-11	426
<i>Totaal mutaties</i>	<i>40.534</i>	<i>1.320</i>	<i>41.854</i>
Marktwaarde 2018	384.042	38.555	422.597
<i>Percentage marktwaarde 2018 ten opzichte van 2017</i>	<i>111,7%</i>	<i>102,6%</i>	<i>110,8%</i>

Voorraadmutaties

In 2018 zijn 23 woningen en vier niet-woningen verkocht met een gemiddelde marktwaarde van € 160.976 respectievelijk € 55.667. Daarnaast zijn er in 2018 50 woningen opgeleverd met een gemiddelde marktwaarde van € 117.268. In 2018 is er één VHE met een gemiddelde marktwaarde van € 213.953 uit exploitatie gegaan en is er één VHE met een gemiddelde marktwaarde van € 300.000 in exploitatie gekomen, als gevolg van overige voorraadmutaties. Daarentegen zijn er drie woningen met een gemiddelde marktwaarde van € 230.000 overgeheveld naar de voorraden als gevolg van overige voorraadmutaties.

Mutatie objectgegevens

De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van € 540,33 in 2017 naar € 549,88 in 2018 (+1,77%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van twee in 2017 naar dertien in 2018 (+550,0%).

De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van € 845,94 in 2017 naar € 846,51 in 2018 (+0,07%). Dit heeft per saldo nagenoeg geen effect op de marktwaarde.

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 161.979 in 2017 naar € 165.832 in 2018 (+2,38%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.

De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gestegen van 6,38% in 2017 naar 6,52% in 2018 (+0,14%).

Het aantal woningen in een complex waarop exploitatieverplichting van toepassing is, gestegen van 883 in 2017 naar 947 in 2018 (+7,25%).

Methodische wijzigingen

Bij een lagere markthuur dan de contractuur wordt deze niet meer direct afgetopt, maar pas bij mutatie. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde. Daarnaast wordt volgens het handboek 2018 voor alle modellen een extra correctie gedaan in de eindwaarde voor de

overdrachtskosten. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek

De gemiddelde markthuur van de woningen is als gevolg van de validatie van het handboek 2017 gedaald van € 772,69 naar € 734,88 (-4,89%).

Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van de woningen is als gevolg van de validatie van het handboek 2017 gestegen van € 896,73 naar € 900,78 (+0,45%).

De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is als gevolg van de validatie van het handboek 2017 gestegen van 7,48% naar 7,8% (+0,32%).

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2018 hoger ingeschat dan in 2017. Dit leidt - per saldo - tot een positief effect op de marktwaarde.

In het handboek van 2018 wordt ten opzichte van 2017 een structureel hogere, eeuwigdurende boven inflatoire huurverhoging voor gereguleerde zelfstandige woonegelegenheden ingerekend. De gemiddelde markthuur van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen van € 734,88 naar € 752,84 (+2,44%).

De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 10,0% in 2017 naar 16,5% in 2018 (+6,5%). Dit leidt tot een hogere gehanteerde leegwaarde en dus hogere verkoopopbrengsten. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen van € 900,78 naar € 951,22 (+5,6%).

Het OZB-tarief en het belastingtarief ligt lager in 2018 dan in 2017. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgescreven) percentages.

De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van 7,8% naar 7,16% (-0,64%).

Marktwaaarde 2018 per VHE

De gemiddelde marktwaaarde van woningen, die in exploitatie zijn in beide jaren, is gestegen van € 111.595 in 2017 naar € 124.082 in 2018 (+11,19%).

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaaarde

De ontwikkeling van de beleidswaaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de markt-waaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaaarde de markt-waaarde 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 markt-waaarde en de beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie. De waarde-bepaling van het vastgoed (terug te vinden in de markt-waaarde en beleidswaaarde), is geen exacte wetenschap en dit betreft ook de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaaarde is voor het eerst in 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde-begrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaaarde kan worden toegelicht.

Verdere ontwikkeling van dit waarde-begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

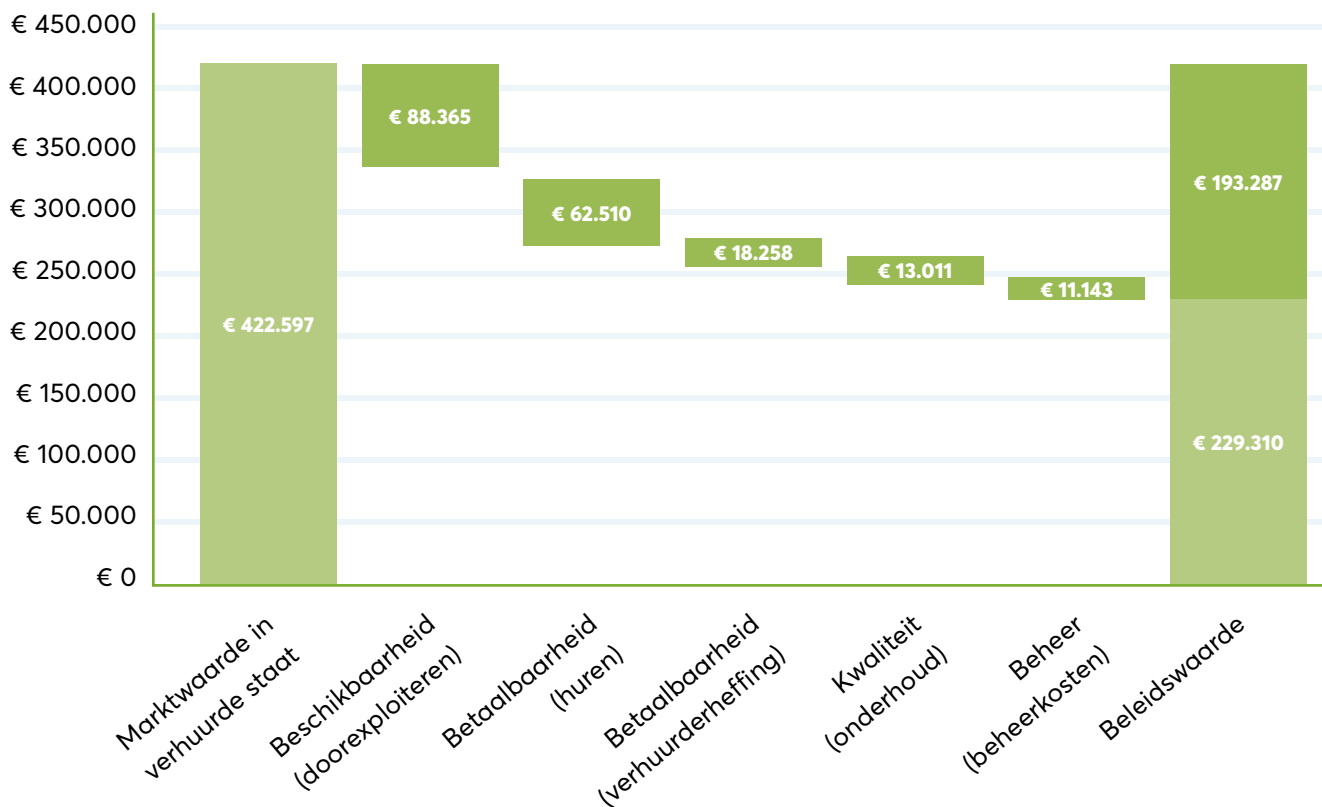
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt IJsseldal Wonen bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct, bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt;
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2018 in de beleidswaaarde-bepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek Modelmatig Waarderen markt-waaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin IJsseldal Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Voor een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar pagina 111.

Hieronder een grafisch overzicht hoe we van marktwaarde naar beleidswaarde komen.

x € 1.000,-



2.6.4 Resultaatontwikkeling

Verkorte winst-en-verliesrekening (x € 1.000)	Realisatie 2018	Begroting 2018	Realisatie 2017	Afwijking t.o.v. begroting 2018	Afwijking t.o.v. realisatie 2017
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.853	8.292	11.506	1.561	-1.653
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	903	1.660	633	-757	270
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.445	12.734	6.616	25.711	31.829
Leefbaarheid en overige activiteiten	-195	-266	-189	71	-6
Financiële baten en lasten	-4.166	-4.209	-4.586	43	420
Resultaat voor belastingen	44.839	18.211	13.980	26.629	30.860
Belastingen	-1.665	-852	-463	-813	-1.202
Resultaat na belastingen	43.174	17.359	13.517	25.816	29.658

Hieronder wordt het resultaat verder toegelicht in vergelijking met de begroting en afgelopen jaar.

Exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2018	Begroting 2018	Realisatie 2017	Afwijking t.o.u. begroting 2018	Afwijking t.o.u. realisatie 2017
Huuropbrengsten	22.811	22.413	22.668	398	143
Opbrengsten servicecontracten	489	456	569	33	-80
Lasten servicecontracten	-787	-725	-795	-62	8
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.432	-2.504	-2.271	72	-161
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.054	-6.919	-4.991	865	-1.063
Overige directe operationele lasten bezit	-4.174	-4.429	-3.674	255	-500
Totaal exploitatie vastgoedportefeuille	9.853	8.292	11.506	1.561	-1.653

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn in vergelijking met vorig jaar per saldo met € 0,1 miljoen toegenomen door de jaarlijkse huurverhoging, huurharmonisatie en nieuwbouw. Daarentegen zorgen verkopen voor een afname van de opbrengsten. In de begroting is voorzichtigheidshalve rekening gehouden met leegstand in een aantal specifieke complexen. Deze heeft zich echter niet voorgedaan, vandaar de hogere opbrengsten.

Onderhoudsactiviteiten

Per saldo komen de onderhoudskosten lager uit dan begroot en hoger ten opzichte van de realisatie vorig jaar.

Onderhoudsactiviteiten (x € 1.000)	Realisatie 2018	Begroting 2018	Realisatie 2017	Afwijking t.o.u. begroting 2018	Afwijking t.o.u. realisatie 2017
Klachten onderhoud	712	625	660	87	52
Mutatie onderhoud	459	248	294	211	165
Asbest sanering	418	450	137	-32	281
Totaal niet-cyclisch onderhoud	1.589	1.323	1.091	266	498
Contract onderhoud	1.073	871	819	202	254
Planmatig onderhoud	3.359	3.533	2.487	-174	872
Totaal cyclisch onderhoud	4.432	4.404	3.306	28	1.126
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	63	74	58	-11	5
Doorberekende personeelskosten	575	565	539	10	36
Doorberekende overige bedrijfslasten	517	553	495	-36	22
Totaal te activeren (energiemaatregelen)	-1.122	-	-498	-1.122	-624
Totaal onderhoudsactiviteiten	6.054	6.919	4.991	-865	1.063

In vergelijking met vorig jaar zien we op alle onderdelen een stijging van de lasten. Ook ten opzichte van de begroting zien we deze stijging. Het mutatieonderhoud komt hoger uit door een groter aantal mutaties, maar ook de gemiddelde kosten per mutatie zijn gestegen (zowel ten opzichte van vorig jaar als ook begroot).

Het contractonderhoud komt hoger uit doordat er reparatiewerkzaamheden zijn uitgevoerd die niet tot het standaardcontract behoren. Bij planmatig onderhoud is het verschil met vorig jaar te wijten aan het jaarlijks cyclisch onderhoud dat per jaar verschillend is. Ten opzichte van de begroting zien we dat er minder is uitgegeven aan duurzaamheidsmaatregelen. Niet alle bewoners hebben hiervoor gekozen. Deze duurzaamheidsmaatregelen zijn vervolgens geactiveerd, daar waar dit in de begroting niet op die wijze is verantwoord.

De overige directe operationele lasten zijn lager dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door een lagere WOZ-aanslag en een lagere aanslag verhuurderheffing (die gekoppeld is aan de WOZ-waarde). Ten opzichte van vorig jaar zien we een stijging door een hogere verhuurderheffing ad € 0,3 miljoen en een landelijke heffing saneringssteun ad € 0,2 miljoen te betalen aan het WSW.

<i>Resultaat verkoop vastgoedportefeuille (x € 1.000)</i>	<i>Realisatie 2018</i>	<i>Begroting 2018</i>	<i>Realisatie 2017</i>	<i>Afwijking t.o.v. begroting 2018</i>	<i>Afwijking t.o.v. realisatie 2017</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.727	4.469	5.226	2.258	1.501
Toegerekende organisatiekosten	-352	-287	-346	-65	-6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.472	-2.522	-4.247	-2.950	-1.225
Totaal verkoop vastgoedportefeuille	903	1.660	633	-757	270

In 2018 zijn 23 woningen verkocht (begroot 25) tegen een gemiddelde verkoopprijs van € 211.500 (begroot € 175.000). De boekwaarde van deze woningen bedroeg gemiddeld € 161.000 (begroot € 101.000). Verder zijn er in 2018 een aantal (erfpacht)kavels en commerciële ruimten verkocht voor € 1.861.744 met een boekwaarde van € 1.769.059.

<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)</i>	<i>Realisatie 2018</i>	<i>Begroting 2018</i>	<i>Realisatie 2017</i>	<i>Afwijking t.o.v. begroting 2018</i>	<i>Afwijking t.o.v. realisatie 2017</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-344	-2.820	-2.800	2.476	2.456
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.621	15.554	9.395	23.067	29.226
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	76	-	74	76	2
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	92	-	-54	92	146
Totaal waardeveranderingen	38.445	12.734	6.615	25.711	31.830

De gespannen bouwmarkt is ook zichtbaar bij de overige waardeveranderingen (onrendabele toppen). Heel veel projecten schuiven door naar een later tijdstip waardoor er ook geen waardeveranderingen/onrendabele toppen gerealiseerd worden.

De niet-gerealiseerde waardeverandering wordt veroorzaakt door de mutatie in de marktwaarde. Voor een toelichting zie 'Mutatieoverzicht marktwaarde' op pagina 32.

(x € 1.000)	Realisatie 2018	Begroting 2018	Realisatie 2017	Afwijking t.o.u. begroting 2018	Afwijking t.o.u. realisatie 2017
Financiële baten en lasten	-4.166	-4.209	-4.586	43	420
Belastingen	-1.665	-852	-463	-813	-1.202

Het saldo financiële baten en lasten is lager dan vorig jaar, doordat er een aantal leningen is afgelost. Voor een specificatie hiervan zie de tabel in de treasury paragraaf. Hiervoor is geen nieuwe financiering aangetrokken.

Het saldo belastingen wijkt af door een mutatie in de latenties.

2.6.5 Doelstellingen 2018

Omschrijving	Doelstelling	Realisatie	Status
ICR	Norm > 1,4	1,8	✓
Loan to value	Norm max 75%	29%	✓
Solvabiliteit	Norm min 20%	68%	✓
Basis management-informatie nieuwe stijl gereed	Voor eind 2018	Opgeleverd	✓
Investeringsstatuut geactualiseerd	Goedkeuring RvC 2018	Opgeleverd	✓
Overgang SBR/XBRL	Gegevens dPi en dVi aanleveren conform gevraagde systematiek	dPi eind 2018 in XBRL formaat aangeleverd bij SBR-Wonen	✓
Inrichting ict-organisatie	Aanstellen en instrueren kernegebruikers	Kernegebruikers zijn benoemd en takenpakket is bekend	✓

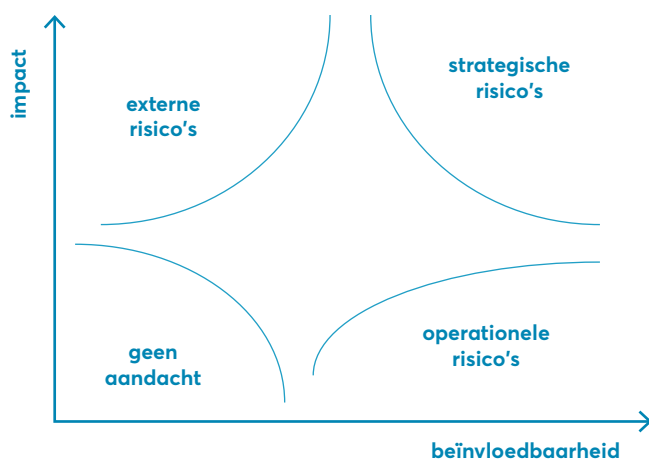
2 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

2.7 Risicoparagraaf

Risicomanagement is bij IJsseldal Wonen integraal verankerd in de organisatie. IJsseldal Wonen wil de basis op orde hebben. Het denken in kansen en risico's hoort daarbij en we zorgen dat ons financieel beleid voldoet aan normen van toezichthouders en WSW. Dit bepaalt dan ook direct onze risicobereidheid; onze kengetallen mogen niet door de grenzen van toezichthouders en WSW zakken.

2.7.1 Methodiek

Om de doelstellingen te realiseren is het goed te beseffen met welke risico's we onderweg geconfronteerd kunnen worden en daar beheersmaatregelen tegen te nemen. We maken onderscheid in de risico's, gebaseerd op de impact die de risico's hebben op IJsseldal Wonen en haar doelstellingen, en op de invloed die wij op de risico's of de gevolgen uit kunnen oefenen.



De externe risico's zijn niet door ons te beïnvloeden, maar kunnen wel grote impact hebben, zoals politieke en economische ontwikkelingen. Voor externe risico's kunnen scenario-analyses worden gemaakt, waarbij in kaart wordt gebracht wat de gevolgen zijn van verandering van parameters als rente, huurverhoging of inflatie. Daarbij wordt het effect beoordeeld op de kengetallen van verschillende maatregelen bij de diverse scenario's, zoals het bijstellen van de verkopen, nieuwbouwprogramma's of duurzaamheidsinvesteringen. De strategische risico's hebben grote impact op

de realisatie van doelstellingen, maar deze risico's (of de gevolgen ervan) hebben ook een hoge mate van beïnvloedbaarheid. Naar deze risico's gaat de meeste aandacht. De top van de strategische risico's wordt iedere MT-vergadering geagendeerd. Per strategisch risico wordt iedere vier maanden de status van zowel het risico als de beheersmaatregelen in kaart gebracht, met inbreng van een medewerker die goed op de hoogte is van de ontwikkelingen rondom het risico. Deze status en de ontwikkelingen worden viermaandelijks gerapporteerd aan bestuur en RvC.

De operationele risico's zijn voldoende beheerste risico's, vaak door een goede inrichting van werkprocessen en interne beheersingsmaatregelen. Met behulp van het intern controleplan en daaruit volgende audits wordt vastgesteld of de in het risicomanagementsysteem benoemde maatregelen ook werkelijk bestaan en uitgevoerd worden.

Minimaal eens per jaar beoordelen en analyseren het management en het kernteam risicomanagement gezamenlijk de risico's integraal. Daarbij kan ook gewenste verdere ontwikkeling van het risicomanagementsysteem worden besproken. Het kernteam bestaat uit de controller en drie medewerkers van verschillende afdelingen, die adviserend en ondersteunend zijn. Het kernteam ziet erop toe dat het proces wordt doorlopen, voert viermaandelijks gesprekken met medewerkers over de strategische risico's, beoordeelt risico's in samenhang met elkaar en vergroot het risicobewustzijn in de organisatie.

2.7.2 Uitvoering in 2018

In 2018 heeft het MT een nieuwe strategiekaart opgesteld, gebaseerd op het ondernemingsplan 2018-2021. De strategische risico's zijn door MT+ en kernteam in april gekoppeld aan de doelstellingen op deze strategiekaart. Eerder hebben MT+ en kernteam in een gezamenlijke bijeenkomst specifiek aandacht besteed aan het risico op fraude. In diezelfde bijeenkomst zijn onze risico's tegen het licht gehouden van de wijze waarop het WSW naar risico's kijkt.

Gedurende het jaar zijn risico's toegevoegd en gewijzigd naar aanleiding van gesprekken met risico-eigenaren en de bijeenkomsten van MT+ en kernteam. In 2017 werd zichtbaar dat binnen het risicomangement de aandacht verschoof van interne ontwikkelingen naar risico's met externe oorzaken. Dit heeft in 2018 doorgezet, met als opvallendste resultaat dat eind 2018 de capaciteit in de bouwsector als ons grootste strategische risico is gekwalificeerd.

In 2018 is weer een jaarplan risicomangement gemaakt voor een periode die afwijkt van het kalenderjaar, namelijk van 1-7-2018 tot en met 30-6-2019. Dit komt overeen met het intern controleplan, dat voor dezelfde periode is opgesteld. Het jaarplan bevat een verslag over het afgelopen risicojaar. Belangrijk voor het risicojaar 2018-2019 is dat onderzocht zal worden hoe risicomangement, het procesbeheer en intern controleplan verder met elkaar verweven kunnen worden. Daar is eind 2018 mee gestart en de verwachting is dat dit in 2019 zichtbaar zal worden. Ook in de rapportages, onderdeel van de algemene viermaandsrapportages, is ontwikkeling zichtbaar. In de laatste maanden van 2018 gaat minder aandacht naar de methodiek en meer naar de beheersmaatregelen. De verwachting is dat dit een vervolg krijgt in 2019.

2.7.3 Belangrijkste strategische risico's

Top 3 strategische risico's eind 2018 Risicogebeurtenis	Positie 31-12-2018	Positie 31-12-2017
Onvoldoende capaciteit in de bouwsector	1	-
Leegstand van ons zorgvastgoed	2	1
Onvoldoende datakwaliteit	3	-

- **Onvoldoende capaciteit in de bouwsector**

In april 2018 werd 'onvoldoende capaciteit in de bouwsector' benoemd tot strategisch risico. Er zijn maatregelen genomen op het gebied van planning en vroegtijdige afspraken met (vaste) partners. Dit neemt niet weg dat prijzen omhoog zijn geschoten en dat het moeilijk is projecten uitgevoerd te krijgen. Ook voor mutatiwerkzaamheden is tijdige uitvoering moeilijker te realiseren. Deze ontwikkelingen vormen een duidelijk risico voor de doelstellingen op het gebied van de duurzame woning.

- **Leegstand van ons zorgvastgoed**

Leegstand van ons zorgvastgoed was eind 2017 het hoogst scorende top risico. De portefeuille is iets afgenomen en er is goed zicht op de portefeuille, op de alternatieve aanwendmogelijkheden en op zorgpartijen. Het risico heeft daardoor wel een iets lagere score dan voorheen, maar de onzekerheid voor (de gebouwen van) IJsseldal Wonen blijft hoog. Verhoogde aandacht van het management blijft noodzakelijk.

- **Onvoldoende datakwaliteit**

Het risico dat de kwaliteit van onze data onvoldoende is, is in april 2018 benoemd als een strategisch risico. Een belangrijke oorzaak van de hoge score van dit risico, is de verwachting dat het belang van datakwaliteit verder toe zal nemen en dat daarop tijdig geanticipeerd moet worden (dus niet dat de kwaliteit van onze data ernstig tekort schiet). Er zijn stappen gezet om in het bijzonder de kwaliteit van objectgegevens te verbeteren. Er is een project datakwaliteit opgestart, met inzet van externe deskundigheid om de staat van de datakwaliteit in beeld te krijgen, prioriteiten te bepalen en de actualiteit van onze gegevens te borgen.

2.7.4 Ontwikkelingen in de top risico's

Eind 2017 waren er vier top risico's, waarvan er drie eind 2018 uit de top verdwenen zijn. Dat wordt veroorzaakt door nieuw geïdentificeerde risico's en door betere beheersing van de eerder benoemde top risico's. De voormalige top risico's die eind 2018 niet meer als zodanig zijn gekwalificeerd:

- **Liquiditeit is niet optimaal beheersbaar**

Dit risico kwam in beeld toen in april 2017 onverwachte financiële verplichtingen aan het licht kwamen. Het effect van genomen maatregelen om nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor liquiditeit tijdig in beeld te hebben, zijn in de loop van 2018 steeds beter zichtbaar geworden. Doordat de voorspelbaarheid van uitgaven voor onderhoud en nieuwbouw niet optimaal is (wat mede beïnvloed wordt door het huidige top risico met betrekking tot de capaciteit in de bouwsector) blijft dit wel een strategisch risico.

- **Er is geen betrouwbare en eenduidige managementinformatie beschikbaar**

Er zijn gedurende 2018 meer en beter bruikbare rapportages beschikbaar gekomen, waardoor dit risico lager in de ranglijst is gekomen. Het is nog wel een strategisch risico. Nog niet alle rapportages zijn van gewenst niveau en inhoud en/of ze zijn niet snel en eenvoudig samen te stellen. Daarmee kan het een obstakel zijn voor goede besluitvorming en het staat efficiënte bedrijfsvoering in de weg.

- **Leegstand van commercieel vastgoed**

Dit risico verschilt van het risico 'Leegstand van ons zorgvastgoed', omdat vooral de oorzaken duidelijk verschillen. Er is sprake van meer verschillende partijen, wat zorgt voor meer spreiding van het risico. Door de economische ontwikkelingen en het verkleinen van de portefeuille (door verkoop) is dit risico in 2018 verdwenen uit de strategische risico's.

2.7.5 Overige strategische risico's

Voor onderstaande risico's geldt dat ze benoemd zijn tot strategisch risico om diverse redenen: het effect van genomen maatregelen is nog onvoldoende zichtbaar, maatregelen zijn nog niet volledig in uitvoering of nog niet voldoende verankerd in de organisatie, maar ook kunnen risico's door hun aard strategisch blijven.

Overige strategische risico's eind 2018

Liquiditeit is niet optimaal beheersbaar

Duurzaamheids- en kwaliteitsverhogende investeringen hebben grote impact op betaalbaarheid

Datalekken / inbreuk op privacy

Onvoldoende beschikbaarheid van eenduidige managementinformatie

Onvoldoende beschikbare capaciteit om noodzakelijke activiteiten goed en tijdig uit te voeren

Onvoldoende medewerking van huurders aan duurzaamheidsmaatregelen

Maatschappelijke ontwikkelingen stellen eisen aan medewerkers waar zij niet aan kunnen voldoen



2 VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

2.8 Governance

IJsseldal Wonen is een stichting met twee lagen: het bestuur en de Raad van Commissarissen. Het bestuur bestaat uit een eenhoofdige Raad van Bestuur, de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder heeft als directeur de leiding over de werkorganisatie en vertegenwoordigt als bestuurder de stichting in alle opzichten. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur, adviseert het bestuur en is de werkgever van het bestuur.

2.8.1 Bestuursstructuur

Directeur-bestuurder

Het bestuur van Woningstichting IJsseldal Wonen wordt gevormd door drs. Yolanda Winkelhorst-Wensink RA. Zij vervult deze functie sinds 1 januari 2013. Daarvoor was zij directeur-bestuurder bij één van de rechtsvoorgangers, namelijk De Groene Waarden in Gorssel. Haar arbeidscontract is gesloten voor onbepaalde tijd. Er is niet op voorhand een schadeloosstelling met haar overeengekomen voor het geval de woningstichting het contract met haar zou willen ontbinden. Er is geen sprake van een benoeming voor een tijdelijke periode. Hiermee wijkt de Raad van Commissarissen af van de Governancecode principe 3.3. Er was voorafgaand aan de Governancecode al een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Deze is niet eenzijdig om te zetten in een tijdelijke benoeming.

Nevenfuncties

In 2018 had de directeur-bestuurder de volgende nevenfuncties:

Vanuit de rol als directeur-bestuurder:

- Voorzitter Raad van Bestuur Woonkeus Stedendriehoek;
- Bestuurslid Vereniging van Eigenaars Beekzicht;
- Lid Raad van Toezicht STAK Woonservice, tot 1 november 2018;

- Lid Commissie Herijking tarieven ambtshandelingen gerechtsdeurwaarders. De vergoeding voor de Commissie Herijking tarieven ambtshandelingen gerechtsdeurwaarders wordt aan de corporatie overgemaakt. De andere nevenfuncties zijn onbezoldigd.

Als privépersoon:

- Lid Raad van Toezicht Elver, dit betreft een bezoldigde nevenfunctie die in eigen tijd wordt vervuld.
- Bestuurslid CDA Aalten Dinxperlo, dit betreft een onbezoldigde nevenfunctie als vrijwilliger.

Beoordeling van het functioneren

Jaarlijks beoordeelt de remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen het functioneren van de directeur-bestuurder. Dit doet ze aan de hand van de realisatie van vooraf overeengekomen speerpunten in een bestuurprestatiecontract.

De speerpunten over 2018 waren gekoppeld aan:

- De vertaling van de visie van het nieuwe ondernemingsplan naar de uitvoering;
- Het proces om te komen tot een CO₂-neutrale woningvoorraad;
- Het proces om de prestaties te borgen;
- De organisatieontwikkeling om verantwoordelijkheid voor de organisatie van het werk lager in de organisatie te leggen.

Daarnaast beoordeelt de RvC de mate waarin de gevraagde competenties worden ingezet en bespreekt ze de persoonlijke ontwikkeling met de bestuurder. De Raad beoordeelt de realisatie van de doelstellingen aan de hand van rapportages. De invulling van competenties, of meer de wijze van besturen, is beoordeeld op basis van 360-graden feedback vanuit de organisatie en de belangrijkste stakeholders. De remuneratiecommissie bereidt buiten de aanwezigheid van de bestuurder het functioneringsgesprek voor, dat door de remuneratiecommissie wordt gehouden. De Raad van Commissarissen acht de bestuurder geschikt voor haar taak.

Permanente educatie

De directeur-bestuurder volgde in 2018 de volgende opleidingen:

Omschrijving	Periode	PE punten
Training Verduurzamingsstrategie	Februari	3,5
Leergang Psychologie in de bestuurskamer	September - December	25,0
Leergang De nieuwe toezichthouder in de zorg	September - November	24,0
Subtotaal 2018		52,5
Reeds gerealiseerde PE punten	2017	29,0
Reeds gerealiseerde PE punten	2016	123,0
Totaal	2016-2018	204,5

Er worden alleen punten toegekend aan opleidingen die geaccrediteerd zijn. De directeur-bestuurder dient op basis van de governancecode 108 PE-punten te halen in een periode van drie jaar. Hieraan is in ruime mate voldaan.

Honorering

De honorering past binnen de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) en de door het VTW (Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties) en Aedes gedragen Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. De bezoldiging van de directeur-bestuurder was in 2018 € 128.723 (2017: € 118.659) en als volgt samengesteld:

Omschrijving	Bedrag 2018	Bedrag 2017
Bruto salaris	102.125	100.123
Belaste onkostenvergoeding	-	-
Fiscale bijtelling auto	7.538	-
Pensioenlasten werkgeversdeel	19.060	18.536
Totaal	128.723	118.659

De fiscale bijtelling is afhankelijk van het type auto en de bijbehorende cataloguswaarde. Tot en met 2017 had de directeur-bestuurder de beschikking over een auto met 0% fiscale bijtelling. Deze regeling is vanaf 2018 vervallen. De functie van directeur-bestuurder bij IJsseldal Wonen valt onder de WNT2 en is ingedeeld in klasse E. De toegestane bestuur bezoldiging in 2018 varieert hierbij van € 118.000 tot € 137.000. Er vonden in 2018 tussen de woningstichting en de directeur-bestuurder geen transacties met tegenstrijdig belang plaats (Governance Code, principe 3.8).

2.8.2 Raad van Commissarissen

De RvC houdt primair toezicht, daarnaast heeft dit orgaan advies- en goedkeuringsbevoegdheden. Verder vervult de RvC ook een werkgeversrol ten aanzien van de directeur-bestuurder. Het betekent dat de RvC met name een interne controlefunctie heeft die mede de procedurele zuiverheid van de besluitvorming van het bestuur moet beoordelen. Een aantal belangrijke besluiten van de bestuurder behoeft de goedkeuring van de RvC.

Binnen de woningcorporatie zijn drie belangen te onderscheiden:

- Het volkshuisvestelijk belang;
- Het bewonersbelang;
- Het bedrijfsbelang.

De afweging tussen deze belangen wordt door het bestuur gedaan en wordt bewaakt door de RvC. De RvC kan naast de bovengenoemde minimum bevoegdheden gevraagd en ongevraagd het bestuur adviseren.

De RvC van IJsseldal Wonen bestaat uit vijf personen, waarvan twee op voordracht van de huurders.

De leden van de RvC zijn collectief en individueel verantwoordelijk voor een goede vervulling van de volgende taken:

- Binnen het kader van de wet- en regelgeving is het de primaire taak van de RvC om toezicht te houden op het beleid van het bestuur, inclusief de maatschappelijke en financiële prestaties. De werkwijze van en regels voor de Raad zijn

vastgelegd in een reglement; de actuele Governance Code Woningcorporaties vormt daarvoor de basis.

- Het optreden als werkgever van de directeur-bestuurder. De RvC beslist in deze werkgeversrol over de benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en het ontslag van de directeur-bestuurder;
- Het optreden als opdrachtgever voor de externe accountant. De RvC beslist in deze rol over de selectie, benoeming, beoordeling en opdracht voor de jaarrekeningcontrole van de externe accountant;
- Het behandelen van, besluiten over en eventueel goedkeuren van majeure besluiten;
- Het functioneren als strategisch klankbord voor de directeur-bestuurder, mee kunnen denken - met name in de oriënterende, meningsvormende sfeer - met de bestuurder op het terrein van onder andere beleid, investeringen, bedrijfsvoering en samenwerking met andere organisaties.

Binnen de Raad van Commissarissen dienen naast een brede visie de volgende disciplines/deskundigheden zo veel als mogelijk aanwezig zijn:

- Bedrijfskunde/organisatiekunde;
- Financieel-economisch;
- Vastgoedbeheer- en ontwikkeling/volkshuisvesting;
- Zorg en welzijn;
- Duurzaamheid;
- Klantenperspectief.

Van ieder lid van de Raad van Commissarissen wordt verwacht dat hij of zij de ontwikkelingen ten aanzien van zijn of haar kennisgebied weet te vertalen naar de volkshuisvesting en naar IJsseldal Wonen in het bijzonder. Voorstelbaar is dat bepaalde kennisgebieden gecombineerd voorkomen in een persoon. Dit betekent dan ook dat bij de samenstelling van de Raad van Commissarissen vooral gekeken wordt of de totale groep op bovengenoemde kennisgebieden voldoende in huis heeft. Gezien het belang van de financiële continuïteit is de bedrijfseconomische knowhow vanuit meerdere personen en

invalshoeken ingevuld. Daarnaast zal de voorzitter (en zijn vervanger) niet zozeer inhoudelijke deskundigheid, maar met name capaciteiten moeten hebben om leiding te geven aan de Raad van Commissarissen. Verder is het wenselijk dat de RvC een duidelijke binding heeft met de regio.

Profiel

De leden van de RvC dienen samen een multidisciplinair team te vormen. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die generalist zijn en daarnaast een aandachtsgebied hebben. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. Zij moeten in staat zijn scherpe discussies collegiaal te voeren. Zij moeten weten waarop zij dienen te sturen en de juiste vragen kunnen stellen. Hierbij is het gewenst een zeker evenwicht te bereiken tussen personen afkomstig uit het bedrijfsleven en afkomstig uit de non-profitsector, evenals een evenwicht tussen zzp'ers en mensen in loondienst.

Naast een aantal basisvaardigheden, zoals genoemd in de Governance Code Woningcorporaties, dienen de leden te beschikken over de volgende nader geformuleerde kwaliteiten:

- Het hebben van een helicopterview, analytisch vermogen en het kunnen onderscheiden van hoofd- en bijzaken, het kunnen beoordelen van complexe vraagstukken.
- Gevoel hebben voor taakafbakening tussen bestuurder en toezichthouder. Het in hoofdlijnen kunnen functioneren als een klankbord voor de bestuurder voor diverse (deel-)terreinen van beleid.
- Het kunnen werken in teamverband, openstaan voor de mening van anderen.
- Voldoende kennis op financieel gebied om begrotingen en jaarstukken van IJsseldal Wonen te kunnen beoordelen.
- Het hebben van een algemene interesse voor de samenleving en de volkshuisvesting.
- Onafhankelijkheid ten opzichte van de bestuurder en ten opzichte van overige toezichthouders, in formele zin en in mentale houding. De bepalingen met betrekking tot tegenstrijdige belangen in de Governance Code Woningbouwcorporaties zijn hierbij ook van toepassing.

- Kritisch vermogen, de goede vragen kunnen stellen, durven doorvragen.
- Beschikken over eigenschappen als discussievaardigheid, vergadervaardigheid, besluitvaardigheid en communicatievaardigheid.
- Ervaring met politieke en bestuurlijke besluitvormingsprocessen en onderhandelingen.
- Moed, lef, vasthoudendheid en doortastendheid; de toezichthouder moet de lastige vragen durven blijven stellen (ook als hij daar aanvankelijk alleen in staat), in durven grijpen als dat nodig is en een 'rechte rug' hebben bij moeilijke beslissingen.
- Integriteit; deze wordt voor benoeming getoetst via een onafhankelijk uit te voeren open-bronnenonderzoek; naast deze formele kant van integriteit moet de toezichthouder in zijn/haar houding en gedrag integer zijn en goed voorbeeldgedrag vertonen.
- Ervaring; er moet voldoende governance ervaring in de Raad aanwezig zijn. Niet alle leden van de RvC hoeven ervaren toezichthouders te zijn bij aantreden. Er moet minstens één toezichthouder met ervaring als eindverantwoordelijk bestuurder in de raad zitten.
- (Bestuurlijke) intelligentie; gekoppeld aan een academisch werk- en denkniveau, de toezichthouder moet ingewikkelde materie snel kunnen overzien, heeft realiteitszin en een gezond verstand.
- (Bestuurlijke) intuïtie, de toezichthouder heeft geleerd om te gaan met zijn intuïtie, kan gevoelsmatige twijfels bespreekbaar maken.
- Beschikbaarheid (tijd) en betrokkenheid, elke toezichthouder moet voldoende tijd hebben om actief aanwezig te zijn en om de vergaderingen goed te kunnen voorbereiden en te beoordelen op basis van het totaal van hoofd- en nevenfuncties bij aanvang en bij herbenoeming aan de hand van geleverde performance.
- Bereidheid om zich jaarlijks bij te scholen op actuele thema's en op ontbrekende basiskennis; dit vast te stellen bij aantreden en tijdens de benoemingsperiode.

Minimaal twee leden dienen woonachtig te zijn in het actieve werkgebied van IJsseldal Wonen. Daarnaast zullen de leden binding moeten voelen met de samenleving in het algemeen en de volkshuisvesting in het bijzonder.

Leden van de Raad van Commissarissen mogen direct noch indirect zakelijke relaties/verbindingen hebben met IJsseldal Wonen. Verder is achter dit profiel een lijst van niet verenigbare functies opgenomen zoals opgenomen in de nieuwe Woningwet.

Competenties

In het 'Ontwerpbesluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015' is een bijlage 1 behorende bij Artikel 18 opgenomen met de competenties, in alfabetische volgorde, waar de toekomstige toezichthouder aan moet voldoen. Deze bijlage is in samenspraak met de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties opgesteld.

Authenticiteit

Is consistent in denken en doen (gedrag en houding) onder verschillende omstandigheden. Maakt zichtbaar wat hij/zij werkelijk belangrijk vindt en waar hij/zij voor staat. Dit betekent ook het open communiceren van intenties, ideeën en gevoelens, het uitnodigen tot openheid en eerlijkheid naar diverse betrokken partijen. Juiste informatie geven over de werkelijke situatie en het tijdig erkennen van risico's, uitdagingen en problemen naar de bestuurders.

Bestuurlijk inzicht

Kan ingewikkelde materie snel overzien, heeft realiteitszin en een gezond verstand. Heeft oog voor de ontwikkelingen, machtsverhoudingen en gevoelens binnen de toegelaten instelling. Kan schakelen op bestuurlijk niveau, weet complexiteit van het aansturen van een organisatie in al zijn aspecten te duiden en kan een goed klankbord zijn voor de bestuurder.

Helikopterview

Kan gegevens en mogelijke handelwijzen tegen elkaar afwegen en tot een logisch oordeel komen. Onderzoekt/herkent/begrijpt de essentiële vraagstukken. Kan over de eigen portefeuille heen kijken, vooral als problemen de continuïteit van de toegelaten instelling in gevaar kunnen brengen.

Integriteit en moreel besef

Oefent de functie adequaat en zorgvuldig uit, met inachtneming van regels en verantwoordelijkheden. Oordeelt en handelt op moreel verantwoorde wijze, op basis van algemeen aanvaarde sociale en ethische normen. Is hierbij aanspreekbaar op eigen gedrag en spreekt ook anderen hierop aan. Vertoont goed voorbeeldgedrag voor de eigen organisatie en de sector.

Maatschappelijke (omgevings)sensitiviteit en verantwoordelijkheid

Onderkent de specifieke rol van de toegelaten instelling als maatschappelijke onderneming en bewaakt binnen de visie en missie van de toegelaten instelling de invulling daarvan. Laat blijken goed geïnformeerd te zijn over (de veranderende) maatschappelijke, politieke en andere ontwikkelingen in de omgeving van de toegelaten instelling alsook over de belangen van belanghouders. Kan dit vertalen naar de volkshuisvesting en deze kennis effectief benutten. Kan omgaan met diverse belanghouders en daarin tot een weloverwogen balans komen voor keuzes en handelen en verantwoordt zich daarover.

Onafhankelijke oordeelsvorming

Moet de lastige vragen durven blijven stellen (ook als hij/zij daar aanvankelijk alleen in staat), in durven grijpen als dat nodig is en een 'rechte rug' hebben bij moeilijke beslissingen. Moet in staat zijn tot onafhankelijke oordeelsvorming. Kan de goede vragen stellen en durft door te vragen.

Teamspeler

Heeft oog voor het groepsbelang en levert een bijdrage aan het gemeenschappelijke resultaat. Is ook in staat in collegiaal verband te functioneren en geen pleitbezorger te zijn van individuele belangen.

Visie

Heeft een voldoende realistische visie op toekomstige ontwikkelingen en kan deze vertalen in lange termijn doelstellingen en een strategische planning ter verwezenlijking daarvan. Houdt hierbij goed zicht op risico's en uitdagingen die de instelling loopt en neemt bijhorende beheermaatregelen.

Voorzittersvaardigheid (indien van toepassing)

Bezit de kwaliteiten om het groepsproces binnen de Raad van Commissarissen op een professionele wijze te leiden. Kan vergaderingen efficiënt, effectief en daadkrachtig leiden in een open sfeer waarin iedereen gelijkwaardig kan participeren. Heeft oog voor taakvervulling en verantwoordelijkheden van anderen en benoemt gemeenschappelijke belangen op een wijze die tot overeenstemming leidt.

Zelfreflectie

Staat open voor en neemt actief deel aan kritische discussie over het functioneren van de raad en zichzelf als lid c.q. voorzitter. Heeft daarbij inzicht in interne en externe invloeden op zijn/haar functioneren en kan hierover verantwoording afleggen. Toont lerend vermogen en beseft dat zijn/haar handelen invloed heeft op het functioneren van de raad, en omgekeerd. Kan (persoonlijke) leerpunten benoemen en van gedachten wisselen over het vormgeven van het eigen leerproces.

Het profiel van de Raad van Commissarissen is 30 november 2017 opnieuw vastgesteld voorafgaand aan de werving van de nieuwe commissaris in 2018. De profielschets staat gepubliceerd op de website van IJsseldal Wonen.

Samenstelling

De samenstelling van de Raad van Commissarissen was gedurende 2018 als volgt:

Mevrouw B. (Bea) Annot-Mekelenkamp MCM

Voorzitter, woonplaats Ermelo, leeftijd 59 jaar
DGA Annot-Mekelenkamp BV - De Adviseursgroep
Veranderkundige, interim directeur, executive coach, gastdocent, auteur

Nevenfuncties

- Voorzitter Raad van Toezicht Attent Zorg & Behandeling;
- Coach Topclass Erasmus Centrum voor Zorgbestuur;
- Lid Programmaraad VTW;
- Evaluator RvC/RvT via NVTZ, VTOI en VTW;
- Gastdocent Erasmus Universiteit (managementvaardigheden);
- Auteur ManagementSite.

Bijzondere aandachtsgebieden: organisatiekunde, verandermanagement, leiderschapsontwikkeling.

De heer drs. P.H. (Patrick) Hijlkema RA

Lid, voorzitter auditcommissie, woonplaats Heino, leeftijd 43 jaar
Directeur-aandeelhouder PHinadin B.V, zelfstandig interimmanager en managementadviseur

Nevenfunctie

- Lid Raad van Toezicht Stichting Openbare Scholengemeenschap Erasmus, Almelo.

Bijzondere aandachtsgebieden: financiën, control en verslaglegging.

Mevrouw H.W.J. (Heleen) Buijs

Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging, voorzitter remuneratiecommissie, vice-voorzitter, woonplaats Gorssel, leeftijd 65 jaar
Directeur-eigenaar Cultura Consult

Nevenfuncties

- Lid bestuur Stichting Museumregistratie Nederland;
- Voorzitter Raad van Toezicht Salland Wonen;
- Voorzitter Raad van Commissarissen St. Joseph Almelo;
- Lid Raad van Toezicht Sportbedrijf Deventer NV;
- Voorzitter Toetsing Beschermwaardigheid van museale objecten (vanaf 1 mei 2018).

Bijzondere aandachtsgebieden: Klantperspectief, maatschappelijke ontwikkelingen.

De heer drs. ing. A.E. (Arnoud) Spithoven MRE MRICS

Lid, lid auditcommissie, woonplaats Deventer, leeftijd 44 jaar
Directeur-groootaandeelhouder bij AS-Vastgoed B.V.

Nevenfuncties

- Lid Raad van Toezicht van Woonzorginstelling Humanitas Deventer;
- Lid Raad van Toezicht Openbaar Primair Onderwijs Deventer;
- Docent bij de VTW Academie;
- Docent bij de NVTZ Academie;
- Docent bij Habitask;
- Visitator bij Raeflex.

Bijzonder aandachtsgebied: Vastgoed.

De heer drs. B.H.R. (Berry) Prins

Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging, contactpersoon OR, woonplaats Apeldoorn, leeftijd 52 jaar
Eigenaar Prins interim & projecten. Specialisme: omgaan met maatschappelijke weerstand bij (ruimtelijke) projecten

Nevenfuncties

- Member Lions Apeldoorn (diverse vrijwilligersactiviteiten, onbezoldigd);
- Voorzitter van de Corporatieraad, woningcorporatie De Woonmensen, Apeldoorn;
- Docent Cursus Energiecoach & Energiebesparing;
- Voorzitter Corporatieraad (tot 1 juli 2018). In verband met de start als commissaris bij IJsseldal Wonen is deze nevenfunctie beëindigd;

Bijzondere aandachtsgebieden: volkshuisvesting, duurzaamheid, maatschappij, publieke opinie.

Permanente educatie

De leden van de Raad van Commissarissen volgen diverse opleidingen om hun kennis actueel te houden. De verantwoording vindt u in het verslag van de Raad van Commissarissen.

Benoeming, herbenoeming, aftreden

Statutair is bepaald dat leden van de Raad van Commissarissen voor vier jaar worden benoemd.

Zij kunnen ten hoogste één keer worden herbenoemd. Mevrouw Buijs en de heer Spithoven zijn per 1 januari 2018 herbenoemd. Deze procedure is in het voorgaande jaarverslag beschreven. In 2017 is de voorbereiding gestart voor de werving van de vijfde commissaris. Hiertoe is op 30 november 2017 de profielschets geactualiseerd. Op basis van dit profiel en de vacature is een functieprofiel opgesteld en een openbare werving gestart. De Raad heeft zich hierbij laten ondersteunen door Public Spirit. Op basis van de sollicitaties en het functieprofiel zijn de potentiële kandidaten geselecteerd. Vervolgens hebben gesprekken plaatsgevonden met leden van de selectiecommissie, bestaande uit de leden van de RvC en leden van de adviescommissie, bestaande uit een vertegenwoordiging van de Huurdersbelangenvereniging, Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. Dit heeft geresulteerd in de voorgenomen benoeming van de heer Prins. Dit is goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties, waarna de heer Prins per 2 juli 2018 is toegetreden tot de Raad van Commissarissen. Voor het rooster van aftreden per 31 december 2018 wordt verwezen naar het verslag vanuit de toezichthoudende rol.

Onafhankelijkheid, transacties met tegenstrijdig belang

Alle leden van de Raad zijn 'onafhankelijk in formele zin', zoals bedoeld in de Governance Code (principe III.2). Er vonden in 2018 tussen de woningstichting, bestuur en/of leden van de Raad geen transacties met tegenstrijdig belang plaats (Governance Code, principes II.3 en III.6).

Honorering

De vergoeding van de leden van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2018 op jaarbasis € 8.875 voor leden en € 11.935 voor de voorzitter. In 2017 was dit respectievelijk € 8.700 en € 11.700. De vergoeding is exclusief btw. De honorering is gebaseerd op de beroepsregels van de VTW in combinatie met de voorschriften vanuit de WNT. De beroepsregel van de VTW geeft voor 2018 als maximum € 10.500 voor leden en € 15.750 voor de voorzitter.



3 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

3.1 Introductie

De Raad van Commissarissen (RuC) van IJsseldal Wonen brengt ieder jaar verslag uit over haar rol, werkzaamheden en ontwikkelingen. Voordat we inzicht geven in de ontwikkelingen en onderwerpen die wij als toezichthoudend orgaan hebben behandeld gedurende 2018, gaan we eerst in op het samenspel tussen besturen en toezichthouden, ook wel Governance genoemd. Hierbij geven wij ook inzicht over het belang van normen en waarden bij toezichthouden, de samenstelling van de RuC en ons commitment aan de Governancecode Woningcorporaties. Dit verslag eindigt met de goedkeuring van de jaarstukken en het verlenen van decharge aan de bestuurder.

Het jaar 2018 is het eerste jaar van het nieuwe ondernemingsplan van IJsseldal Wonen 'Duurzaam en Dichtbij'. Ook wij zijn ingestapt in de buurtbus van de organisatie en merken dat de eerste stappen worden gezet naar een plattelandscorporatie, die dichtbij de huurder staat en waar thema's als een duurzame relatie, duurzame buurt en duurzame woning steeds meer aandacht en uitwerking krijgt. Wij zijn content met deze ontwikkeling van IJsseldal Wonen in het jaar 2018. En natuurlijk heeft IJsseldal Wonen en de kernen waarin de organisatie actief is nog een behoorlijke weg te gaan, maar zichtbaar is dat medewerkers en management van de organisatie toewijding en gedrevenheid tonen om de doelstellingen van het ondernemingsplan te gaan behalen. Dit is niet altijd eenvoudig, de randvoorwaarden die gecreëerd zijn in het politieke landschap, waaronder het externe toezicht, maken het niet zelden erg ingewikkeld. Wij, als intern toezichthoudend orgaan, vinden dit soms ook moeilijk, maar houden juist daarom vast aan onze idealen om het juiste voor de huurders, medewerkers en de maatschappij te doen.

Ook wij proberen dit vanuit onze rol te doen met eenzelfde inzet en drive als de medewerkers van IJsseldal Wonen, die hier dagelijks mee bezig zijn.

Wij zijn dan ook trots op al het werk dat afgelopen jaar door medewerkers en management van IJsseldal Wonen met deze toewijding en deskundigheid is verricht. En zijn blij dat de passie voor volkshuisvesting de overhand blijft houden. Wij staan hier vierkant achter!

3 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

3.2 Besturen en toezichthouden (governance)

3.2.1 Wat doen wij?

Het is van belang om helder inzichtelijk te hebben wat wij als RvC van IJsseldal Wonen doen. Hiertoe hebben we reeds in 2016 onze visie opgeschreven over hoe wij als RvC naar intern toezicht kijken en binnen welke kaders dit zou moeten plaatsvinden. Dit vormt als het ware een leidraad voor de invulling van de rol door de RvC.

Als RvC hebben we drie kernrollen die wij inhoud dienen te geven:

1. De werkgeversrol (ten aanzien van de bestuurder);
2. De rol van toezichthouder (toezicht houden op het uitgevoerde beleid van de corporatie);
3. De klankbordfunctie ten behoeve van directie en management van IJsseldal Wonen.

In onze visie, welke tevens een wettelijke verankering heeft in de Woningwet, dienen wij drie belangen die wij bij de invulling van onze rol wegen en behartigen: het belang van de corporatie, het maatschappelijk belang, het belang van de betrokken belanghebbenden.

Deze laatste categorie is door ons vrij breed gedefinieerd: het zijn niet alleen huurders, maar alle 'stakeholders' waarmee IJsseldal Wonen in contact komt. Het gaat om medewerkers van IJsseldal Wonen, de gemeenten waarin IJsseldal Wonen actief is, de (zorg)instellingen waarmee IJsseldal Wonen mee samenwerkt, etcetera.

Het maatschappelijk belang kan worden uitgelegd aan de hand van de missie van IJsseldal Wonen. IJsseldal Wonen profileert zich als een betrokken woningcorporatie, die actief is in de gemeenten Voorst en Lochem.

De missie van IJsseldal Wonen is om samen te werken aan passend wonen, in een prettige, landelijke omgeving, met name voor mensen die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien.

Bij de invulling van onze rol en functie bij IJsseldal Wonen omarmen ook wij de kernwaarden van IJsseldal Wonen en hebben deze op ons van toepassing verklaard: klant centraal stellen, samenwerken op basis van wederkerigheid, integriteit en transparantie.

Klant centraal stellen

Wij hebben oog voor de belangen van stakeholders, zoals met name de huurders, de gemeente, andere partijen in het werkgebied en de medewerkers. Twee van de vijf commissarissen zijn gekozen op voordracht van de huurders. Daarnaast heeft de HBV (huurdersbelangenvereniging) ook een belangrijke stem bij de keuze van nieuw te benoemen leden.

De RvC vindt het goed functioneren van de HBV van belang, heeft regelmatig contact en informeert herhaaldelijk bij de bestuurder naar de relatie en samenwerking met de HBV. Als RvC spreken we daarnaast periodiek met andere belanghebbenden, zoals de gemeente, en zijn we betrokken en zichtbaar bij publieke bijeenkomsten. Het ondernemingsplan van IJsseldal Wonen is in 2018 tot stand gekomen door een dialoog met stakeholders te houden, waarbij ook wij aanwezig en betrokken waren.

Samenwerken op basis van wederkerigheid

Ons uitgangspunt is vertrouwen in de kennis en kunde van de bestuurder, management en de medewerkers van IJsseldal Wonen. Vanuit dat vertrouwen willen wij als RvC op een respectvolle manier samenwerken met alle partijen. Tegelijkertijd behoudt de RvC haar positie als toezichthouder, kijkt vanuit de drie bovenstaande belangen kritisch mee en treedt zo nodig duidelijk en doortastend op.

De klankbordrol krijgt vorm en inhoud door reflectie, ondersteuning en advies. Dit gebeurt in vergaderingen van zowel de hele RvC als in de commissies, het werkoverleg en tussentijdse contacten.

Integer en transparant

De kernwaarden integriteit en transparantie passen bij de werkwijze die wij als RvC verwachten van de bestuurder en de organisatie en tegelijkertijd bij wat van ons verwacht mag worden. Een onderdeel van de transparantie is dit RvC-verslag in het jaarverslag van IJsseldal Wonen. Ten aanzien van integriteit kan worden gesteld dat bij aanstelling als toezichthouder een screening heeft plaatsgevonden door IJsseldal Wonen en de externe toezichthouder.

Wij realiseren ons dat integriteit voortdurend een belangrijk thema is binnen de RvC. Als RvC hebben we met elkaar hier goede afspraken over gemaakt, onder andere over hoe om te gaan met conflicterende belangen om de schijn van afhankelijkheid te voorkomen. Het is een onderwerp dat regelmatig bij ons op de agenda staat en waar we elkaar en de bestuurder op bevragen.

3.2.2 Hoe doen wij dat?

Voor de invulling van onze toezichtswerkzaamheden hebben we een zogeheten toezichtkader vastgesteld. Hierin is vastgelegd hoe wij onze toezichtswerkzaamheden organiseren, waarbij er voldoende aandacht is voor de verschillende rollen binnen IJsseldal Wonen. Een belangrijk normenkader dat we daarbij gebruiken is het eind 2017 opgestelde ondernemingsplan van de organisatie. De resultaten op ieder deelgebied van het ondernemingsplan worden periodiek en gestructureerd gevolgd en kritisch beoordeeld, waarbij onze toezichtvisie en de kernwaarden van IJsseldal Wonen het uitgangspunt zijn.

In het ondernemingsplan zijn een drietal vergezichten geformuleerd van waar IJsseldal Wonen wil staan aan het einde van de planperiode (de zogeheten 'Eindbestemmingen'). Deze eindbestemmingen vormen de basis voor ons toezicht.

Duurzame relatie

We zien op onze bestemming dat huurders onze dienstverlening waarderen omdat deze steeds wordt afgestemd op hun behoefte en verwachtingen. Stakeholders waarderen onze inzet omdat deze

bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven in Voorst en Lochem. En onze toezichthouders zijn tevreden omdat we efficiënt en effectief opereren binnen het speelveld.

Duurzame woning

Een duurzame woningvoorraad sluit aan op de vraag van de klant en de behoefte van de maatschappij. De woningen zijn betaalbaar. Niet alleen voor de huidige, maar ook voor de toekomstige klanten. De woningen zijn comfortabel, gezond en energiezuinig.

Duurzame buurt

In een duurzame buurt wonen mensen prettig met elkaar samen. Ze nemen zelf het initiatief om te zorgen dat ze prettig (kunnen blijven) wonen. Wij ondersteunen hen daarbij. Bewoners voelen zich veilig en thuis en waarderen hun woonomgeving.

En natuurlijk hebben en houden we als RvC ook oog voor enkele belangrijke (interne) thema's, zoals de financieel gezonde organisatie, het voldoen aan wet- en regelgeving, een prettige werkomgeving en een goede dienstverlening en presentatie naar onze stakeholders.

Commissies

De RvC heeft een tweetal commissies georganiseerd van ieder twee leden. Om inhoud te geven aan onze werkgeversrol is een remuneratiecommissie ingesteld, die zich met name bezig houdt met (de beoordeling van) het functioneren van de bestuurder en het bijbehorende beloningsbeleid van de bestuurder en de RvC.

Ten behoeve van het toezicht op een financieel gezonde organisatie en het voldoen aan wet- en regelgeving is een auditcommissie ingericht die ook verantwoordelijk is voor de contacten met de externe certificerende accountant. Tijdens de vergaderingen van de auditcommissie spreekt de commissie primair met de controller en de manager bedrijfsvoering van de organisatie. Zo waarborgt de RvC gedeeltelijk ook dat zij niet alleen informatie van de bestuurder ontvangt in het kader van haar toezicht.

Normen en waarden

Een goede set van normen en waarden is ook voor een RvC van groot belang. De vertaalslag van de kernwaarden van IJsseldal Wonen laat dat zien. We beschouwen onze rol als een grote verantwoordelijkheid en willen dit ook goed vormgeven. Vertrouwen en respect vormen de basis voor het functioneren van de RvC. Dit houdt bijvoorbeeld in dat ieder lid van de RvC haar eigen verantwoordelijkheid vanuit zijn of haar eigen kennis- en ervaringsgebied neemt en de ruimte krijgt om ook zijn of haar professioneel kritische rol binnen de organisatie in te vullen. Hierbij is tegelijkertijd ruimte om vanuit die eigen verantwoordelijkheid een andere mening te hebben. Waar nodig durven wij bij de organisatie en elkaar 'de vinger op de zere plek te leggen'.

Wij streven naar een evenwichtige en diverse samenstelling, zodat het resultaat van onze werkzaamheden het meest optimaal zal zijn. Teamspirit kenmerkt onze RvC, we hechten waarde aan een ordelijk verloop van onze vergaderingen en zijn waar nodig doortastend en kritisch, maar spelen het spel nooit 'op de man'. Met de bestuurder en het management zoeken wij ook naar de samenwerking op basis van wederkerigheid, wat betekent dat wij verbinding en vertrouwen zoeken bij de organisatie.

3.2.3 Wie zijn wij?

Elders in het jaarverslag is een overzicht gegeven van de samenstelling van de RvC op dit moment. Hier volstaan wij met de vermelding van de mutatie binnen de RvC gedurende 2018.

Herbenoemingen

Begin 2018 hebben de Minister en de Autoriteit woningcorporaties (AW) een positieve zienswijze gegeven op de herbenoeming van Heleen Buijs (lid RvC en voorzitter Renumeratiecommissie) en Arnoud Spithoven (lid RvC en Auditcommissie). Deze positieve zienswijze werd vooraf gegaan door een consultatieronde bij de diverse stakeholders, zoals de HBV, ondernemingsraad, bestuurder en MT. Alle partijen adviseerden positief op deze herbenoemingen en beide leden

van de RvC zijn vervolgens door de voltallige RvC herbenoemd.

Benoeming vacature

Gedurende 2018 hebben we de in 2017 ontstane vacature weten in te vullen. De werving van het nieuwe RvC lid is conform de in de statuten en het reglement van de RvC opgenomen procedure verlopen. De OR en de HBV waren vertegenwoordigd in de selectiecommissie en hebben op deze wijze de adviserende rol ingevuld. Nadat de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze heeft uitgebracht, is Berry Prins met ingang van 2 juli 2018 benoemt als commissaris op voordracht van de huurders. Tevens zal Berry het aanspreekpunt binnen de RvC zijn voor de OR. Zijn aandachtsgebied binnen de RvC is innovatie en duurzaamheid.

3.2.4 Waarom doen wij dit?

De RvC van IJsseldal Wonen onderschrijft als Aedes-lid de Governance Code Woningcorporaties 2015 en neemt bij haar activiteiten regelmatig kennis van de governance vereisten. Deze code vindt u onder andere op de website van de VTW (Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties).

De interne controller van IJsseldal Wonen heeft naast een signalerende rol ook een directe rapportagelijns naar de RvC. Bij majeure besluiten toetst de controller mede ten behoeve van de RvC of betreffende besluiten in lijn zijn met statuten, reglementen en governance bepalingen. Dit ondersteunt de RvC in de besluiten die worden genomen. Tevens versterkt de controller hiermee haar onafhankelijke interne controlefunctie binnen de organisatie, zoals dit bedoeld is binnen de wettelijke en sectorspecifieke kaders.

Naast het externe toezicht door de Autoriteit woningcorporaties en het WSW, dat sterk gefocust is op naleven van wet- en regelgeving, achten wij als RvC intern toezicht juist van belang om met name lokale belangen, belangen van medewerkers en de huurders in de wijken goed te kunnen wegen en behartigen.



3 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

3.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De RuC heeft het afgelopen jaar acht maal vergaderd conform de reguliere cyclus. Regulier worden de RuC-vergaderingen vooraf gegaan door een voorbespreking in afwezigheid van de bestuurder. Tijdens deze voorbespreking worden de eerste indrukken gedeeld van voor de vergadering beoordeelde stukken, verslag gedaan van contactmomenten van individuele leden met medewerkers of andere stakeholders van IJsseldal Wonen vanaf de laatste bijeenkomst.

De agenda van de reguliere bijeenkomsten heeft een vaste structuur:

- Terugkoppeling voorbespreking: de voorzitter van de RvC geeft een terugkoppeling over de voorbespreking aan de bestuurder.
- Algemeen: het verslag van de vorige vergadering en mededelingen van de bestuurder en voorzitter van de RvC. Het gaat daarbij meestal over relevante voorvallen binnen de sector, het werkgebied van de corporatie en de werkorganisatie.
- Onderwerpen ter bespreking: onder andere de planning van nieuwe en de voortgang van lopende nieuwbouwprojecten, de planning en uitvoering van bijzondere verkoopprojecten, de gang van zaken binnen de organisatie.
- Onderwerpen ter goedkeuring: (voorgenomen) besluiten van het bestuur, zoals genoemd in de statuten, het Reglement voor de RvC en het Directiestatuut.
- Onderwerpen ter informatie: informatie waarvan wordt ingeschat dat deze van belang is om kennis van te nemen door de RvC vanuit de toezichthoudende rol.
- Governance: alle onderwerpen die te maken hebben met het bestuur, het (interne en externe) toezicht en de verantwoording van bestuur en toezicht.

Naast de reguliere vergaderingen hebben we op 12 april 2018 een presentatie gekregen van woonconsulenten over het beleid rondom Sociaal Beheer, waarna we een aantal locaties in Twello hebben bezocht. Daarnaast hebben we op 21 februari een scholingsbijeenkomst gehad onder begeleiding van Finance Ideas Academy, met daaraan gekoppeld een projectbezoek. Tenslotte hebben we op 6 december onze jaarlijkse zelfevaluatie gehad onder begeleiding van een extern adviseur/begeleider.

De belangrijkste onderwerpen die de RvC gedurende 2018 heeft behandeld zijn hierna weergegeven.

Goedkeuring

- Huurverhoging 2018;
- Volkshuisvestelijk bod aan de gemeenten Lochem en Voorst 2019;
- Jaarverslag 2017;
- 3^e viermaandsrapportage 2017, 1^e en 2^e viermaandsrapportage januari t/m augustus 2018;
- Bestuurprestatiecontract 2018;
- Activiteitenplan 2019, begroting 2019 en meerjarenperspectief 2019-2028;
- Nieuw investeringsstatuut;
- Statutenwijziging;
- Vastgesteld rooster van aftreden RvC;
- Het verkoopbeleid en de verkoopvijver 2019;
- Fasedocumenten projecten.

Besluiten

- Herbenoeming van Arnoud Spithoven tot lid van de RvC en de auditcommissie voor een tweede periode van vier jaar;
- Herbenoeming van Heleen Buijs tot lid van de RvC en voorzitter van de remuneratiecommissie voor een tweede periode van vier jaar;
- Benoeming van Berry Prins tot lid van de RvC voor een eerste periode van vier jaar;
- Honorering leden RvC 2019.

Overig

- Rapportage RGO;
- Jaarlijks overleg HBV, OR, MT, directeur-bestuurder;
- Processen rondom risicomanagement;
- Intern controleplan van de controller;
- Bespreken uitkomsten Aedes-benchmark;
- Actualisatie van het strategisch voorraadbeleid.

Integriteitscode/klokkenluiderregeling

IJsseldal Wonen heeft een integriteitscode en een klokkenluiderregeling. De RvC heeft de integriteitscode op zichzelf van toepassing verklaard.

Er zijn geen bijzonderheden te melden als gevolg van situaties van afhankelijkheid of tegenstrijdige belangen.

Extern toezicht

De raad heeft kennis genomen van de jaarlijkse beoordelingen over IJsseldal Wonen door de Autoriteit woningcorporaties, het Ministerie en het WSW.

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit twee leden van de RvC en is ingesteld om het interne financiële toezicht te versterken. De commissie bespreekt de volgende onderwerpen voor met de manager Bedrijfsvoering en de controller:

- Jaarrekening/jaarverslag;
- Begroting
- Liquiditeit en solvabiliteit;
- Administratieve organisatie en interne beheersing;
- Risicomanagement;

- Management control en informatievoorziening;
- Relatie met de externe accountant;
- Overige financiële aangelegenheden.

De auditcommissie bestond in 2018 uit Patrick Hijlkema (voorzitter) en Arnoud Spithoven. De auditcommissie heeft in het verslagjaar vijf keer vergaderd.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit twee leden van de RvC en is ingesteld om het functioneren, beoordelen en honoreren van de bestuurder van de organisatie te bespreken. De remuneratiecommissie spreekt onder andere met de bestuurder over de te behalen doelstellingen, de behaalde resultaten, de samenwerkingsrelatie en de daaraan gekoppelde beloning. Gedurende het jaar zijn er op meerdere momenten een werkoverleg gepland tussen de bestuurder en de voorzitter RvC over algemene zaken binnen IJsseldal Wonen en de komende agenda/specifieke thema's voor de RvC. De remuneratiecommissie voert een beoordelingsgesprek met de bestuurder aan het eind van het jaar. De bevindingen worden vastgelegd in een rapport dat vervolgens door de voltallige RvC wordt goedgekeurd. Het rapport van de remuneratiecommissie is openbaar en staat vermeld op de website van de corporatie. De remuneratiecommissie bestond in 2018 uit Heleen Buijs (voorzitter) en Bea Annot.

Externe accountant

In 2017 heeft de RvC opnieuw opdracht gegeven aan BDO Accountants voor de externe controle. Dit is het derde jaar van een nieuwe driejarige opdracht. De managementletter van de accountant en het accountantsrapport zijn door de accountant via de auditcommissie toegelicht aan de voltallige RvC. BDO constateert een verdergaande professionalisering van de (administratieve) organisatie. Specifiek wordt benoemd dat de cultuur en het gedrag binnen IJsseldal Wonen voldoende basis hebben voor effectieve soft controls. IJsseldal Wonen laat daarbij ook zien dat dit onderwerp expliciet aandacht krijgt.

De wijze waarop de accountant haar onafhankelijke toezichtrol invult wordt jaarlijks geëvalueerd door de bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. Eens per drie jaar vindt een evaluatie plaats door de RvC. Deze evaluatie heeft in 2016 plaatsgevonden en staat voor 2019 opnieuw op de agenda.

Stakeholder management

De organisatie heeft stakeholder management hoog op de agenda staan. Ook de RvC sluit hier zoveel mogelijk bij aan. Dit thema wordt door de RvC uitgewerkt in samenwerking en samenspraak met de directeur-bestuurder.

De RvC heeft twee zetels voor huurderscommissarissen die de reguliere contacten onderhouden met de huurdersbelangenvereniging. Ook de voorzitter en de andere leden zijn betrokken bij de HBV en bezoeken bijvoorbeeld een jaarvergadering of spreken HBV'ers bij andere ontmoetingen. Ook voor de ondernemingsraad is er een contactpersoon uit de RvC die het contact met de OR onderhoudt en waar nodig van dienst kan zijn.

Met het managementteam is frequent contact. Ze zijn herhaaldelijk te gast in de vergaderingen en we ontmoeten hen geregeld bij diverse bijeenkomsten waaronder ook een informeel diner ter afsluiting van de projectbezoeken. En eens per jaar spreekt de voltallige RvC zonder bestuurder met het managementteam, de ondernemingsraad, de controller en de huurdersbelangenvereniging en geeft nadien een terugkoppeling van haar bevindingen aan de bestuurder.

Op 24 september 2018 hebben we de strategiedag van de RvC benut om gezamenlijk met management, stafmedewerkers, HBV en beleidsmedewerkers en wethouders van de gemeenten Voorst en Lochem de ontwikkelingen en ambities op het gebied van wonen voor de komende jaren met elkaar te bespreken. Dit ter voorbereiding op de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid van 2020-2025. Het was een inspirerende bijeenkomst in Steenenkamer.

Daarnaast is de RvC vertegenwoordigd bij bijeenkomsten van IJsseldal Wonen waar ook het maatschappelijk veld aanwezig is. Wij zijn alert op stakeholder management en geven er op geplande en ongeplande momenten inhoud aan.

Zelfevaluatie

In december 2018 heeft de RvC haar zelfevaluatie onder externe begeleiding laten plaatsvinden. De bestuurder was daar deels bij aanwezig. Wij wilden dit jaar extra stilstaan bij de onze wijze van besluitvorming en daarop reflecteren. Tijdens deze waardevolle en uitgebreide zelfevaluatie is teruggeblikt op het jaar en is op basis van vooraf ingevulde vragenlijsten gediscussieerd over het functioneren van de RvC. Hierbij is ook de feedback van de bestuurder betrokken door de externe begeleider. Reflectie in alle eerlijkheid, waarbij er waardering is én we elkaar aanspreken, is voor ons onmisbaar bij ons functioneren.

De conclusies die we kunnen trekken uit de zelfreflectie zijn dat afspraken uit de zelfevaluatie van 2017 zijn nagekomen en dat we een verdere verfijning hebben aangebracht van punten die nog beter kunnen. Aan het eind van de zelfevaluatie hebben we de afspraken vastgelegd.

Specifieke aandachtspunten en leerpunten voor ons als RvC zijn onder andere:

- Ten behoeve van de kwaliteit van het gesprek en de efficiency van de vergadering weegt ieder voortaan af: 'must ask' of 'nice to ask';
- De RvC wil naast de informatie van de bestuurder, aanvullende bronnen blijven benutten;
- De afspraak wordt gemaakt om af en toe stil te staan bij en bewust te zijn van de relatie tussen eigen persoonlijkheid, gedrag en toezichtstijl en elkaar te ondersteunen bij ontwikkelpunten door feedback te geven;
- De RvC wil de toekomstige positionering en rol van het toezicht agenderen voor 2019/2020.

Permanente educatie

De leden van de RvC dienen op basis van de Governancecode gedurende het kalenderjaar minimaal vijf punten te halen. Ieder lid heeft (ruimschoots) voldaan aan dit aantal uit het Reglement Permanent Educatie van de VTW. Daarbij wordt interessante kennis en informatie onderling gedeeld. De leden hebben de volgende punten voor permanente educatie behaald in 2018.

<i>Leden RvC</i>	<i>Punten</i>
Bea Annot	22
Heleen Buijs	9
Patrick Hijlkema	33
Arnoud Spithoven	578
Berry Prins	32

In het kader van permanente educatie hebben alle in functie zijnde leden van de RvC op 21 februari 2018 een workshop gevolgd van Finance Ideas Academy inzake een actueel thema: Verduurzamingsstrategie en realisatie van een CO₂-neutrale voorraad.

Bezoldiging

In 2016 heeft de RvC uitgebreid gesproken over haar beloning en heeft toen in lijn met de richtlijnen van de VTW en de salariëring van de directeur-bestuurder van IJsseldal Wonen haar vergoeding vastgesteld. Voor 2018 en 2019 is besloten een indexatie van deze vergoeding toe te passen van 2% respectievelijk 1,4% ten opzichte van 2017, respectievelijk 2018.

De vergoeding 2019 komt daarmee uit op afgerond € 9.000 per jaar per gewoon lid. De vergoeding van de voorzitter is met ingang van 2019 vastgesteld op 1,5 maal de vergoeding van de gewone leden (€ 13.500).

Rooster van aftreden

Een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kan éénmaal voor een periode van vier jaar worden herbenoemd. Hieronder is een rooster van aftreden weergegeven van de huidige RvC.

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Benoemings- periode</i>	<i>Lopende termijn</i>
Bea Annot	Voorzitter	2016-2019	1
Heleen Buijs	Lid	2018-2021	2
Patrick Hijlkema	Lid	2017-2020	2
Arnoud Spithoven	Lid	2018-2021	2
Berry Prins	Lid	2018-2021	1

3 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

3.4 Goedkeuring van de jaarstukken 2018

In dit jaarverslag treft u onder meer het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2018 aan. Het jaarverslag is vastgesteld door het bestuur. Vervolgens is de jaarrekening door BDO Accountants onderzocht en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u aan het eind van dit verslag aantreft. Daarnaast heeft BDO Accountants het volkshuisvestingsverslag beoordeeld. De RvC van IJsseldal Wonen heeft (deels via de auditcommissie) van gedachten gewisseld met de accountant over de jaarrekening, de interne berichtgeving, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag.

In de vergadering van 6 juni 2019 heeft de RvC de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid.

De Raad van Commissarissen,

Bea Annot, voorzitter

Heleen Buijs

Patrick Hijlkema

Arnoud Spithoven

Berry Prins

4. Kengetallen

Goede en gelijke slaagkansen voor onze doelgroep	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal huuropzeggingen	229	227	222	214	211
Mutatiegraad (%)	6,16%	6,14%	5,96%	5,77%	7,00%
Gem. aantal reacties per geadverteerde woning	70	43	19	24	24
Huurachterstand in % jaarhuur (incl. bedrijfsruimtes)	0,56%	0,76%	0,47%	0,32%	0,75%
Huurderving in % van jaarhuur (incl. bedrijfsruimtes)	1,34%	0,82%	1,04%	1,24%	1,70%

Betaalbaar wonen	2018	2017	2016	2015	2014
Aantallen wooneenheden en overig bezit					
Aantal wooneenheden	3.348	3.321	3.338	3.326	3.324
Overige verhuureenheden (maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimtes, garages, parkeerplekken en overig)	370	374	384	382	395
In bezit*	3.718	3.695	3.722	3.708	3.719
In beheer	2	2	2	2	2
In koopgarantportefeuille	57	61	63	65	67

Veranderingen woningbezit

Aantal opgeleverd	50	-	26	50	24
Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
Aantal verkocht	-23	-14	-17	-29	-26
Aantal gesloopt/uit exploitatie	-	-	-1	-19	-18
Overige mutaties	-4	-3	4	-	-

Huurprijsklassen

Goedkoop (tot € 414,02)	340	366	382	353	362
Betaalbaar (tot € 635,05)	2.330	2.321	2.275	2.305	2.312
Middelduur, tot huurtoeslaggrens (€ 710,68)	478	429	424	419	424
Duur, boven huurtoeslaggrens (€ 710,68)	200	205	257	249	226

Onderhoud

Aantal opdrachten reparaties per wooneenheid	1,32	1,26	1,45	1,40	1,50
Aantal opdrachten mutatieonderhoud per wooneenheid	0,14	0,19	0,20	0,16	0,16
Totaal kosten onderhoud (x € 1.000)	4.899	3.896	2.993	3.173	2.295
Kosten onderhoud per wooneenheid	1.463	1.173	897	987	690

Werken aan IJsseldal Wonen	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal medewerkers	34	32	31	41	39
Aantal formatieplaatsen	27,5	26,7	28,8	32,1	31,3
Aantal fte per 100 woningen	1,22	1,24	1,16	1,04	0,94

Een financieel gezonde organisatie	2018	2017	2016	2015	2014
WOZ-waarde (x € 1.000)	555.106	538.660	538.609	557.397	547.714
Eigen vermogen (x € 1.000)	303.898	260.724	247.207	223.091	85.913
Voorzieningen (x € 1.000)	3.641	4.032	4.078	5.587	1.404
Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal balans, %)**	43,9%	64,0%	62,0%	58,2%	35,0%
Loan to value (leningen kredietinstellingen/MVA i/e)**	0,54	0,34	0,36	0,39	0,66
Liquiditeit (current ratio)	0,49	0,48	0,42	0,68	0,69
Huuropbrengsten (x € 1.000)	22.811	22.668	22.350	21.779	21.160
Netto bedrijfslasten (exclusief leefbaarheidsuitgaven) per wooneenheid	1.226	1.093	1.117	1.105	1.152

(*) in totaal telling zitten 22 erfpachten verdisconteerd

(**) de solvabiliteit en loan to value zijn vanaf 2018 berekend op basis van de beleidswaarde in verband met aanpassing van het beoordelingskader vanuit WSW en AW.



Deel 2
Jaarrekening 2018

Inhoudsopgave

1.	Balans per 31 december 2018	65
2.	Winst-en-verliesrekening 2018	67
3.	Kasstroomoverzicht 2018	68
4.	Algemene toelichting	71
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	72
6.	Macro-economische uitgangspunten	82
7.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	93
8.	Kasstroomoverzicht	96
9.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	97
10.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	99
11.	Toelichting op de balans per 31 december 2018	102
12.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening 2018	118
13.	Ondertekening	133

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(vóór resultaatbestemming) (x € 1.000)

Activa	Ref.	31-12-18	31-12-17
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	11.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		384.042	343.869
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		38.555	37.565
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.199	9.804
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie		76	2.110
Totaal vastgoedbeleggingen		432.873	393.347
Materiële vaste activa	11.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.465	2.459
Financiële vaste activa	11.3		
Deelnemingen		-	-
Latente belastingvorderingen		3.639	6.177
Totaal financiële vaste activa		3.639	6.177
Som der vaste activa		438.977	401.984
Vlottende activa			
Voorraden	11.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		955	585
Voorraad Kavels bestemd voor de verkoop		1.573	1.857
Totaal voorraden		2.528	2.442
Vorderingen	11.5		
Huurdebiteuren		129	173
Belastingen en premies		2.400	-
Overige vorderingen		84	104
Overlopende activa		-	104
Totaal vorderingen		2.613	381
Liquide middelen	11.6	876	2.538
Som der vlottende activa		6.017	5.361
Totaal activa		444.993	407.345

<i>Passiva</i>	<i>Ref.</i>	<i>31-12-18</i>	<i>31-12-17</i>
Eigen vermogen	11.7		
Overige reserves		25.267	23.033
Herwaarderingsreserve		268.523	237.691
Resultaat boekjaar		10.108	-
Totaal eigen vermogen		303.898	260.724
Vorzieningen	11.8		
Voorziening onrendabele investeringen		412	-
Loopbaanontwikkelingsbudget		75	67
Reorganisatievoorziening		96	34
Latente belastingverplichtingen		3.058	3.931
Totaal voorzieningen		3.641	4.032
Langlopende schulden	11.9		
Schulden/leningen overheid		72	77
Schulden aan kredietinstellingen		115.073	121.366
Verplichtingen van onr zaken verkocht onder voorwaarden		10.014	9.882
Waarborgsommen		37	37
Totaal langlopende schulden		125.195	131.362
Kortlopende schulden	11.10		
Schulden aan gemeenten		5	5
Schulden aan kredietinstellingen		8.593	7.882
Schulden aan leveranciers		1.232	718
Belastingen en premies sociale verzekeringen		158	113
Overige schulden		78	166
Overlopende passiva		2.193	2.343
Totaal kortlopende schulden		12.259	11.227
Totaal passiva		444.993	407.345

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

(Functioneel model x €1.000)

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	12.1	22.811	22.668
Opbrengsten servicecontracten	12.2	489	569
Lasten servicecontracten	12.3	-787	-795
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12.4	-2.432	-2.271
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.5	-6.054	-4.991
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	12.6	-4.174	-3.674
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.853	11.506
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.7	6.727	5.226
Toegerekende organisatiekosten	12.8	-352	-346
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	12.9	-5.472	-4.247
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		903	633
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.10	-344	-2.800
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.11	38.621	9.395
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	12.12	76	74
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	12.13	92	-54
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		38.445	6.615
Leefbaarheid	12.14	-195	-189
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	12.15	12	6
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.16	-4.178	-4.592
Saldo financiële baten en lasten		-4.166	-4.586
Resultaat uit gewonen bedrijfsuitoefening voor belastingen		44.839	13.980
Belastingen, resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	12.17	-1.665	-463
Resultaat na belastingen		43.174	13.517

3 KASSTROOMOVERZICHT 2018

(directe methode x € 1.000)

A. Operationele activiteiten	2018	2017
Ontvangsten		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	19.473	19.244
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	1.328	1.364
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	33	-
Onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	-	-
Intramuraal DAEB	1.327	1.281
Intramuraal niet-DAEB	-	-
Maatschappelijk onroerend goed	52	85
Bedrijfsmatig onroerend goed	459	611
Parkeervoorzieningen DAEB	9	8
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	132	12
Vergoedingen	426	463
Overheidsontvangsten	5	-
Overige bedrijfsontvangsten	260	73
Saldo ingaande kasstromen	23.504	23.142
Uitgaven		
Erfpacht	-71	-71
Personeelsuitgaven	-1.973	-1.870
Onderhoudsuitgaven	-4.923	-4.345
Overige bedrijfsuitgaven	-3.221	-3.111
Renteuitgaven	-4.323	-4.750
Sectorspecifieke heffing	-245	-
Verhuurderheffing	-2.874	-2.585
Leefbaarheid	-71	-75
Vpb	-2.400	134
Saldo uitgaande kasstromen	-20.101	-16.671
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.403	6.470

B. (Des)investeringsactiviteiten	2018	2017
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur DAEB	3.295	2.543
Verkoopontvangsten bestaande huur niet-DAEB	2.368	1.793
Verkoopontvangsten woningen VoV DAEB	53	-
Verkoopontvangsten woningen VoV niet-DAEB	417	331
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	267	-
Verkoopontvangsten grond en overig DAEB	104	1.216
Verkoopontvangsten grond en overig niet-DAEB	339	-
(Des) investeringsontvangsten overig DAEB	-	103
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	6.843	5.986
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
Nieuwbouw huur DAEB	3.900	3.010
Nieuwbouw huur niet-DAEB	-	173
Woningverbetering DAEB	843	527
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	55	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	207	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop DAEB	694	276
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop niet-DAEB	275	-
Aankoop grond DAEB	-	1.636
Investerings overig DAEB	156	174
Externe kosten bij verkoop DAEB	100	185
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	92	-
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	6.322	5.981
Saldo in -en uitgaande kasstroom MVA	521	5

C. Financieringsactiviteiten	2018	2017
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	6.000
Opname variabele hoofdsomlening	2.300	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-7.887	-10.351
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.587	-4.351
Mutatie liquide middelen	-1.663	2.124
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 01/01	2.538	414
Liquide middelen per 31/12	876	2.538

4 ALGEMENE TOELICHTING

Algemeen

Woningstichting IJsseldal Wonen (KvK-nummer 08025155) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting', conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij is werkzaam in de gemeente Voorst en de gemeente Lochem. IJsseldal Wonen werkt binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De statutaire vestigingsplaats is Twello, de feitelijke vestigingsplaats is Marktplaats 110 te Twello. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. IJsseldal Wonen is op 1 januari 2013 ontstaan uit een fusie tussen Woningstichting Goed Wonen uit Twello en Woningstichting De Groene Waarden uit Gorssel.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van IJsseldal Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2018, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2018.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de stichting. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

5 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de beleidsregels toepassing wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaglegging en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de jaarverslaglegging, uitgegeven door de Raad voor de jaarverslaglegging.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bij deze regeling.

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016") gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016).

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Bij de herwaardering van onroerende zaken in exploitatie naar marktwaarde in verhuurde staat is waar nodig rekening gehouden met de invloed van latente belastingen op het vermogen en het resultaat, met name voor de waarderingscomplexen waar de herwaardering leidt tot een boekwaarde in de jaarrekening die hoger is dan de fiscale boekwaarde. Voor dit (tijdelijk) waarderingsverschil is een latente belastingverplichting gevormd, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslag voor latente belastingen.

De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt) waarde van onroerende zaken in exploitatie en vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van IJsseldal Wonen. Terzake verwijzen wij tevens naar het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten berekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventueel duurzame waardeverminderingen.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke 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 toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Uitgangspunten en grondslagen voor de 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 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 DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Classificatie en kwalificatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden conform het ingediende scheidingsvoorstel op objectniveau geclassificeerd naar DAEB- 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 tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Voor de totstandkoming van de marktwaarde-waardering is gebruik gemaakt van de voorgeschreven rekenmethodiek en bijbehorende parameters zoals uiteengezet in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. IJsseldal Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen voor de woningen. IJsseldal Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen voor bedrijfs-onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed.

Voor een beperkt aantal bijzondere eenheden wordt de waarde op basis van de full waardering bepaald. Het is vanuit het waarderingshandboek voorgeschreven dat toepassing van de full-variant verplicht is wanneer de huursom van bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)/maatschappelijk onroerend goed (MOG)/intramuraal zorgvastgoed (IMU) tezamen meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk. Dit is van toepassing bij IJsseldal Wonen.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

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

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar 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 één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie (inclusief verkoop onder voorwaarden) opnieuw bepaald. Winst 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 betreft de waarde op basis van de historische kosten, waarbij rekening is gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen tot 1 januari 2015. Vanaf die datum worden investeringen tegen historische kosten verwerkt.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten tijdens de bouw geactiveerd.

Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen.

Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeveranderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstallen,

met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

IJsseldal Wonen verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie zijn te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van IJsseldal Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaand van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening gehouden met een uitpondscenario en geen rekening houden met een voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoudsbeleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15. IJsseldal Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen

bestede kosten en toegerekende kosten, onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor nietgedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Voor toekomstige nieuwbouwprojecten, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, dient te worden beoordeeld of en in hoeverre het project kwalificeert als een verlieslatend contract.

Er is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van vastgoed bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')).

Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot de onroerende zaken in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt.

Voorts wordt geen rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

IJsseldal Wonen heeft in voorgaande jaren woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde kreeg. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. IJsseldal Wonen onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

- Verkopen waarbij IJsseldal Wonen het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op terugkoopmoment.
- Verkopen waarbij IJsseldal Wonen een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post 'netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij IJsseldal Wonen het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.
- Verkopen waarbij IJsseldal Wonen een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur.
- Verkopen waarbij IJsseldal Wonen een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het Besluit toegelaten instellingen

volkshuisvesting 2015 en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden 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 waarde-stijging, 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 resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als 'terugkoopverplichting woningen 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 waardemutatie worden verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou 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 terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien daartoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is 3,33% genomen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Voorraad kavels bestemd voor de verkoop

De in het bezit zijnde kavels waarvoor geen bouwplannen bestaan, zijn opgenomen onder dit hoofd. Waardering geschiedt tegen aanschafwaarde of lagere verkoopwaarde.

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 een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Op basis van de RJ 645.207 wordt in de balans een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van de activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bij het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs gaat IJsseldal Wonen uit van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen.

Voorzieningen

Algemeen

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. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen

De bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen van onroerende zaken in exploitatie en hiermee samenhangende voorzieningen voor onrendabele voorzieningen worden bepaald aan de hand van de marktwaarde in verhuurde staat.

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

De voorziening loopbaanontwikkelingsbudget is opgenomen naar aanleiding van een arbeidsvoorwaarde in de cao voor woningcorporaties. Deze arbeidsvoorwaarde houdt in dat de werkgever verplicht is een budget voor loopbaanontwikkeling per medewerker ter beschikking te stellen, afhankelijk

van het aantal dienstjaren en percentage dienstverband. Voor een medewerker met een fulltime dienstverband wordt maximaal € 900 per jaar voor 5 jaren, € 4.500 beschikbaar gesteld. De voorziening is bepaald op basis van de cao-verplichting verminderd met reeds gemaakte kosten.

Voorziening reorganisatie kosten

De voorziening reorganisatiekosten betreft de kosten die direct samenhangen met in gang gezette reorganisaties. De vorming van de reorganisatievoorziening vindt plaats op het moment dat er een gedetailleerd plan voor de reorganisatie is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij de betrokkenen dat de reorganisatie zal plaatsvinden.

Pensioenen

IJsseldal Wonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling - deze geldt sinds januari 1992). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 december 2018 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 115,9%. In 2018 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 125,5% te hebben. Het pensioenfonds geeft aan dat de ontwikkelingen op de financiële markten onzeker zijn en kan daarom niet zeggen hoe de dekkingsgraad zich de komende tijd ontwikkelt. IJsseldal Wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door IJsseldal Wonen. 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.

De pensioenregeling van de stichting (SPW) betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstak-pensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. 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 komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terug-

koopverplichting 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.

Uitgangspunten waardering marktwaarde in verhuurde staat

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 bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist.

Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen

groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, 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 kasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld.

De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het einde van het 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Om de te verwachten kasstromen DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters.



6 MACRO-ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden de macro-economische uitgangspunten gedefinieerd.

Economische regimes

In de marktwaardewaardering, prijspeil 31-12-2018, wordt uitgegaan van de volgende economische regimes:

- Prijsinflatie

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de huurinkomsten (contracthuur exclusief de boven inflatoire huurverhoging, de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingstelsel, de markthuurlast en streefhuurlast bij de beleidswaarde) en de OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

- Looninflatie

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten.

Daarnaast geldt dat de looninflatie wordt gebruikt bij de indexatie van het beheer bij de beleidswaarde.

- Onderhoudsindex

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.

- Leegwaardestijging

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de verkoopopbrengsten in het uitpondscenario.

Jaar	Prijsinflatie*	Loonindex**	Bouwindex**	Leegwaardestijging***
2017	1,40%	-	-	8,20%
2018	1,60%	2,00%	5,60%	9,30%
2019	2,50%	2,90%	5,90%	5,65%
2020	2,30%	2,80%	2,80%	2,00%
2021	2,20%	2,70%	2,70%	2,00%
2022	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2023	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2024 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

Tabel 1: Macro-economische parameters

* Voor 2018 en 2019 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau (CPB). Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de lange-termijnverwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB).

** Voor 2018 en 2019 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het CPB. Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de reële groei van lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer prijsinflatievolgend plus 0,5% was. Dit sluit aan bij voorspelling van het CPB en de ECB voor de arbeidsproductiviteitsgroei.

*** Voor 2017 en 2018 wordt gebruik gemaakt van de gerealiseerde stijgingen, gemiddeld over heel Nederland berekend, zoals gepubliceerd door het Kadaster (Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK)). Vanaf 2019 is verondersteld dat de leegwaardestijging na één jaar uitkomt op 2,0%.

Verondersteld wordt dat langetermijnverwachting van de leegwaardestijging trendmatig gelijk is aan de langetermijnverwachting van de prijsinflatie en aan de manier waarop taxateurs de leegwaarde inschatten.

Modelparameters

Het hoofdstuk 'Modelparameters' licht toe welke parameters worden meegenomen in de modelmatige bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat. Indien noodzakelijk, wordt de parameter afzonderlijk, per waarderingsmodel, toegelicht.

Scenariokeuze

Bij de marktwaardewaardering van het vastgoed dient een onderscheid te worden gemaakt tussen een doorexploiteerscenario en een uitpondscenario. De uiteindelijke marktwaarde is de hoogste waarde van beide waarderingsmodellen (berekend op waarderingscomplexniveau) of indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde van het doorexploiteerscenario.

Bij het volgende type bezit is een uitpondscenario, in de basiswaardering, niet van toepassing:

- Niet-zelfstandige eenheden;
- Zelfstandige studenteenheden en zelfstandige extramurale zorgeenheden;
- BOG;
- MOG;
- Intramuraal zorgvastgoed.

Leegwaarde

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs, kosten koper, vrij van huur en overige lasten, ook wel: 'marktwaarde vrij van huur en gebruik' genoemd. In het uitpondscenario wordt de leegwaarde, zodra de mogelijkheid tot verkoop zich aan dient, als opbrengst meegenomen.

Conform het Waarderingshandboek 2018 wordt voor de basis marktwaardewaardering 2018 gebruik gemaakt van de WOZ-beschikking die in 2018 is afgegeven en waardepeildatum 1 januari 2017 heeft.

Vervolgens wordt de WOZ-waarde met hulp van de leegwaardestijging 2017 en 2018 geïndexeerd, zodat een leegwaarde met peildatum 31 december 2018 wordt bereikt

Markthuur

De markthuur is de huurprijs die uitgaande van optimale marketing en verhuur behaald zou kunnen worden op het moment van de waardebepaling.

De markthuur voor EGW of MGW verhuureenheden wordt op basis van een modelmatige berekening per verhuureenheid bepaald. Bij de modelmatige berekening wordt rekening gehouden met:

- Gebruiksoppervlakte (GO);
- WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2017 ingedeeld in negen klassen;
- Bouwjaar ingedeeld in zeven klassen;
- Woningtype ingedeeld in twee typen;
- Regio opgedeeld in 40 COROP-gebieden, plus de vier grootste steden in NL, in totaal dus 44 gebieden.

Voor studenteneenheden en extramuraal zorgvastgoed geldt dat geen modelmatige berekening wordt toegepast. De markthuur voor deze verhuureenheden komt tot stand door de markthuur gelijk te stellen aan de maximale huur (conform het woningwaarderingstelsel). Voor studenteneenheden geldt dat de kwaliteitskortingsgrens als maximum wordt gehanteerd. Voor 2018 is de kwaliteitskortingsgrens € 417,34.

De geldende kwaliteitskortingsgrens voor 2019 wordt eind 2018 bepaald en vervolgens jaarlijks met de prijsinflatie gecorrigeerd.

De kwaliteitskortingsgrens is ook het huurniveau bij een leegstaande verhuureenheid.

Instandhoudingsonderhoud

Gedurende de DCF-periode wordt de verhuureenheid onderhouden; het onderhoud dat wordt uitgevoerd om een verhuureenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te behouden wordt gezien als instandhoudingsonderhoud. Het betreft daarom in geen geval investeringen die leiden tot een

verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Voor het instandhoudingsonderhoud wordt per verhuureenheid of per m² (afhankelijk van het te gebruiken waarderingsmodel) een jaarlijks bedrag, inclusief btw, ingerekend. Voor de hoogte van het instandhoudingsonderhoud wordt een uitsplitsing gemaakt naar de verschillende waarderingsmodellen.

- Voor woongelegenheden wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten EGW, MGW, studenteneenheid zelfstandig en onzelfstandig, extramuraal zorgvastgoed en bouwjaar, ingedeeld in oppervlakteklassen m² GO, te weten < 40, ≥ 40 < 60, ≥ 60 < 80, ≥ 80 < 100, ≥ 100 < 120, ≥ 120 en bouwjaarklassen, te weten < 1920, ≥ 1920 < 1940, ≥ 1940 < 1960, ≥ 1960 < 1975, ≥ 1975 < 1990, ≥ 1990 < 2005, ≥ 2005. Daarnaast geldt een opslag voor de indexatie 2018. Voor elk type verhuureenheid en de daaraan gekoppelde onderhoudsklasse en bouwjaarklasse geldt dat een jaarlijks bedrag per verhuureenheid wordt ingerekend.
- Voor BOG/MOG wordt een jaarlijks bedrag per m² bvo ingerekend.
- Voor parkeervoorzieningen wordt onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten parkeerplaats, garagebox.
- Voor intramuraal zorgvastgoed wordt een jaarlijks bedrag per m² bvo ingerekend.

Hierbij wordt aangesloten bij de normen zoals opgenomen in het Waarderingshandboek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, zie bijlage 1.

Mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud is het per mutatie per woning te besteden bedrag ter zake van het enkel en alleen als gevolg van die mutatie voor rekening van de eigenaar/verhuurder van die eenheid komende onderhoud. De hoogte van het mutatieonderhoud is afhankelijk van het type verhuureenheid, verspreid over de verschillende waarderingsmodellen. Mutatieonderhoud wordt alleen opgenomen in het doorexploiteerscenario, niet in het uitpondscenario.

- Voor woongelegenheden wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten EGW, MGW, studenteneenheid, extramuraal zorgvastgoed. Voor elk type verhuureenheid geldt dat een jaarlijks bedrag per verhuureenheid wordt ingerekend.
- Voor BOG/MOG wordt een jaarlijks bedrag per m² bvo en/of percentage per % van de marktjaarhuur ingerekend. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar technisch mutatieonderhoud en mutatiekosten marketing.
- Voor parkeervoorzieningen wordt geen mutatieonderhoud ingerekend.
- Voor intramuraal zorgvastgoed wordt een jaarlijks bedrag per m² bvo en/of percentage per % van de marktjaarhuur ingerekend. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar technisch mutatieonderhoud en mutatiekosten marketing.

Hierbij wordt aangesloten bij de normen zoals opgenomen in het Waarderingshandboek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, zie bijlage 2.

Achterstallig onderhoud

IJsseldal Wonen heeft niet te maken met achterstallig onderhoud. Geen van de verhuureenheden worden derhalve in waarde verlaagd als gevolg van het aanwezig zijn van achterstallig onderhoud.

Beheerkosten

Het beheer omvat de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. Het gaat hierbij om kosten voor de verhuur en de marketing van verhuureenheden. De hoogte van de beheerkosten is in overeenstemming met wat daarvoor in de markt gebruikelijk is.

- Voor woongelegenheden wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten EGW, MGW, studenteneenheid, extramuraal zorgvastgoed. Voor elk type verhuureenheid geldt dat een jaarlijks bedrag per verhuureenheid wordt ingerekend.

- Voor BOG/MOG wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten BOG, MOG. Voor elk type verhuureenheid geldt dat jaarlijks een percentage van de markthuur ingerekend wordt.
- Voor parkeervoorzieningen wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten parkeerplaats, garagebox. Voor elk type verhuureenheid geldt dat een jaarlijks bedrag per verhuureenheid wordt ingerekend.
- Voor intramuraal zorgvastgoed geldt dat jaarlijks een percentage van de markthuur wordt ingerekend.

Hierbij wordt aangesloten bij de normen zoals opgenomen in het Waarderingshandboek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, zie bijlage 3.

Belasting en verzekeringen

Voor woongelegenheden en BOG/MOG-eenheden geldt dat voor de gemeentelijke OZB-tarieven de door COELO gepubliceerde gemeentelijke tarieven worden gehanteerd.

Daarnaast geldt dat voor woongelegenheden en BOG/MOG-eenheden voor de rioolheffing, de verontreinigingsheffing, de waterschapsbelasting en verzekeringen, een gemiddeld percentage per verhuureenheid is opgenomen. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2017.

Voor parkeervoorzieningen en intramuraal zorgvastgoed geldt dat een totaal percentage van de WOZ-waarde wordt gehanteerd.

Hierbij wordt aangesloten bij de voorschriften zoals opgenomen in het Waarderingshandboek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, zie bijlage 4.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt ingerekend voor de gehele DCF-periode voor alle zelfstandige woongelegenheden met een huur die aan het begin van het kalenderjaar onder de liberalisatiegrens ligt. Het volgende percentage worden ingerekend per €1.000 van de WOZ-waarde:

Jaar	% WOZ-waarde
2019	0,561%
2020 en 2021	0,562%
2022	0,563%
2023 e.v.	0,537%

Tabel 2: Verhuurderheffing

Huurstijging

Bij de huurstijging worden de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie van elkaar onderscheiden.

Conform het Waarderingshandboek 2018 worden de contractuur, de markthuur en de maximale huur in de basiswaardering met de prijsinflatie geïndexeerd.

Huurstijging boven inflatie

Naast de reguliere huurverhoging, geldt dat de contractuur van gereguleerde zelfstandige verhuureenheden ook jaarlijks boven-inflatoire opslag op de huurverhoging krijgen toegekend. Dit speelt in het kader van (extra) inkomensafhankelijke huurstijging een rol. Aangesloten wordt bij het overheidsbeleid en de verwachtingen daarover in de markt.

Jaar	Zelfstandige eenheden	Onzelfstandige eenheden
2019	1,00%	0,00%
2020	1,20%	0,00%
2021	1,30%	0,00%
2022 e.v.	0,50%	0,00%

Tabel 3: Huurstijging boven inflatie

Huursprong bij mutatie

De huur van woongelegenheden in het doorexploteerscenario wordt bij mutatie naar de markthuur of de maximale huur (conform het woningwaarderingstelsel) opgetrokken. Hieronder wordt weergegeven wanneer welke huur van toepassing is.

- Indien de verhuureenheid op basis van WWS-punten is gereguleerd, dan geldt dat de nieuwe huur het minimum is van de markthuur en de maximale huur (conform het woningwaarderingstelsel).
- Indien de verhuureenheid op basis van WWS-punten is te liberaliseren, dan geldt dat de nieuwe huur gelijk is aan de markthuur.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens voor 2018 en 2019 is als volgt:

Jaar	Bedrag (in euro's)
2018	710,68 (per maand)
2019	720,42 (per maand)

Tabel 4: Liberalisatiegrens

Mutatiekans bij doorexplotten

De mutatiekans is de gemiddelde kans op contractopzegging, dat wil zeggen het aantal vrijgekomen verhuureenheden door reguliere opzeggingen.

Voor de waardering met prijspeil 31-12-2018 wordt de mutatiekans per waarderingscomplex ingeschat op basis van de historische realisatie over de voorliggende vijf jaren. Ofwel per waarderingscomplex wordt gekeken naar de realisatie gedurende de periode 2014-2018.

Voorbeeld van de totstandkoming van de mutatiekans:

- Veronderstel dat waarderingscomplex 1, 100 verhuurbare eenheden omvat per ultimo jaar gedurende de jaren 2014 t/m 2018.
- Veronderstel dat waarderingscomplex 1, in jaar 2014 twee mutaties kende, in jaar 2015 vijf mutaties, in jaar 2016 drie mutaties, in jaar 2017 twee mutaties en in jaar 2018 geen mutaties.
- Het totaal aan mutaties in waarderingscomplex 1 komt dan gedurende de periode 2014-2018 uit op 12 mutaties.
- Veronderstel dat gedurende de jaren 2014 t/m 2018 geen verkopen hebben plaatsgevonden.
- Hieruit volgt de mutatiekans van waarderingscomplex 1: 12/500. Ofwel het totaal aantal mutaties gedurende de periode 2014-2018 gedeeld door de som van de ultimo standen van het aantal verhuureenheden van het complex ieder jaar.

Voor alle type verhuureenheden wordt een minimale mutatiegraad van 2% aangehouden. Voor EGW, MGW en extramurale zorgeenheden geldt dat een maximale mutatiegraad van 50% wordt aangehouden. Voor studenteneenheden wordt een maximale mutatiegraad van 100% gehanteerd.

Mutatiekans bij uitpanden

De mutatiekans in het geval van uitpanden, kan per jaar variëren, waarbij de mutatiekans bij doorexplotten de basis vormt. Hierbij geldt:

Jaar 1: In het geval van een niet-aangebroken waarderingscomplex, geldt een opslag van 2% op de mutatiekans bij doorexplotten.

Jaar 2 t/m 5: De mutatiekans bij doorexplotten wordt gevolgd.

Jaar 6 t/m 15: De hoogte van de mutatiekans wordt verlaagd naar 70% van de mutatiekans bij doorexplotten.

Mutatieleegstand

Het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voordat deze weder verhuurd wordt, wordt mutatieleegstand genoemd. Mutatieleegstand heeft huurderiving tot gevolg. De huurderiving is gebaseerd op de markthuur. Hierbij geldt:

Type	Mutatieleegstand (in maanden)
Gereguleerde woningen	0 maanden
Geliberaliseerde woningen	3 maanden
Verkoop	0 maanden

Tabel 5: Mutatieleegstand

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en kosten contant worden gemaakt.

Voor woonegelegenheden van het type EGW en MGW geldt dat de disconteringsvoet wordt bepaald op basis van enkele eigenschappen van de verhuureenheid:

- Bouwjaar: aangesloten wordt op de volgende bouwjaarklasse indeling: < 1920, ≥ 1920 < 1940, ≥ 1940 < 1960, ≥ 1960 < 1975, ≥ 1975 < 1990, ≥ 1990 < 2005 en ≥ 2005.
- COROP + G4: aangesloten wordt bij de COROP-gebied indeling + vier grote gemeenten waarin de verhuureenheid is gelegen.
- Weerspiegelen disconteringsvoet 2018: gekeken wordt naar de COROP-gebied indeling + vier grote gemeenten voor het weerspiegelen van de disconteringsvoet 2018.
- Doorexploiteren vs. uitponden: is er sprake van een doorexploiteer- of uitpond-scenario.
- Krimpgebied en/of aardbevingsgebied: ligt een verhuureenheid in een krimp- en/of aardbevingsgebied of niet.

Voor studenten- en extramurale zorgeenheden geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet;
- De vastgoedsector specifieke opslag;
- De opslag voor het markt- en objectrisico.

Uitponden

Binnen het scenario 'uitponden' zijn aanvullend op voorgaand hoofdstuk de volgende parameters van invloed.

Splitsingskosten

De, in geval dat dat juridisch noodzakelijk is voor het individueel verkopen en overdragen van woningen uit het complex/object, met de splitsing van het complex verbonden kosten, zoals de aan de gemeente uit hoofde van een splitsingsverordening verschuldigde vergoeding en de in verband met splitsing te maken notaris- en kadasterkosten. Tot de splitsingskosten worden ook gerekend de onderhoudsuitgaven die moeten worden gemaakt in het kader van door de gemeente aan de verlening van de splitsingsvergunning te stellen nadere voorwaarden.

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in kadaster en bestemmingsplan te splitsen, zodat het per VHE kan worden uitgepond. Indien sprake is van splitsingskosten, dan wordt een bedrag van € 518,- per verhuureenheid aangehouden.

Verkoopkosten

Interne handelingskosten en/of externe makelaarskosten gerelateerd aan het aantal, afhankelijk van de mutatiegraad, per jaar te verkopen woningen. Aangezien wordt verondersteld dat de uitpondtransacties op basis van 'kosten koper' plaatsvinden, worden kosten inzake overdrachtsbelasting, kadaster en notariële akte(n), geacht niet voor rekening van de deelnemer te komen en worden deze derhalve niet in de waardering betrokken.

IJsseldal Wonen rekent voor de verkoopkosten voor de woongelegenheden, BOG/MOG en intramuraal zorgvastgoed een percentage per verhuureenheid in, te weten 1,5% van de leegwaarde, inclusief 21% btw.

IJsseldal Wonen rekent voor de verkoopkosten voor de parkeervoorzieningen € 518 per verhuureenheid in. Het gaat hierbij om een bedrag inclusief 21% btw.

Erfpacht

IJsseldal Wonen heeft te maken met één of enkele vormen van erfpacht:

- *Eeuwigdurend afgekocht erfpacht*
Indien van toepassing, eeuwigdurende, reeds afgekochte, erfpacht.
- *Tijdelijk erfpacht met canon*
Indien van toepassing, tijdelijke erfpacht, die eindigt aan het eind van de termijn waarvoor het is aangegaan. In geval van een canon, betreft het de vergoeding die de erfpachter aan de grondeigenaar is verschuldigd voor zijn erfpachtrecht. De canon kan vast of variabel zijn.
- *Tijdelijk erfpacht afgekocht*
Indien van toepassing, tijdelijke erfpacht, die eindigt aan het eind van de termijn waarvoor het is aangegaan.

Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e jaar exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. De berekening van de eindwaarde verschilt in het doorexploiteerscenario ten opzichte van het uitpondscenario. Hierbij wordt aangesloten bij de voorschriften zoals opgenomen in het Waarderingshandboek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Daarom wordt de eindwaarde bepaald door alle afzonderlijke kasstromen (huur, onderhoud, etc.) vanaf het 16^e jaar contant te maken met de aannahme van een voortdurende looptijd, zoals ook bij de exit yield het geval is. Iedere kasstroom ontwikkelt zich met een index, behorende bij de betreffende parameter.

Van belang is dat de eindwaardebepaling in het doorexploiteerscenario verschilt van de eindwaardebepaling in het uitpondscenario. Hierbij wordt aangesloten bij de voorschriften zoals opgenomen in het Waarderingshandboek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Bijlage 1 Instandhouding

<i>Woongelegenheden</i>	<i>Instandhoudingsonderhoud</i>
Referentie eenheid	€ 853 per jaar, incl. btw
Opslag	Afhankelijk van type verhuureenheid, bouwjaar, oppervlakte per m ² GO en indexatie 2018

<i>Typen overig bezit</i>	<i>Instandhoudingsonderhoud</i>
BOG	€ 5,40 per m ²
MOG	€ 6,55 per m ²
Parkeerplaats	50
Garagebox	166
Intramuraal zorgvastgoed	€ 8,60 per m ²

Bijlage 2 Mutatieonderhoud

<i>Type</i>	<i>Mutatieonderhoud</i>
EGW	883
MGW	663
Studenteneenheid	199
Zorgeenheid (extramuraal)	663
BOG	€ 9,00 per m ² (technisch), 14% van de markt(jaar)huur (marketing)
MOG	€ 10,80 per m ² (technisch), 14% van de markt(jaar)huur (marketing)
Parkeerplaats	-
Garagebox	-
Intramuraal zorgvastgoed	€ 10,80 per m ² (technisch), 14% van de markt(jaar)huur (marketing)

Bijlage 3 Beheerkosten

Type	Beheerkosten
EGW	436
MGW	428
Studenteneenheid	403
Zorgeenheid (extramuraal)	395
BOG	3% van de markthuur op jaarbasis
MOG	2% van de markthuur op jaarbasis
Parkeerplaats	26
Garagebox	37
Intramuraal zorgvastgoed	2,5% van de markthuur op jaarbasis

Bijlage 4 Belastingen en verzekeringen

Type	OZB	Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (voor parkeervoorzieningen en intramuraal zorgvastgoed gaat het om een totaalpercentage)
Woongelegenheden	COELO gemeentelijke tarieven 2018	0,12% van de WOZ-waarde
BOG/MOG	COELO gemeentelijke tarieven 2018	0,13% van de WOZ-waarde
Parkeervoorzieningen	-	0,24% van de WOZ-waarde
Intramuraal zorgvastgoed	-	0,36% van de WOZ-waarde

Full versie

De huursom van bedrijfsmatig onroerend goed/maatschappelijk onroerend goed/intramuraal zorgvastgoed is tezamen meer dan 5% van de totale huursom dan de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak afzonderlijk. Hierdoor heeft IJsseldal Wonen voor dit type bezit de full waardering toegepast. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het Handboek. Bij de bepaling van marktwaarde is ultimo 2018 gebruik gemaakt van een externe onafhankelijke en terzake deskundige taxateur. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. De aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht:

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing externe taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van markt referenties
Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expiratedata aan	Genoemde data zijn overgenomen
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing
Leegstand	Corporatie levert deze data aan	Genoemde correctie meegenomen
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen).
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen).
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant

De taxatie is gebaseerd op een markttechnische update. De totale getaxeerde marktwaarde ultimo 2018 bedraagt € 24,6 miljoen.

7 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 actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan wet- en regelgeving. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg het gemiddelde huurverhogingspercentage 1,4% (2017: 0,3%).

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

Hieronder worden ook de ontvangen bedragen van huurders opgenomen ter dekking van uitgaven in het kader van het glas- en servicefonds. Hiervan vindt geen verrekening plaats.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoop opbrengst bij levering van onderhanden projecten en voorraden.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst verminderd met de boekwaarde van de verkochte activa gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Bedrijfslasten

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugnemering daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de marktwaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs.

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de Protestantse Gemeente Twello, voor het gebruik van grond onder enkele verhuureenheden, erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Hieronder is een overzicht opgenomen van de verdeling van de personeelskosten.

Met ingang van 1 januari 2015 is de Wet Verlaging Bezoldigingsmaximum WNT in werking getreden. Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi)publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van IJsseldal Wonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen servicekosten die ten laste van huurders en bewoners worden gebracht. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten. De uitgaven en vergoedingen in het kader van het glas- en servicefonds worden op eenzelfde wijze verantwoord.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig 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 is IJsseldal Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

8 KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de

overige schulden voorkomende verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht.

9 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Op grond van het treasurybeleid van IJsseldal Wonen is het mogelijk gebruik te maken van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-)risico's. Het gebruik van financiële instrumenten is slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat IJsseldal Wonen zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Valutarisico

IJsseldal Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijrisico

IJsseldal Wonen loopt geen risico's ten aanzien van de waardering van effecten.

Renterisico

IJsseldal Wonen heeft geen rentedragende vorderingen. IJsseldal Wonen loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt IJsseldal Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende schulden loopt IJsseldal Wonen risico's over de marktwaarde. IJsseldal Wonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Kredietrisico

IJsseldal Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Derivaten

IJsseldal Wonen heeft op de balansdatum geen derivatencontracten in bezit. Ter beperking van (looptijden-, rente- en markt-) risico's kunnen door IJsseldal Wonen derivaten worden gehanteerd. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door IJsseldal Wonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Liquiditeitsrisico

De liquiditeitsbehoefte wordt aan de hand van een integrale planning inkomsten en uitgaven gevolgd. Op basis hiervan wordt de financieringsbehoefte bepaald. Daarnaast heeft IJsseldal Wonen de beschikking over een variabele lening van in totaal € 4.000.000, waarvan € 3.300.000 is opgenomen ultimo boekjaar 2018. Hierdoor is er voldoende flexibiliteit om, ten opzichte van de planning, afwijkingen in kasstromen op te vangen. Hiernaast worden investeringsverplichtingen uitsluitend aangegaan indien IJsseldal Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. En wordt de vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille constant gemonitord.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen terzake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van

bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en -technieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardenmethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.



10 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Het management dient bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, actuele waarde

IJsseldal Wonen waardeert haar onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing is de totale WOZ-waarde van de sociale huurwoningen.

De precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan, zijn nog onzeker. IJsseldal Wonen heeft voor de periode 2019-2023 totaal € 17,7 miljoen begroot. Voor de waardering is in 2019 0,561%, 2020 en 2021 0,562%, 2022 0,563% en vanaf 2023 0,537% per € 1.000 WOZ-waarde heffing ingerekend ten laste van de sociale huurwoningen.

Saneringsheffing

De saneringsheffing wordt door het WSW geheven om noodlijdende corporaties te ondersteunen of te helpen saneren. Het WSW heeft voor 2019 tot met 2023 aangegeven hoe groot de procentuele heffing naar verwachting is (1% over de huuromzet). Voor de jaren erna is niets ingerekend. IJsseldal Wonen heeft voor de periode 2019-2023 totaal € 1,2 miljoen begroot.

Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd, zijn als volgt:

- Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd

aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie een gemiddelde mutatiegraad van 6% gehanteerd.

- 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 herstructureeringen 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 de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft IJsseldal Wonen een fiscale strategie gekozen en een fiscale planning opgesteld die niet expliciet met de fiscus is afgestemd. IJsseldal Wonen volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Acute vennootschapsbelasting

De acute vpb-positie voor het jaar 2018 is bepaald op nihil. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties.

Actieve latentie inzake waardering vastgoed

In de jaarrekening van 2018 is een latentie gevormd voor het verschil in waardering in vastgoed, voor zover naar verwachting realisatie plaatsvindt. Realisatie kan plaatsvinden door de volgende situaties:

1. Toekomstige verkopen;
2. Toekomstige slopen.

Hierna lichten wij deze posten toe:

- Ad 1) Toekomstige verkopen

Het commercieel-fiscale verschil in waardering in vastgoed in exploitatie kan deels worden gerealiseerd bij toekomstige verkoop van een woning. Op dat moment leidt de realisatie tot een afwijkende fiscale boekwinst in vergelijking met de boekwinst volgens de commerciële jaarrekening.

Voor zover realisatie van het verschil binnen een afzienbare periode plaatsvindt, dient het belastingverschil gekwantificeerd te worden in een latentie. Bij het berekenen van de latentie is een inschatting gemaakt van de woningen die binnen afzienbare periode worden verkocht. Uitgangspunt is dat er jaarlijks 15 woningen worden verkocht, hetgeen ook overeenkomt met de meerjarenbegroting. Nu het resultaat op de levering van het vastgoed Nieuwenhof reeds in het resultaat van 2018 is verantwoord (via een afwaardering), is voor dit object geen latentie gevormd. Per ultimo 2018 bedraagt deze latentie € 499.737. Rekening houdend met de stand per ultimo 2017 van € 1.388.504, ontstaat er zodoende een last ter grootte van € 888.767.

- Ad 2) Toekomstige slopen

Realisatie kan ook plaatsvinden in geval van het slopen van woningen. Hiervan is alleen sprake indien de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Fiscaal wordt in het geval van sloop en nieuwbouw de boekwaarde van de te slopen woning aangemerkt als stichtingskosten van de nieuwe woning. Dit heeft tot gevolg dat geen afwikkeling van het commerciële-fiscale verschil plaatsvindt. Hierom is vooralsnog geen latentie voor toekomstige slopen in aanmerking genomen. Realisatie vindt wel plaats indien de woning voorafgaand aan de sloop fiscaal wordt afgewaardeerd. Vanwege de bestaande discussie over afwaarderen voorafgaand aan sloop, wordt bij IJsseldal Wonen per situatie beoordeeld of afwaardering voorafgaand aan sloop mogelijk is. Daarom is bij het berekenen van de latentie geen rekening gehouden met toekomstige slopen.

Actieve latentie in verband met waarderingsverschil leningenportefeuille

Er is een commercieel fiscaal verschil in de waardering van leningen per 31 december 2008. Dit verschil wordt jaarlijks kleiner, ten laste van de post rente in de fiscale jaarrekening. Ultimo 2018 bedraagt het verschil € 278.140, zodat een latentie (actief) € 53.915 zou bedragen. Gezien het feit dat dit ruimschoots binnen de materialiteitsgrenzen past, is deze latentie gelijk aan voorgaande jaren niet opgenomen.

Actieve latentie in verband met afschrijvingspotentieel

Op basis van de regelgeving wordt er in de werkgroep voor de jaarverslaggeving vanuit gegaan dat voor de fiscale afschrijvingsruimte een actieve belastinglatentie moet worden gevormd. De afschrijvingsruimte ziet toe op woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ-waarde, en die daarom in principe afgeschreven kunnen worden.

Wij hebben hier een berekening van gemaakt, waar uit naar voren komt dat de actieve latentie hierin € 743.326 bedraagt. De mutatie in 2018 van € 519.631 ten opzichte van de stand ultimo 2017 (€ 1.262.957) is een last in 2018.

Actieve latentie inzake verliescompensatie

In 2018 vindt verliesverrekening plaats ter grootte van € 1.836.880. De verliezen ultimo 2018 bedragen € 9.968.124, waarbij de verwachting is dat deze geheel worden verrekend in de jaren 2019 en 2020. Gezien deze compensabele verliezen ultimo 2018 is de bijbehorende latentie berekend op € 2.397.272, terwijl de latentie per ultimo 2017 € 3.526.032 bedraagt. De mutatie van € 1.128.760 is als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening van 2018.

De nominale waarde van deze actieve belastinglatenties bedraagt circa € 3,9 miljoen.

Passieve latentie opwaarderingspotentieel als gevolg van stijgende WOZ waarde

Zoals aangegeven, heeft IJsseldal Wonen in het verleden woningen afgewaardeerd, en dient bij een WOZ-stijging de afwaardering in zoverre te worden teruggenomen. De verwachting is dat de WOZ-waarde zal blijven stijgen hetgeen in 2020 al tot uitdrukking zal komen in een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting. Ultimo 2018 is het opwaarderingspotentieel berekend op € 14,3 miljoen. De latentie bedraagt ultimo 2018 € 3.058.157 (passief), terwijl deze ultimo 2017 € 3.930.600 bedraagt. De mutatie van € 872.443 is een bate in het jaar 2018. Wij hebben hierbij uitsluitend de opwaarderingen meegenomen die de komende 10 jaren plaatsvinden. Of de WOZ ook na 10 jaar zal blijven stijgen, is voor IJsseldal Wonen onvoldoende zeker om hier in de latentieberekening rekening mee te houden.

De nominale waarde van deze passieve belastinglatentie bedraagt circa € 3,3 miljoen.

11 TOELICHTING OP DE BALANS

(x € 1.000)

11.1 Vastgoedbeleggingen

<i>Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie</i>			2018
Stand per 1 januari 2018	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde in verhuurde staat	343.869	37.565	381.434
Mutaties in het boekjaar			
Investeringsen, initiële verkrijgingsprijs	1.234	14	1.248
Investeringsen, overboekingsen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.794	-	5.794
Investeringsen uit hoofde van overnames/nieuwe consolidaties	-	-	-
Herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.219	-1.920	-4.139
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingsen van marktwaaarde	35.725	2.896	38.621
Overboekingsen van voorraden vastgoed voor eigen gebruik	-	330	330
Overboekingsen naar voorraden vastgoed bestemd voor verkoop	-361	-330	-691
Overige mutaties	-	-	-
Totaal mutaties	40.173	990	41.163
Saldo marktwaaarde per 31-12-2018	384.042	38.555	422.597

De berekende marktwaaarde in verhuurde staat voor vastgoed in exploitatie ultimo 2018 bedraagt € 422,6 miljoen. Bij de bepaling van marktwaaarde is per 31 december 2018 naast het 'Handboek modelmatig waarderen' ook gebruik gemaakt van een externe onafhankelijke en terzake deskundige taxateur. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum: 1 januari 2017) van de eenheden bedraagt € 554,9 miljoen.

De beleidsaaarde in exploitatie ultimo 2018 bedraagt € 229,3 miljoen.

Sensitiviteitsanalyse

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

<i>Uitgangspunt voor</i>	<i>2018</i>
Disconteringsvoet	6,79%
Streefhuur per maand	€ 586 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.279 per woning

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

<i>Uitgangspunt voor</i>	<i>Mutatie ten opzichte van uitgangspunt</i>	<i>Effect op beleidswaarde</i>
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	€ 15.749.000 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 9.701.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 2.562.000 lager

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

Toelichting op de aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB-activiteiten betreffen onder ander andere woongelegenheden, parkeergelegenheden, bedrijfsmatig vastgoed en overig bezit. Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit, gemaakte strategische keuzes en doordat er sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Verloopoverzicht onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2018	2017
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.503	10.735
Herwaarderingen	-94	-94
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-605	-628
Stand per 1 januari	9.804	10.013
Mutaties in het boekjaar		
(Des)Investerings	-	-
Investerings, initiële verkrijgingsprijs	-	-
Investerings, overboekings van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Investerings na eerste waardering	-	-
Investerings uit hoofde van overnam/nieuwe consolidaties	-	-
Herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-505	-232
Waarde mutatie in het boekjaar		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van marktwaarde	901	23
Overboekings van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-	-
Overige mutaties	-	-
Totaal mutaties	396	-209
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	9.998	10.503
Herwaarderingen	-94	-94
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	296	-605
Boekwaarde per 31 december	10.200	9.804

Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling	2018	2017
Stand per 1 januari	2.110	144
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	4.796	5.422
Investerings uit hoofde van overnames	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van marktwaarde	-	-
Overboekings van en naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie	-6.898	-440
Overige mutaties	-	-
Overboekings overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-344	-2.863
Overboeking voorziening onrendabele investering	412	-153
Totaal mutaties	-2.034	1.966
Boekwaarde per 31 december	76	2.110

Het materieel vastgoed in ontwikkeling per 31 december 2018 is als volgt te specificeren:

	Bestede kosten	Waardevermindering	Saldo 2018
project 170 uitbreiding Teuge	-	-412	-412
project Verduurzaming 2019	76	-	76
Totale waarde per 31 december 2018	76	-412	-336
Opgenomen onder voorziening	-	412	412
Opgenomen onder MVA in ontwikkeling 2018	76	-	76

11.2 Materiële vaste activa

<i>Verloopoverzicht onroerende zaken ten dienste van exploitatie</i>	2018	2017
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.335	4.228
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.876	-1.736
Boekwaarde per 1 januari	2.459	2.492
Mutaties in het boekjaar		
Desinvesteringen	-58	-80
Investeringen	273	188
Afschrijvingen	-210	-194
Desinvestering afschrijving	-	55
Subtotaal	5	-33
Totaal		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.550	4.335
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.086	-1.876
Boekwaarde per 31 december	2.465	2.459

<i>Grond</i>	<i>Geen afschrijvingen</i>
Kantoor	lineair 50 jaar
Inventaris	lineair 10 jaar
Automatiseringsapparatuur	lineair 3-5 jaar
Bedrijfsauto's	lineair 5 jaar

De materiële vaste activa (sociaal en commercieel) van IJsseldal Wonen zijn verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade. De wooneenheden en garages zijn verzekerd tegen een vast premiebedrag per eenheid per jaar, waarbij onderverzekering is uitgesloten. Het overige vastgoed, zoals winkels, kantoren, zorggebouwen, e.d., is verzekerd voor de getaxeerde herbouwwaarde van de betreffende panden.

Het onroerend goed is nagenoeg geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. De per balansdatum aangegeven verplichtingen zijn vermeld onder het hoofd 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

IJsseldal Wonen heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

Er zijn hypothecaire zekerheden afgegeven voor het complex De Stinzenhof voor een totaalbedrag van € 4,1 miljoen.

In de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 65 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 57 eenheden verkocht met een terugkoopplicht en acht met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 20%. Voorts is een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het 'Slimmer kopen'-principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 15% en 20% van de marktwaarde.

11.3 Financiële vaste activa

	2018	2017
Latente belastingvordering stand per 1 januari	6.177	6.664
Afname belastingvordering		
Als gevolg van verliescompensatie	-1.129	-1.681
Als gevolg van tijdelijke verschillen vastgoed in bezit	-889	-69
Als gevolg van afschrijvingspotentieel	-520	1.263
	-2.538	-487
Latente belastingvordering stand per 31 december	3.639	6.177

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 3,33% en hebben een gemiddelde looptijd van 7 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 3,9 miljoen.

De latente belastingvordering heeft betrekking op compensabele verliezen ad € 2,4 miljoen, een latente belastingvordering ad € 0,5 miljoen voor tijdelijke verschillen vastgoed in bezit en een latente belastingvordering voor het afschrijvingspotentieel ad € 0,7 miljoen. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn, is ongeveer € 2,2 miljoen.

11.4 Voorraden

	2018	2017
Voorraad bestemd voor de verkoop	955	585
Voorraad kavels bestemd voor de verkoop	1.573	1.857
Totaal voorraden per 31 december	2.528	2.442

<i>Voorraad (woningen) bestemd voor de verkoop</i>	2018	2017
Saldo per 1 januari	585	1.361
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	51	-
Overboeking naar voorraad bestemd voor verkoop	997	-
Boekwaarde verkochte voorraad (woningen) bestemd voor verkoop	-1.039	-592
Overboeking van vastgoed in exploitatie	691	-
Afwaardering naar lagere marktwaarde	-	30
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	-330	-214
	370	-776
Totaal voorraad (woningen) bestemd voor de verkoop per 31 december	955	585

<i>Voorraad kavels bestemd voor de verkoop</i>	2018	2017
Saldo per 1 januari	1.857	2.997
Mutaties in het boekjaar		
Boekwaarde verkochte voorraad (kavels) bestemd voor verkoop	-418	-1.056
Opwaardering	134	-
Afwaardering	-	-84
	-284	-1.140
Totaal voorraad kavels bestemd voor de verkoop per 31 december	1.573	1.857

Ultimo 2018 zijn vijf woningen bestemd voor de verkoop. Naar verwachting zullen vijf woningen binnen één jaar verkocht worden en de verwachte opbrengstwaarde is € 1,1 miljoen en de verwachte boekwaarde van deze woningen 0,8 miljoen.

11.5 Vorderingen

	2018	2017
Huurdebiteuren	129	173
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.400	-
Overige vorderingen	84	104
Overlopende activa	-	104
Totaal vorderingen per 31 december	2.613	381

De vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan één jaar.

Huurdebiteuren

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2018 0,56% (2017: 0,55%) van de te incasseren bruto jaarhuur.

<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	2018	2017
Vennootschapsbelasting	2.400	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen per 31 december	2.400	-

<i>Overige vorderingen</i>	2018	2017
Overige vorderingen	84	103
Totaal overige vorderingen per 31 december	84	103

<i>Overlopende activa</i>	2018	2017
Overlopende activa	-	104
Totaal overlopende activa per 31 december	-	104

11.6 Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

	2018	2017
Direct opvraagbaar		
Bank	876	2.538
Totaal liquide middelen per 31 december	876	2.538

11.7 Eigen vermogen

	2018	2017
Eigen vermogen	35.375	23.033
Herwaarderingsreserve	268.523	237.691
Stand per 31 december	303.898	260.724

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves ziet er als volgt uit:

Verloopoverzicht vermogen	2018	2017
Overige reserves stand per 1 januari	23.033	16.229
Resultaat volgens de winst-en-verliesrekening	43.174	13.517
Af: niet-gerealiseerde mutatie herwaarderingsreserve	33.066	7.657
Gerealiseerd resultaat	10.108	5.860
Realisatie uit herwaarderingsreserve	2.234	944
Overige reserves stand 31 december	35.375	23.033

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve ziet er als volgt uit:

Stand per 1 januari	237.691	230.978
Mutaties in het boekjaar		
Desinvesteringen	-2.234	-943
Mutatie herwaarderingsreserve	33.066	7.657
	30.832	6.714
Stand per 31 december	268.523	237.691

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Vanaf die datum wordt niet meer afgeschreven en worden investeringen tegen historische kosten verwerkt. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het Bestuursverslag. De herwaarderingsreserve ziet volledig toe op activa in exploitatie en bedraagt 268,5 miljoen. Voor de bepaling van de latente belastingpositie uit hoofde van waarderingverschillen met betrekking tot sociaal vastgoed wordt verwezen naar pagina 107 en 112.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018 (*€1.000,-):

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 43.174 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 10.108 ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 33.066 (bestaande uit € 33.066 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is conform geldende verslaggevingsstandaarden nog niet in de jaarrekening verwerkt.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 268,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2017: € 237,7 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid IJsseldal Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheerssituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van IJsseldal Wonen 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 € 184 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 422.597
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ - 88.365	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 80.768	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 13.011	
Beheer (beheerskosten)	€ - 11.143	
Beleidswaarde		€ 229.310

Dit impliceert dat circa 64% 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.

11.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorziening latente belastingverplichting is als volgt:

	2018	2017
Latente belastingverplichting stand per 1 januari	3.931	3.820
Afname belastingverplichting		
Als gevolg van opwaarderingspotentieel	-873	111
	-873	111
Latente belastingverplichting stand per 31 december	3.058	3.931

De op contante waarde gewaardeerde latentie is berekend tegen 3,33% en heeft een gemiddelde looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latentie bedraagt circa € 3,3 miljoen.

De latente belastingverplichting heeft betrekking op een stijging van de WOZ-waarde. De verwachting is dat de WOZ-waarde voorlopig zal blijven stijgen hetgeen op korte termijn tot uitdrukking zal komen in een lager bedrag aan compensabele verliezen en op langere termijn een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting.

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2018	2017
Voorziening onrendabele investeringen stand per 1 januari	-	153
Mutaties in het boekjaar		
Dotaties	412	-
Onttrekkingen	-	-153
Totaal mutaties in het boekjaar	412	-153
Voorziening onrendabele investeringen stand per 31 december	412	-

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

Van de voorziening is een bedrag van € 104.000 als langlopend (langer dan één jaar) aan te merken.

	Stand per 01-01-2018	Dotaties 2018	Onttrekkingen 2018	Vrijval 2018	Stand per 31-12-2018
Loopbaanontwikkelingsbudget	67	18	-10	-	75
Reorganisatiekosten	34	76	-14	-	96
Totaal	101	94	-24	-	171

11.9 Langlopende schulden

	Stand per 31-12-2018	Aflossings- verplichting 2019	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	77	5	72	48
Schulden/leningen kredietinstellingen	123.666	8.593	115.073	69.880
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.014	-	10.014	-
Waarborgsommen	37	-	37	-
Totaal	133.793	8.598	125.195	69.928

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het kalenderjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2018 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Schulden/ totaal
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	82	129.248	129.330
Bij: opname variabele lening	-	2.300	2.300
Af: aflossingen	-5	-7.882	-7.887
Stand per 31 december (lang/ kortlopend)	77	123.666	123.743
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	5	8.593	8.598
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	72	115.073	115.145

Van de schulden op lange termijn ultimo 2018 heeft € 69,9 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

De gemiddelde gewogen rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 3,3% (2017: 3,4%).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 146,9 miljoen (2017: € 155,5 miljoen). Het saldo van de marktwaarde is exclusief opgelopen rente. De marktwaarde is bepaald met de IRS-curve per 31-12-2018 + een spread van 0%.

Van de lang- en kortlopende leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 118,8 miljoen opgenomen waarvoor WSW-borging is verkregen.

Ijsseldal Wonen beschikt over een variabele lening van € 4 miljoen, waarvan € 3,3 miljoen is opgenomen ultimo 31 december 2018.

<i>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>	2018	2017
Stand per 1 januari	9.882	10.102
Mutaties in het boekjaar:		
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-516	-236
Opwaarderingen	647	16
	131	-220
Stand per 31 december	10.013	9.882

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2018 zijn geen woningen (2017: 0) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € nihil (2017: € nihil).

Waarborgsommen	2018	2017
Stand per 1 januari	37	39
Mutaties in het boekjaar:		
Toegevoegde rente	-	1
Vrijval waarborgsommen	-	-3
Saldo mutaties	-	-2
Stand per 31 december	37	37

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend. De reële waarde van de waarborgsommen bedraagt € 37.000.

11.10 Kortlopende schulden

	2018	2017
Schulden aan kredietinstellingen	8.593	7.882
Schulden aan gemeenten	5	5
Schulden aan leveranciers	1.232	718
Belastingen en premies sociale verzekeringen	158	113
Overige schulden	78	165
Overlopende passiva	2.193	2.343
Totaal kortlopende schulden per 31 december	12.259	11.227

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden. De overlopende passiva ad € 2.193.000 bestaat voor een bedrag van € 1.968.000 uit transitorische rente. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Reservering vakantiedagen

Er is in de balans geen reservering opgenomen voor niet-opgenomen vakantiedagen van de werknemers. De waarde hiervan bedraagt ultimo 2018 circa € 39.000 (exclusief sociale en pensioenlasten).

Jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd, omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Dit vanwege het beperkte aantal medewerkers. Overigens gaat het om een bedrag dat niet materieel is.

Voorwaardelijke verplichtingen

Het obligo aan het WSW bedraagt € 4.575.270 (3,85% van het schuldrestant van de geborgde leningen), uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio niet voldoende is om aanspraken op het WSW te dekken.

(Voorwaardelijke) koopplicht

Jaarlijks wordt voor het gebruik van grond onder enkele verhuureenheden, erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. IJsseldal Wonen heeft een plicht tot terugkoop tegen (verwachte) reële waarde voor deze verhuureenheden.

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar is sprake van een (restant) verplichting ad. € 6.064.000 inzake nieuwbouwprojecten waarvoor opdrachten met derden zijn aangegaan en die nog niet geheel of gedeeltelijk zijn afgewikkeld. Het bedrag aan aangegane verplichtingen heeft betrekking op:

- Voor project De Schaker fase 2 is een verplichting naar de projectontwikkeling voor 30 betaalbare huurwoningen voor een bedrag van circa € 6.000.000;
- Voor duurzaamheidsprojecten is aan de huurdersbelangenvereniging een budget toegezegd. De restantverplichting bedraagt ultimo boekjaar € 64.000.

Pensioenen

De corporatie is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. De door het fonds verzorgde pensioenregeling is een toegezegd pensioenregeling. De positie van het Pensioenfonds SPW voldoet eind 2018 niet aan de vereiste dekkingsgraad. De beleidsdekkingsgraad op balansdatum is 115,9%. Vereist is ultimo 2018 minimaal 125,5%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfonds kunnen de pensioenen niet direct verlagen.

Voormalige stortplaats

De woningen aan het Spoorhof 2 t/m 16 en 1 t/m 9 in Eefde zijn in 1963 gebouwd op een voormalige stortplaats. De provincie Gelderland heeft onderzoek gedaan naar de mate van verontreiniging. Hieruit hebben zij geconcludeerd dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreiniging is veroorzaakt voor 1 januari 1987. Uitgangspunt van de Wet Bodembescherming is dat veroorzakers, eigenaren en in bepaalde gevallen ook gebruikers van terreinen, zelf de bodem laten onderzoeken en eventueel saneren.

Dit is noodzakelijk bij verkoop of sloop en nieuwbouw. IJsseldal Wonen heeft besloten de woningen aan het Spoorhof niet in het verkoopprogramma op te nemen, en de sanering uit te voeren op het moment dat de woningen aan herstructurering toe zijn. De gehele voormalige stortplaats is bedekt met een afdeklaag. De afdeklaag voorkomt contact met het stortmateriaal. In de huidige situatie zijn daarom geen directe risico's voor de gezondheid aanwezig. Gezien de onzekerheid over de mate van vervuiling en de kosten van sanering in de toekomst is er geen voorziening voor dit complex opgenomen.

Grond Duistervoordseweg

Er is sprake van bodemvervuiling van de grond die wij in bezit hebben aan de Duistervoordseweg. Daarom houden wij er rekening mee dat het te zijner tijd saneren van de grond hoge kosten met zich mee zal brengen.

Verbonden partijen

IJsseldal Wonen is aan Stichting Woonkeus Stedendriehoek verbonden door middel van het lidmaatschap van de Raad van Bestuur.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

12 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

(x € 1.000)

12.1 Huuropbrengsten

	2018	2017
Woningen en woongebouwen	21.099	20.614
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.986	2.198
Subtotaal	23.084	22.812
Opbrengst erfpacht	36	43
Totale huuropbrengsten	23.120	22.855
Af: Huurderving wegens leegstand	-301	-180
Huurderving wegens oninbaarheid	-8	-7
Totale huuropbrengsten	22.811	22.668

De huurverhoging per 1 juli 2018 was gemiddeld 1,4% (2017: 0,3%).

12.2 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Overige goederen, leveringen en diensten	451	517
Beheer- toezichtsvergoedingen	39	55
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-2
Totale opbrengsten servicecontracten	489	569

12.3 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Lasten servicecontracten	-787	-795
Totaal lasten servicecontracten	-787	-795

12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
Uitkering ziekteverzuim	14	34
Doorberekende afschrijvingen onroerende en roerende zaken eigen gebruik	-132	-122
Doorberekende personeelskosten	-1.207	-1.131
Doorberekende bedrijfslasten	-1.107	-1.052
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.432	-2.271

Accountantshonoraria

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

Accountantshonoraria	2018	2017
Honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	45	18
Honoraria voor andere controlediensten	17	13
Honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	36	25
Honoraria voor andere niet-controlediensten	4	6
Totaal accountantshonoraria	102	63

De personeelskosten zijn als volgt verdeeld:

Personeelskosten	2018	2017
Lonen en salarissen	1.444	1.359
Sociale lasten	250	225
Pensioenlasten	221	211
Totaal personeelskosten	1.916	1.795

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2018 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij IJsseldal Wonen, omgerekend naar fte's 27,5 (2017: 26,7). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Niet-cyclisch onderhoud		
Klachten onderhoud	-712	-660
Mutatieonderhoud	-459	-294
Asbestsanering	-418	-137
Totaal niet-cyclisch onderhoud	-1.589	-1.091
Cyclisch onderhoud		
Contract onderhoud	-1.073	-819
Planmatig onderhoud	-2.237	-1.989
Totaal cyclisch onderhoud	-3.310	-2.808
Totaal niet-cyclisch onderhoud	-1.589	-1.091
Totaal cyclisch onderhoud	-3.310	-2.808
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-63	-58
Doorberekende personeelskosten	-575	-539
Doorberekende overige bedrijfslasten	-517	-495
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-6.054	-4.991

12.6 Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

	2018	2017
Erfpacht	-71	-71
Verhuurderheffing	-2.882	-2.585
Saneringsheffing	-245	-
Belastingen	-750	-759
Verzekeringen	-94	-115
Contributie Landelijke Federatie	-25	-29
Bijdrage huurdersbelangenvereniging	-34	-15
Overige exploitatiebatens	-	19
Overige directe exploitatielasten	-74	-121
Totaal overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-4.174	-3.674

12.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2018	2017
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit (huurwoningen)	4.865	2.692
Netto opbrengst erfpacht kavels	152	55
Netto opbrengst verkoop bedrijfsonroerend goed	493	415
Netto verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop	1.217	2.059
Opbrengst verkopen VoV	-	6
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.727	5.226

12.8 Toegerekende organisatiekosten

	2018	2017
Verkoopkosten	-199	-200
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-8	-8
Doorberekende personeelskosten	-77	-72
Overige bedrijfslasten	-69	-66
Totaal toegerekende organisatiekosten	-352	-346

12.9 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2018	2017
Boekwaarde verkocht bezit (huurwoningen)	-3.703	-1.841
Boekwaarde erfpacht kavels	-98	-36
Boekwaarde bedrijfsonroerend goed	-521	-1.082
Boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	-1.150	-1.056
Boekwaarde VoV	-	-233
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.472	-4.247

12.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Onrendabele toppen nieuwbouw	-344	-2.800
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-344	-2.800

12.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Niet-gerealiseerde waarderveranderingen vastgoedportefeuille	38.621	9.395
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.621	9.395

12.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV

	2018	2017
Niet-gerealiseerde waarderverandering VoV	76	74
Totaal niet-gerealiseerde waarderveranderingen vastgoedportefeuille VoV	76	74

12.13 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2018	2017
Waardeverandering grondposities	92	-54
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering en vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	92	-54

12.14 Leefbaarheid

	2018	2017
Kosten leefbaarheid	-80	-79
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienst van de exploitatie	-6	-6
Doorberekende personeelskosten	-57	-54
Doorberekende overige bedrijfslasten	-52	-50
Totaal kosten leefbaarheid	-195	-189

Afschrijvingskosten

Het totaalbedrag van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte afschrijvingskosten bedraagt € 210.000.

12.15 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2018	2017
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	12	6
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	12	6

12.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Leningen overheid	-3	-3
Leningen kredietinstellingen	-4.141	-4.540
Rekening courant banken	-9	-10
Overige rentelasten	-25	-38
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-4.178	-4.592

12.17 Belastingen

	2018	2017
Vennootschapsbelasting	-	134
Mutatie belastinglatenties	-1.665	-597
Totaal belastingen	-1.665	-463

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Belastinglast 2018: € 1,67 miljoen (2017: € 0,46 miljoen), resultaat voor belasting € 44,84 miljoen (2017: € 13,98 miljoen). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%).

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,7% (2017: 3,3%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2018	2017
Toepasselijk belastingtarief	25	25
Niet gewaardeerde verschillen	21,3	21,7
Effectief belastingtarief	3,7	3,3

12.18 Wet normering topinkomens (WNT)

Bestuurder en Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld. Het bezoldigings-maximum in 2018 voor IJsseldal Wonen is € 137.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Leidinggevende topfunctionaris

<i>bedragen x € 1</i>	<i>Drs. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA</i>
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding (inclusief bijtelling)	109.663
Beloningen betaalbaar op termijn	19.060
Subtotaal	128.723
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	137.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	128.723
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2017	Drs. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Gegevens 2016	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	100.123
Beloningen betaalbaar op termijn	18.536
Subtotaal	118.659
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	132.000
Totaal bezoldiging 2017	118.659

De bestuurdersbeloning van de bestuurders en voormalige bestuurders op grond van BW 2 Titel 9 is als volgt:

<i>Bestuurder</i>	2018	2017
Brutoloon inclusief werkgeversdeel pensioenpremies	128.723	118.659
Werkgeversdeel sociale lasten	10.530	9.758
Beloning op grond van BW 2 Titel 9	139.253	128.417

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen aan dat deze per 1 januari 2014 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen (toezichthoudende topfunctionarissen) in 2018 en 2017 is als volgt (bedragen exclusief btw):

<i>bedragen x € 1</i>	<i>B. (Bea) Annot</i>	<i>H. (Heleen) Buijs</i>	<i>B. (Berry) Prins</i>	<i>P.H. (Patrick) Hijkema</i>	<i>A. (Arnoud) Spithoven</i>
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging	11.935	8.875	4.438	8.875	8.875
Individueel toepasselijke WNT-bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	6.906	13.700	13.700
Individueel toepasselijke VTW-bezoldigingsmaximum	15.750	10.500	5.293	10.500	10.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Totale bezoldiging	11.935	8.875	4.438	8.875	8.875
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

<i>bedragen x € 1</i>	<i>B. (Bea) Annot</i>	<i>H. (Heleen) Buijs</i>	<i>B. (Berry) Prins</i>	<i>P.H. (Patrick) Hijkema</i>	<i>A. (Arnoud) Spithoven</i>
Gegevens 2017	11.700	8.700	N.v.t.	8.700	8.700
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	N.v.t.	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Totaal bezoldiging	11.700	8.700	N.v.t.	8.700	8.700
Individueel toepasselijke WNT-bezoldigingsmaximum	19.800	13.200	N.v.t.	13.200	13.200
Individueel toepasselijke VTW-bezoldigingsmaximum	15.245	10.165	N.v.t.	10.165	10.165

In 2015, 2016 en 2017 is geen sprake van belastbare onkostenvergoedingen en/of beloningen betaalbaar op termijn voor leden van de Raad van Commissarissen. De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2018 in totaal € 42.998 excl. btw en € 52.027 incl. btw (2017: € 42.875 excl. btw, € 51.879 incl. btw).

De bezoldiging van alle leden van de Raad van Commissarissen is volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en voldoet in 2018 aan de norm die de WNT aangeeft.

Er zijn geen topfunctionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen. Ook zijn er in 2018 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

BALANS PER 31 DECEMBER 2018 (VOOR RESULTAATBESTEMMING) VAN DAEB EN NIET-DAEB

Toelichting Balans per 31 december 2018 (vóór resultaatbestemming) (x € 1.000)

<i>Activa</i>	<i>DAEB</i>	<i>niet-DAEB</i>	<i>eliminaties</i>	<i>Totaal</i>
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	384.042	-	-	384.042
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	38.555	-	38.555
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.652	5.548	-	10.199
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	76	-	-	76
Totaal vastgoedbeleggingen	388.770	44.103	-	432.873
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.243	221	-	2.465
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	29.462	-	-29.462	-
Interne lening	6.966	-	-6.966	-
Latente belastingvorderingen	3.312	328	-	3.639
Totaal financiële vaste activa	39.740	328	-36.428	3.639
Som der vaste activa	430.753	44.652	-36.428	438.977
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	474	481	-	955
Voorraad kavels bestemd voor de verkoop	133	1.440	-	1.573
Totaal voorraden	607	1.921	-	2.528
Vorderingen				
Huurdebiteuren	125	4	-	129
Belastingen en premies	2.184	216	-	2.400
Overige vorderingen	76	8	-	84
Overlopende activa	-	-	-	-
Totaal vorderingen	2.385	228	-	2.613
Liquide middelen	296	580	-	876
Som der vlottende activa	3.288	2.729	-	6.017
Totaal activa	434.041	47.380	-36.428	444.993

<i>Passiva</i>	<i>DAEB</i>	<i>niet-DAEB</i>	<i>eliminaties</i>	<i>Totaal</i>
Vaste activa				
Eigen vermogen				
Overige reserves	38.427	16.302	-29.462	25.267
Herwaarderingsreserve	257.485	11.038	-	268.523
Resultaat boekjaar	7.986	2.122	-	10.108
Totaal eigen vermogen	303.898	29.462	-29.462	303.898
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen	412	-	-	412
Loopbaanontwikkelingsbudget	69	6	-	75
Reorganisatievoorziening	86	10	-	96
Latente belastingverplichtingen	2.783	275	-	3.058
Totaal voorzieningen	3.350	291	-	3.641
Langlopende schulden				
Schulden/leningen overheid	72	-	-	72
Schulden aan kredietinstellingen	110.376	4.696	-	115.073
Verplichtingen van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.529	5.484	-	10.014
Waarborgsommen	-	37	-	37
Interne lening	-	6.966	-6.966	-
Totaal langlopende schulden	114.978	17.183	-6.966	125.195
Kortlopende schulden				
Schulden aan gemeenten	5	-	-	5
Schulden aan kredietinstellingen	8.384	209	-	8.593
Schulden aan leveranciers	1.121	111	-	1.232
Belastingen en premies sociale verzekeringen	141	15	-	156
Overige schulden	71	7	-	78
Overlopende passiva	2.092	102	-	2.194
Totaal kortlopende schulden	11.816	443	-	12.258
Totaal passiva	434.041	47.380	-36.428	444.993

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018 VAN DAEB EN NIET-DAEB

Toelichting winst-en-verliesrekening over 2018

(functioneel model x €1.000)

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	20.835	1.977	-	22.811
Opbrengsten servicecontracten	369	121	-	489
Lasten servicecontracten	-652	-135	-	-787
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.215	-218	-	-2.432
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.484	-570	-	-6.054
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-3.787	-387	-	-4.174
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.066	787	-	9.853
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.295	3.432	-	6.727
Toegerekende organisatiekosten	-241	-112	-	-352
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.571	-2.900	-	-5.472
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	483	420	-	903
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-344	-	-	-344
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.725	2.896	-	38.621
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	107	-31	-	76
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	92	-	92
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.488	2.957	-	38.445
Leefbaarheid	-173	-22	-	-195
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	11	1	-	12
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	213	-	-213	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.057	-334	213	-4.178
Saldo financiële baten en lasten	-3.833	-333	-	-4.166
Resultaat uit gewonen bedrijfsuitoefening voor belastingen	41.031	3.809	-	44.839
Belastingen, resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.515	-150	-	-1.665
Resultaat deelnemingen	3.659	-	-3.659	-
Resultaat na belastingen	43.174	3.659	-3.659	43.174



KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018 VAN DAEB EN NIET-DAEB

Toelichting Kasstroomoverzicht over 2018 (directe methode x €1.000)

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huurontvangsten	20.881	1.932	-	22.813
Vergoedingen	308	118	-	426
Overheidsontvangsten	5	-	-	5
Overige bedrijfsontvangsten	214	47	-	260
Ontvangen interest	213	-	-213	-
Saldo ingaande kasstromen	21.621	2.096	-213	23.504
Uitgaven				
Erfpacht	-71	-	-	-71
Personeelsuitgaven	-1.795	-177	-	-1.973
Onderhoudsuitgaven	-4.620	-304	-	-4.923
Overige bedrijfsuitgaven	-2.864	-357	-	-3.221
Betaalde interest	-4.205	-331	213	-4.323
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-223	-22	-	-245
Verhuurderheffing	-2.616	-258	-	-2.874
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-63	-8	-	-71
Vennootschapsbelasting	-2.184	-216	-	-2.400
Saldo uitgaande kasstromen	-18.640	-1.673	213	-20.101
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.980	423	-	3.403
(des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.295	2.368	-	5.663
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	229	352	-111	470
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	267	-	267
Verkoopontvangsten grond	104	339	-	443
(des)investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.628	3.326	-111	6.843
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.900	-	-	-3.900
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-842	-55	-	-897

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
MVA uitgaande kasstroom (vervolg)				
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-	-207	-	-207
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-694	-386	111	-969
Aankoop grond	-	-	-	-
Investerings overig	-156	-	-	-156
Externe kosten bij verkoop	-100	-92	-	-192
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	-5.691	-741	111	-6.321
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.063	2.585	-	522
FVA				
Ontvangen aflossing interne lening	4.667	-	-4.667	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	4.667	-	-4.667	-
Kasstroom uit (des)investeringen	2.604	2.585	-4.667	522
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Opname variabele lening	2.300	-	-	2.300
Nieuwe ongeborgen leningen	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen uit financieringsactiviteiten	2.300	-	-	2.300
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-7.680	-207	-	-7.887
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-
Aflossing interne lening	-	-4.667	4.667	-
Saldo uitgaande kasstromen uit financieringsactiviteiten	-7.680	-4.874	4.667	-7.887
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.380	-4.874	4.667	-5.587
Mutatie liquide middelen in boekjaar	204	-1.866	-	-1.662
Liquide middelen begin boekjaar	92	2.446	-	2.538
Liquide middelen einde boekjaar	296	580	-	876

13 ONDERTEKENING

Directeur - bestuurder

Raad van Commissarissen

Drs. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA

B.H. Annot MCM

Drs. H.W.J. Buijs

Drs. P.H. Hijlkema RA

Drs. ing. A.E. Spithoven MRE MRICS

Drs. B. Prins

Twello, 6 juni 2019

DEEL 3 OVERIGE GEGEVENS

- Statutaire resultaatbestemming
- Controleverklaring

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire resultaatbestemming

Er is geen statutaire regeling met betrekking tot de resultaatbestemming.

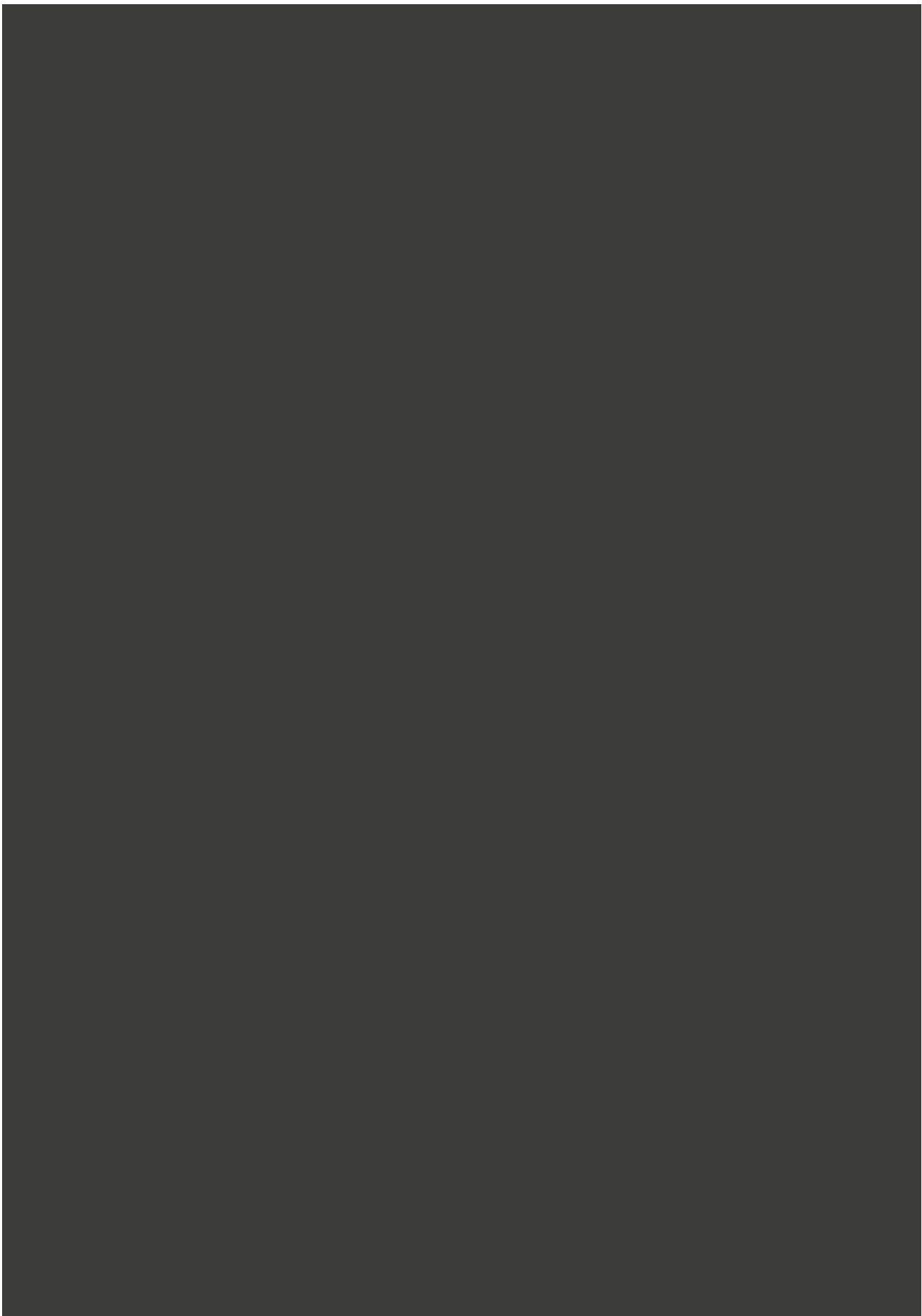
Controle verklaring

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op de volgende pagina.

CONTROLEVERKLARING









*IJsseldal Wonen verhuurt ruim
3.000 woningen in de gemeenten
Voorst en Lochem. Samen met
onze medewerkers, partners en
bewoners werken wij aan prettig
en betaalbaar wonen.*

Adres

Marktplein 110, Twello

T (0571) 27 79 79

E info@ijsseldalwonen.nl

ijsseldalwonen.nl

Goed voor elkaar

ijsseldal
wonen

