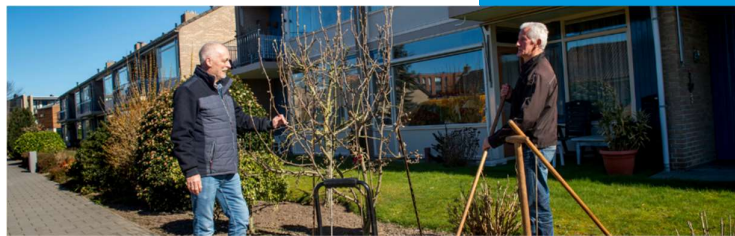


Jaarverslag

2020



Jaarverslag 2020

IJsseldal Wonen

Marktplein 110, Twello
(0571) 27 79 79
info@ijsseldalwonen.nl
www.ijsseldalwonen.nl

Inhoud

Deel 1	Bestuursverslag	5
1.	Voorwoord	6
2.	Volkshuisvestingsverslag	7
2.1	Ondernemingsplan	7
2.1.1	De koers	7
2.1.2	Speerpunten op weg naar de duurzame gemeenschap	8
2.1.3	Belangrijkste resultaten 2020	9
2.1.4	Vooruitblik 2021	12
2.2	Duurzame relatie	13
2.2.1	Huurders	13
2.2.2	Stakeholders	15
2.2.3	Toezichthouders	16
2.3	Duurzame woningvoorraad	17
2.3.1	Onze woningvoorraad	17
2.3.2	Onderhoud woningen	18
2.3.3	Duurzaamheid	19
2.3.4	Vergrijzing	19
2.3.5	Betaalbaar wonen	19
2.3.6	Passend toewijzen	22
2.4	De duurzame buurt	24
2.4.1	Investerings in leefbaarheid	24
2.5	Duurzame organisatie	25
2.5.1	De stip op de horizon	25
2.5.2	Onze organisatiestructuur	27
2.5.3	Onze organisatiecultuur	27
2.5.4	HRM-beleid	28
2.5.5	Duurzame werkomgeving	28
2.5.6	Lessen uit de coronapandemie	29
2.6	Financiële continuïteit	29
2.6.1	Inleiding	29
2.6.2	Treasury	29
2.6.3	Kasstromen	30
2.6.4	Waarde vastgoed en vermogen	31
2.6.5	Resultaatontwikkeling	35
2.6.6	Fiscaliteit	37
2.6.7	Risicobereidheid en eigen normen	38
2.6.8	Beoordelingskader Aw-WSW	39
2.6.9	Verwachting	39
2.7	Risicomanagement	40
2.7.1	Methodiek	40
2.7.2	Uitvoering in 2020	41
2.7.3	Belangrijkste strategische risico's	41
2.7.4	Overige strategische risico's	42
2.8	Governance	43
2.8.1	Bestuursstructuur	43
2.8.2	Raad van Commissarissen	44

3.	Verslag van de Raad van Commissarissen	47
3.1	Introductie	47
3.2	Besturen en toezichhouden (governance)	47
3.2.1	Leden van het bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht (Governance code 1)	48
3.2.2	Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af (Governance code 2)	50
3.2.3	Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak (Governance code 3)	52
3.2.4	Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen (Governance code 4)	55
3.2.5	Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten (Governance code 5)	56
3.3	Verslag vanuit de toezichhoudende rol	57
3.4	Goedkeuring van de jaarstukken 2020	60
4.	Kengetallen	61
	Deel 2 Jaarrekening	62
1.	Balans per 31 december 2020	66
2.	Winst- en verliesrekening 2020	68
3.	Kasstroomoverzicht 2020	69
4.	Algemene toelichting	70
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	71
6.	Macro-economische uitgangspunten	82
7.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	92
8.	Kasstroomoverzicht	95
9.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	96
10.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	98
11.	Toelichting op de balans	100
12.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	112
13.	Afzonderlijke primaire overzichten	121
14.	Ondertekening	125
	Deel 3 Overige gegevens	126

1. Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag van IJsseldal Wonen over 2020. Het derde jaar van ons ondernemingsplan Duurzaam en Dichtbij, waarin we met onze IJsseldal buurtbus op weg zijn naar een duurzame gemeenschap. We waren nog maar net van start, toen we 'overvallen' werden door het coronavirus. De impact was groot. De samenleving kwam tot stilstand, winkels en scholen gingen dicht en mondkapjes werden uiteindelijk verplicht. Ook bij IJsseldal Wonen volgden we de persconferenties en vertaalden we de maatregelen naar de gevolgen voor ons werk. Daarbij hebben we steeds de focus gehouden op wat wel kan. Samen met onze medewerkers en onderhoudspartners hebben we keuzes gemaakt, zodat de dienstverlening veilig en verantwoord door kon gaan.

Dichtbij opnieuw uitvinden

Als thuis werken de nieuwe norm is, moet je een begrip als 'Dichtbij' opnieuw vormgeven. We hebben gekozen om zo veel mogelijk digitaal te werken. Ons kantoor was vanaf half maart 2020 alleen nog op afspraak geopend. Zo konden op kantoor toch nog een beperkt aantal medewerkers veilig werken. Dat waren vooral de medewerkers rondom het verhuurproces en met de complexere klantcontacten. De rest van de medewerkers doen het werk vanaf hun thuiswerkplek. Gelukkig was onze ICT hierop goed ingericht. Ook richting onze klanten moest het begrip 'Dichtbij' anders ingevuld worden. We stuurden kaartjes, een draaiorgel zorgde voor de nodige afleiding en we belden met huurders die op leeftijd waren. Met de bewonerscommissies stemden we af wat er nodig was aan desinfectiemiddelen en voorlichtingsposters om ook de gezamenlijke ruimtes veilig te houden. Het verhuurproces werd steeds aangepast aan de meest actuele coronavoorschriften. Net zoals de onderhoudswerkzaamheden voortdurend veilig werden uitgevoerd met behulp van het protocol voor de bouw.

Doorzetten op duurzaam

'Corona' zagen we vooral als een gebeurtenis waardoor we de route moesten aanpassen. Onze bestemming bleef de duurzame gemeenschap. Daarbij vatten we duurzaam op in de brede zin van het woord, namelijk als toekomstbestendig. Er zijn in 2020 mooie resultaten gehaald op dit gebied. Zo is de duurzaamheidsvisie voor de komende jaren in samenspraak met de gemeenten en Huurdersbelangenvereniging tot stand gekomen. De woningvoorraad is aangepast met nieuwbouw, verkoop en sloop, zodat deze steeds beter aansluit op de vraag. Er zijn nieuwe concepten uitgerold. Zoals de Friendswoning, een woning die verhuurd is aan een groep vrienden, om zo de slaagkansen voor jongeren te vergroten. En het Blokje Om, waarbij in 20 werkdagen een nieuwe woning is gebouwd. Hierdoor hoeven huurders maar een zeer korte periode elders te wonen, voordat ze terug kunnen keren in een compleet nieuwe energiezuinige woning.

Leren en ontwikkelen

Veranderingen gaan snel en zijn niet altijd te voorzien. Dat heeft dit jaar wel bewezen. Ik ben trots op de collega's die maximale flexibiliteit hebben laten zien en samen de schouders eronder hebben gezet. Ook dat is een mooi resultaat. Onze inzet op voortdurend leren en ontwikkelen heeft geleid tot een wendbare organisatie. Het voortdurend blijven ontwikkelen geldt ook voor mij als bestuurder. Ik heb een nieuwe uitdaging gevonden en ga IJsseldal Wonen in 2021 verlaten. Ik stap uit de professionele buurtbus met haar stevige samenwerkingspartners en wens iedereen een goede vervolgreis. De wereld is klein, dus we komen elkaar vast nog ergens tegen!

Yolanda Winkelhorst
Directeur-bestuurder
(tot 1 februari 2021)

2. Volkshuisvestingsverslag

2.1 Ondernemingsplan

Het jaar 2020 is het derde jaar van ons ondernemingsplan Duurzaam en Dichtbij. In dit plan 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 2020 hebben gemaakt. Een terugblik op een boeiende trip met verrassende ontmoetingen. We wensen u veel leesplezier.



2.1.1 De koers

Met wie gaat u op reis? 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 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 € 44.655. 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 veertien kernen in de gemeenten Voorst en Lochem. In totaal beheren we zo'n 3.000 sociale huurwoningen en 150 vrijesectorwoningen. We bieden daarmee ruim 7.500 mensen een thuis.

In het ondernemingsplan hebben we acht strategische uitgangspunten geformuleerd:



We zorgen voor **voldoende betaalbare en geschikte woningen** voor onze doelgroep. We richten ons op de sociale woningvoorraad, die afgestemd wordt op de diverse doelgroepen met een inkomen tot € 44.655.



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 maken we **digitale dienstverlening** mogelijk, maar leggen die niet op.



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.



Wanneer ons vertrouwen geschaad wordt of mensen die verantwoordelijkheid niet nemen, zullen we onze regels of grenzen meer dan in het verleden ook gaan **handhaven**.



We hebben de verantwoordelijkheid om te komen tot een **CO₂ neutrale woningvoorraad**. We investeren in energiezuinige woningen, zowel in het kader van woonlasten als om de energiedoelstelling te halen.



Op gebied van **leefbaarheid** zijn de wettelijke kaders strak gesteld. Wij pakken de ruimte binnen deze kaders, omdat we een brede taakopvatting hebben op gebied van sociaal beheer.



We staan voor **kwaliteit**. Die kwaliteit leveren we tegen zo laag mogelijke kosten.



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 medeverantwoordelijk 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. Wij dragen 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 verdien 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 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. 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 begroting. Elke vier maanden monitoren we intern de voortgang 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 een keer af. Dat kan omdat we een wendbare organisatie zijn.

2.1.3 Belangrijkste resultaten 2020

De coronapandemie heeft grote invloed op de wijze waarop we het werk moeten organiseren. Maar we willen het zo min mogelijk invloed geven op de uiteindelijke resultaten. De inzet blijft om te sturen op een duurzame relatie met tevreden klanten, samenwerkingspartners en toezichthouders. Op een duurzame woningvoorraad die tegemoetkomt aan de vraag van huidige en toekomstige klanten. En op duurzame wijken waarin het prettig samenwonen is. De focus kwam te liggen op wat wel kan.

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

Duurzame relatie

Bij de duurzame relatie gaat het over tevreden klanten en een tevreden samenleving. We meten de resultaten van de klanttevredenheid op twee manieren, namelijk via het KWH en eigen onderzoek. De waardering van huurders voor onze dienstverlening is toegenomen. De gemiddelde klantwaardering vanuit het KWH ligt eind 2020 op 8,0 (2019: 7,8). Met name de onderdelen 'algemene dienstverlening' en 'nieuwe woning' laten mooie stijgingen zien. Een heel mooi resultaat, zeker in een periode waarin de afstand tot de klant door omstandigheden als groter wordt ervaren!



We hebben de relatie met onze samenwerkingspartners op een andere wijze invulling geven, vanuit het gezamenlijk doel om er te zijn voor onze huurders en woningzoekenden. De interne en externe toezichthouders zijn tevreden, zowel over de kwaliteit van de stukken als de wijze waarop ze tot stand komen. Dat is geen eenvoudige prestatie in een tijd waarin veel van ons thuis werken.

Het project Klantvisie is vol energie en enthousiasme van start gegaan. Helaas konden de workshops met alle medewerkers niet worden afgerond in 2020 vanwege de coronamaatregelen. We vinden het belangrijk dat de Klantvisie gedragen wordt door alle medewerkers van IJsseldal Wonen en willen de geplande workshops alsnog organiseren als dat weer fysiek op kantoor kan. Het project is daarom doorgeschoven naar 2021.

Duurzame woningvoorraad

Een duurzame woningvoorraad is afgestemd op de behoefte van de huidige en toekomstige klanten. Ook in dit kader werd flexibiliteit gevraagd van medewerkers en huurders. Processen als verhuur, planmatig onderhoud, reparatieverzoeken werden aangepast, zodat het veilig en verantwoord was. Ook het nieuwbouwproces liep goed door, in 2020 zijn achttien nieuwbouwwoningen opgeleverd en aan de voorraad toegevoegd.

Met name de processen waarbij langere tijd in de woning gewerkt moet worden of die om meer intensief bewonerscontact vragen, liepen vertraging op. Huurders waren huiverig om meerdere vaklieden tegelijk over de vloer te hebben. Dat hebben we gerespecteerd. En onze plannings voor huisbezoeken werden regelmatig onderuitgehaald door opgeschroefde maatregelen vanuit de persconferenties. Ook dat werd de nieuwe werkelijkheid. Dan maar weer bellen voor een nieuwe afspraak.



Het is daardoor moeilijk gebleken om de beoogde deelname aan verduurzamingswerkzaamheden te behalen. Door enkele andere complexen aan het programma toe te voegen, die zonder medewerking van de huurders uitgevoerd kunnen worden, is de doelstelling van 200 woningen uiteindelijk behaald. In 2020 zijn 154 woningen voorzien van dak- en/of vloerisolatie door deelname van de betreffende bewoner en zijn tijdens mutatie nog eens 46 woningen geïsoleerd.

In de slaagkansen zien we terug dat de woningmarkt in ons werkgebied in beweging is en onder druk staat. Het aantal huuropzeggingen is stabiel, maar het aantal reacties per woning neemt sterk toe. Dit resulteert in een lagere slaagkans.

Duurzame buurt

In een duurzame buurt wonen mensen prettig met elkaar samen. Het is er veilig, mensen voelen zich thuis en waarderen hun woonomgeving.

Corona bleek geen grote invloed te hebben op de inkomenspositie van huurders. Er zijn slechts enkele huurders in betalingsproblemen gekomen door de coronamaatregelen. Bij de commerciële huurders was dit beeld genuanceerder. Met name de winkels hadden wel degelijk last van de oproep om zo veel mogelijk thuis te blijven. Met een gezamenlijke houding van redelijkheid zijn we hier in het algemeen goed uitgekomen.



In de wijken zien we wel de spanning toenemen. De standpunten verharden zich en overlast komt in toenemende mate voor en wordt complexer. Om onze buurten vitaal te houden, zal er meer inzet nodig zijn voor zowel individuele als collectieve bewonersbegeleiding. Reden voor IJsseldal Wonen om zoveel als mogelijk aanwezig te zijn in de wijken, met kaartjes, een draaiorgel en in een later stadium weer met persoonlijk contact met de nodige beschermingsmiddelen.

Duurzame organisatie

De duurzame organisatie is toegerust op de maatschappelijke opgave. We zijn gestart met Resultaat Verantwoordelijke Teams (RVT's). Het uitgangspunt van een RVT is dat het team gezamenlijk verantwoordelijk is voor zowel de resultaten als het proces. Hiermee geven we invulling aan de organisatievisie om medewerkers de maximale ruimte te geven om hun professionele vaardigheden in te zetten. Het kader hierbij is dat de beoogde resultaten afgestemd zijn op onze koers.

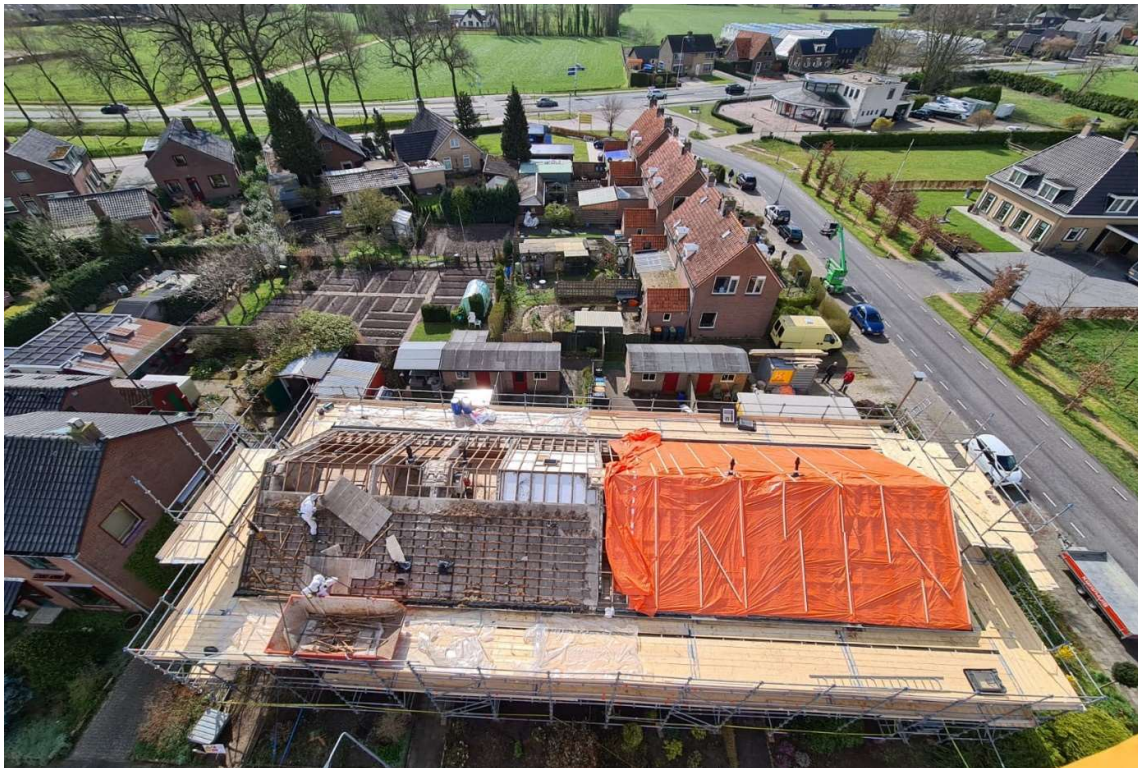
Het onderzoek naar een evenwichtige structuur heeft ertoe geleid dat we besloten hebben dat een structuur met drie afdelingen noodzakelijk is om tot een goede span of control te komen. Dit was het startsein voor een zoektocht naar een manager Vastgoed die vervolgens per 16 november 2020 is gestart.

De coronapandemie heeft ervoor gezorgd dat onze drie cultuurwaarden, namelijk **ondernemerschap, zelfstandigheid en verantwoordelijkheid**, maximaal zijn aangesproken in 2020. Een andere manier die we binnen IJsseldal Wonen gebruiken om naar cultuur te kijken is aan de hand van soft controls. Soft controls zijn niet tastbare factoren die het gedrag beïnvloeden. We maken hierbij gebruik van het model van KPMG met de volgende factoren: helderheid, voorbeeldgedrag, bespreekbaarheid, betrokkenheid,

uitvoerbaarheid, transparantie, aanspreekbaarheid en handhaving. De factoren starten aan de preventieve kant, lopen dan door naar detectie en vervolgens naar optreden en handhaving. We zetten bij IJsseldal Wonen in op zo goed mogelijk preventieve factoren, zodat we zo min mogelijk handhaving nodig hebben.

2.1.4 Vooruitblik 2021

We hebben in 2020 laten zien dat we inderdaad als een wendbare buurtbus door een landschap vol verandering zijn gereden naar onze bestemming, de [duurzame gemeenschap](#). Ongetwijfeld komen we in 2021 weer nieuwe uitdagingen tegen op onze reis. Zo komen er landelijke verkiezingen aan die veelal tot nieuw beleid leiden, zal het toeslagenstelsel de nodige veranderingen ondergaan, zal corona wellicht opslaan of juist doven en komen onderwerpen als stikstof en CO₂-uitstoot weer op de agenda. We hebben er alle vertrouwen in dat de buurtbus van IJsseldal Wonen in 2021 goed op koers blijft. De bezetting is op orde met een gevarieerd gezelschap aan competenties, deskundig- en vaardigheden. Er is inzicht in verschillende routes om de bestemmingen te bereiken. En er is bevologenheid en passie om het voor elkaar te krijgen.



2.2 Duurzame relatie

In ons ondernemingsplan gebruiken we de metafoor van de buurtbus die wendbaar en flexibel door ons woongebied rijdt. De eerste bestemming die wij op deze reis aangaan is de duurzame relatie.

Op de eindbestemming willen we het volgende hebben bereikt:

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 tevreden, omdat we efficiënt en effectief opereren binnen het speelveld.

We onderkennen verschillende doelgroepen, met elk hun eigen wensen, ook op het gebied van dienstverlening. We stemmen onze communicatie en bereikbaarheid af op wat specifieke doelgroepen van ons verwachten. We willen goed 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 werken samen met onze partners 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

Corona: Belangrijkste processen zijn doorgestaan

We hebben een bijzonder jaar achter de rug waarbij corona het bijzonder lastig maakte om contacten te hebben met de huurders. Het kantoor is een belangrijk deel van het jaar gesloten gebleven voor publiek. Er is een coronaprotocol opgesteld en steeds aangepast aan de actuele omstandigheden.

De belangrijkste processen zijn gewoon doorgestaan. Het woningaanbod is na een achterstand in het eerste kwartaal op peil gebleven. De dagelijkse dienstverlening verloopt via mail en telefoon. Spoedeisende reparatieverzoeken worden verholpen. Het verhuurproces verloopt contactloos om te zorgen dat er zo weinig mogelijk fysieke contacten zijn. Het planmatige onderhoud aan de buitenzijde van de woningen wordt wel gewoon uitgevoerd. Ook de nieuwbouw is volgens schema verlopen. De huurincasso is qua toonzetting aangepast en levert maatwerk waar dat nodig is. We lopen vertraging op bij processen waarbij er gedurende langere tijd in de woning gewerkt moet worden, zoals klantgericht onderhoud en het isoleren. Hier gaat de veiligheid van onze huurders, onderhoudspartners en onze medewerkers voor. Klanten hebben hier begrip voor.

Er zijn initiatieven ontplooid, zoals een draaiorgel bij de seniorencomplexen, een kaartje bij al onze huurders, en door proactief onze oudere huurders te bellen. De huurverhoging is met drie maanden uitgesteld, om een gebaar te maken in deze complexe en onzekere tijd.

Goede samenwerking met bewonerscommissies

Op het gebied van participatie hebben we ten minste 1 keer contact met de bewonerscommissies. Dit jaar hebben we met alle bewonerscommissies vergaderd en afspraken gemaakt per complex. De informatie-uitwisseling biedt mogelijkheden om zaken over het betreffende complex in samenspraak met de bewoners aan te pakken.



Resultaten klanttevredenheid

Bij de duurzame relatie gaat het over tevreden klanten en een tevreden samenleving. De klanttevredenheid wordt gemeten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Ook doen we eigen onderzoek. De gemiddelde klantwaardering vanuit het KWH ligt eind 2020 op of boven het landelijk gemiddelde. We scoren op alle onderdelen goed en wel tussen de 7,7 en 8,2.

TABEL: WAARDERING KWALITEIT HUURDERS

Onderdeel	Landelijk gemiddelde	Score IJsseldal Wonen
Algemene dienstverlening	7,3	7,7
Woning zoeken	7,8	8,0
Nieuwe woning	7,8	8,1
Huur opzeggen	8,0	8,0
Reparaties	7,9	8,1
Onderhoud	7,6	7,8

Bron: KWH 2020

Klachtenafhandeling

IJsseldal Wonen is aangesloten bij de onafhankelijke klachtencommissie die is ingesteld door een aantal corporaties in de Stedendriehoek. De Klachtenadviescommissie heeft in 2020 twee klachten in behandeling genomen, waarvan één uiteindelijk intern door IJsseldal Wonen en de klager is opgelost. De tweede klacht is gegrond verklaard.

2.2.2 Stakeholders

De stakeholders die het dichtst bij ons staan zijn de Huurdersbelangenvereniging IJsseldal (HBV), de gemeente Voorst en de gemeente Lochem.

Overleggen met gemeenten

Met beide gemeenten hebben we een gestructureerd overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau, waar de HBV ook (deels) aan deelneemt. In het ambtelijk overleg bespreken we beleidsmatige onderwerpen als bod, prestatieafspraken, nieuwbouwwontwikkeling, energietransitie en verduurzaming. Gedurende het jaar wordt de voortgang van de prestatieafspraken besproken en bewaakt.

Het jaarlijkse bod aan de gemeenten bereiden we voor met de HBV IJsseldal. Door corona is er dit jaar geen fysieke bijeenkomst geweest met de HBV, maar gebeurde alles op afstand. De HBV heeft een goede inbreng gehad bij de totstandkoming van het bod aan de gemeente. Aandacht voor de woonlasten van huurders heeft prioriteit gekregen. Het bod is in beide gemeenten vóór de wettelijke termijn van 1 juli ingediend. In de tweede helft van het jaar worden de prestatieafspraken met de drie partijen op ambtelijk niveau voorbereid. Vóór 15 december zijn de prestatieafspraken voor 2021 in beide gemeenten door alle partijen ondertekend.

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.

De HBV heeft zich vooral ingezet voor de betaalbaarheid om te zorgen dat de woonquote van huurders niet te veel stijgt. De HBV heeft ook beide gemeenten gevraagd te kijken naar lastenverlichting voor kwetsbare huurders. Dit punt is in de prestatieafspraken opgenomen. De huurverhoging is in overleg met de HBV vastgesteld op inflatieniveau. Ook is in samenspraak de ingangsdatum van de huurverhoging uitgesteld naar oktober.

In 2020 zijn met de HBV de volgende onderwerpen behandeld:

- De begroting en activiteitenplan IJsseldal Wonen (adviesrecht)
- Jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek (informatie)
- Huurverhoging 2020 (adviesrecht)
- De regeling van het betaalbaarheidsfonds (adviesrecht)
- Jaarverslag IJsseldal Wonen (informatie)
- Duurzaamheidsvisie (adviesrecht)
- Bod aan de gemeenten (meebeslissen)
- Prestatieafspraken met de gemeenten (meebeslissen)
- Deelname aan het benoemingsproces van twee commissarissen (voordrachtsrecht)

De HBV heeft op basis van een communicatieplan het doel om meer in contact te komen met de huurders. Helaas zijn de jaarvergaderingen geannuleerd vanwege alle beperkende maatregelen. IJsseldal Wonen

dekt de begroting van de HBV, zodat het bestuur in staat is om goed te functioneren. De bestuursleden hebben in het belang van de huurders veel bestuurswerk verzet. Naast de vergaderingen met IJsseldal Wonen zijn de bestuursleden ook actief bij de overleggen met beide gemeenten.

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 HBV geeft als cijfer een 7,5.

TABEL: WAARDERING STAKEHOLDERS

	Norm	Realisatie
Gemeente Voorst	7,5	8,0
Gemeente Lochem	7,5	8,0
HBV	7,5	7,5

2.2.3 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). Het extern toezicht vormt de randvoorwaarden waarbinnen we ons werk doen. Alle toezichthouders zijn positief over IJsseldal Wonen. Enige kanttekening vanuit de RvC betreft de voortgang van de projecten. De planning van de nieuwbouwactiviteiten loopt vertraging op mede door beperkte capaciteit bij aannemers met een volle orderportefeuille.

TABEL: WAARDERING TOEZICHTHOUDERS

	Norm	Oordeel	2020
Raad van Commissarissen	Tevreden	Jaarlijkse meting	RvC is tevreden zowel over kwaliteit als kwantiteit.
Autoriteit woningcorporaties	Positief oordeel	Positief oordeel (risico-inschatting laag op alle onderdelen van het beoordelingskader).	Positief oordeel (risico-inschatting laag op alle onderdelen van het beoordelingskader). Positief oordeel rechtmatigheidsbestedingen.
Accountant	Goedkeurende verklaring jaarrekening en interne beheersing toereikend.		Goedkeurende verklaring jaarrekening en interne beheersing toereikend. ML: IJsseldal Wonen is in control.
Waarborgfonds Sociale Woningbouw	Positief oordeel en borging Beschikbaar.	Laag risico, positief oordeel, borging beschikbaar.	Laag risico, positief oordeel, borging beschikbaar.

2.3 Duurzame woningvoorraad

De tweede bestemming die wij met de buurtbus aandoen is de duurzame woning. In ons ondernemingsplan hebben we als volgt geformuleerd wat wij daar onder verstaan:

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 taak dat er voldoende betaalbaar woningaanbod is. Woningzoekenden moeten binnen een aanvaardbare periode een woning kunnen huren. Ook zijn we ervoor om te zorgen dat de woningen betaalbaar zijn voor onze doelgroep die veelal een laag inkomen heeft. Als IJsseldal Wonen ervaren we hier een gezamenlijke verantwoordelijkheid in, samen met gemeenten en (maatschappelijke) partners. Wonen is een eerste levensbehoefte en het is daarom van belang dat huishoudens uit de laagste inkomensgroepen hun woonlasten kunnen betalen.

In 2020 zijn we gestart om op kernniveau een verdiepingsslag te maken van het strategisch voorraadbeleid door kernvisies en complexplannen verder uit te werken. Voor zover het in de planning past voeren we gezamenlijk met de gemeente overleg met de dorpskernen.

2.3.1 Onze woningvoorraad

IJsseldal Wonen heeft in de gemeenten Voorst en Lochem zo'n 3.400 verhuureenheden. In 2020 hebben we 208 vrijgekomen woningen verhuurd. Dit aantal is inclusief acht niet-DAEB woningen. In de gemeente Voorst waren dat 157 woningen en in Lochem 51 woningen. De aantallen zijn hoger dan voorgaand jaar. Dat heeft deels te maken met de oplevering van veertien nieuwbouwwoningen in de gemeente Voorst. In 2019 bleef nieuwbouw achterwege. In Twello zijn ook vier woningen gesloopt en vervangen, waarbij de oorspronkelijke bewoners snel konden terugkeren. Het betrof een experiment volgens het concept 'Blokje om'. De sloop- en nieuwbouwperiode is zodanig kort dat de huurders kort elders hoeven te verblijven. We vonden het experiment geslaagd, omdat het voldeed aan de verwachtingen.



In Lochem heeft geen herontwikkeling plaatsgevonden. Er zijn ook twaalf woningen verkocht waarvan twee niet-DAEB woningen. In 2020 zijn er zowel in Voorst als in Lochem geen woningen gesloopt. De woningvoorraad is qua omvang nagenoeg hetzelfde gebleven.

TABEL: MUTATIES WONINGVOORRAAD

<i>Strategisch voorraadbeheer</i>	Gerealiseerd	
	DAEB	Niet-DAEB
Nieuwbouw	18	0
Verkoop	10	2
Herontwikkeling/sloop	4	0
Functieverandering*	2	0
<i>Totaal</i>	+6	-2

*betreffen 2 nieuwe eenheden die zijn ontstaan als gevolg van het verbouwen van een zorgcomplex naar reguliere woningen.

TABEL: INFORMATIE OVER WONINGVOORRAAD

	Realisatie 2020	Realisatie 2019	Realisatie 2018
Waardering voor de woning	7,5	7,3	7,3
Huurachterstand in% van de jaarhuur	0,58%	0,77%	0,56%
Kale huurprijs in% van de max. redelijke huur (peildatum 31-08-2020)	65,0%	64,1%	65,27%
Energie-index	1,44*	1,43	1,45

*op basis van nieuwe methodiek

2.3.2 Onderhoud woningen

We vinden het belangrijk dat woningen kwalitatief goed zijn. Huurders moeten er comfortabel en energie zuinig 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.

Tijdens schilderwerkzaamheden is het glas vervangen van 78 woningen. Het betreft hier 37 eengezinswoningen in Voorst en 41 seniorenwoningen in Twello. Hier is € 987.000 aan uitgegeven. Mede door deze extra investering kunnen de woningen weer 25 jaar door worden geëxploiteerd. Er zijn daken vervangen inclusief asbestsanering waarbij ook woningen beter zijn geïsoleerd. De voorbereidingen bij een volgend project is gestart om in 2021 ook een aantal woningen ingrijpend te renoveren.

Ook hebben we een blokje woningen welke als zorgwoningen zijn ingericht omgezet naar drie huurwoningen. Eén van de drie woningen is verhuurd als een zogenaamde Friendswoning. Hier gaan vrienden met elkaar in één woning wonen. De standaard werkzaamheden zijn uitgevoerd. Ook is het dak geïsoleerd en zijn de oude badkamers, toiletten en keukenblokken vervangen. De woningen zijn begin juni opgeleverd en daarna verhuurd. Het zorgvastgoed in Gorssel is dit jaar verbouwd waarbij naast het noodzakelijke onderhoud ook aanpassingen zijn uitgevoerd op wens van de zorginstelling die het pand huurt.

Klantgericht onderhoud

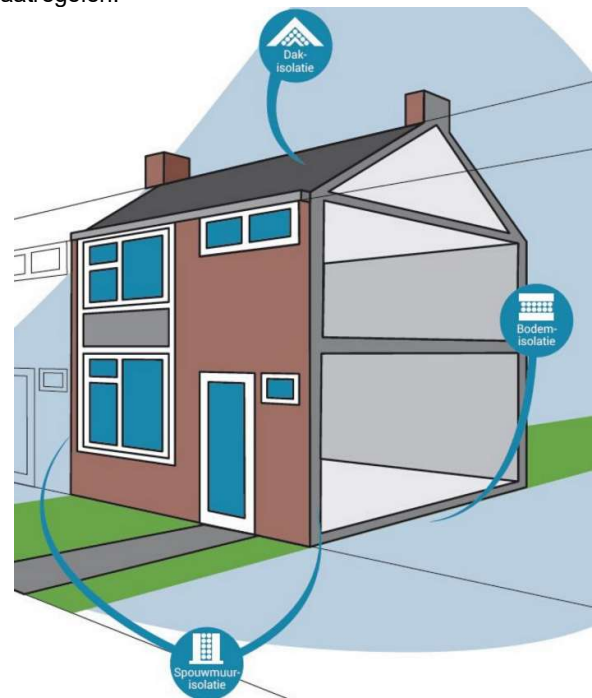
Onder het klantgericht onderhoud valt het vervangen van toiletten, keukens en badkamers. Huurders krijgen een aanbod voor vervangen. Huurders kiezen zelf of ze hier gebruik van willen maken. Veel met name oudere huurders laten het aan zich voorbijgaan vanwege de overlast die een renovatie met zich meebrengt. In 2020 zijn 69 keukens vervangen. Daarnaast zijn er negen toiletten en dertien badkamers vervangen.

Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud vallen alle reparatieverzoeken. We werken hiervoor samen met Kreunen/ Eeftink en Van Dalen. Dit doen we op basis van Resultaat Gericht Onderhoud waarbij we als partners nauw samenwerken. Ondanks corona is het onderhoud aan de woningen na een tijdelijke onderbreking gewoon doorgegaan in 2020. Alles vanzelfsprekend met gepaste maatregelen.

2.3.3 Duurzaamheid

Voor 2020 zijn ruim 200 woningen aangeschreven en zijn er ruim 154 bewoners bezocht. Van deze bezochte woningen hebben 124 bewoners meegedaan met het verduurzamen. De woningen zijn voorzien van dak en/of vloerisolatie. Naast bovengenoemde 124 woningen zijn van de 32 HAT-woningen aan De Vang 30 woningen voorzien van dakisolatie. Van de 20 HAT-woningen aan Van Lith's erf in Twello deden er drie bewoners mee. Bij mutatie zijn er 46 woningen geïsoleerd. We hebben in 2020 dan ook een kleine 200 woningen voorzien van isolatie. Er was een budget beschikbaar van € 2.213.000. We hebben voor dit project van 200 woningen ongeveer € 1.100.000 besteed.



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 neiging tot verhuizen van met name 75+'ers is laag.

We hebben voldoende aanbod en de slaagkans voor ouderen met een verhuwenswens is groot. Toch blijven de meeste ouderen het liefst in hun bekende woonomgeving wonen. In samenwerking met de beide gemeenten doen we mee aan het project om ouderen bewust te maken van voorzieningen die het comfort en de veiligheid in huis verhogen. Wij bieden huurder de mogelijkheid om kleine aanpassingen te doen. De lijst is te vinden op de website van IJsseldal Wonen. Daarnaast kunnen bewoners gebruik maken van Wmo-voorzieningen die de gemeente faciliteert. Ook bieden wij 75+'ers een regeling aan wanneer zij willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Zij betalen de helft van het huurprijsverschil.

2.3.5 Betaalbaar wonen

Huurverhoging in 2020

We hebben met de HBV afgesproken dat wij streven naar een beperkte huurverhoging die gelijk is aan het inflatiecijfer van het afgelopen jaar. In 2020 is de huurprijs voor alle huurders verhoogd met 2,6%. Vanwege corona hebben de corporaties in de Stedendriehoek besloten om de huurverhoging later en wel op 1 oktober in te laten gaan. We hebben geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.

Betaalbaar aanbod

Het woningaanbod houden we voor minimaal 60% onder de eerste aftoppingsgrens, zodat een belangrijk deel van ons woningaanbod betaalbaar is voor de huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Dat doen we door de streefhuren op 66% van de maximale huurprijs te houden. Voor de grootste kern Twello houden we 70% aan. We hebben in de regio met elkaar afgesproken dat er een goede verdeling is over de drie huurprijscategorieën. De verdeling is 60%/20%/20% waarbij maximaal 10% mag worden afgeweken. Zoals hieronder is te zien hebben we eraan voldaan. Wel zien we in de gemeente Voorst hogere percentages boven de 1^e aftoppingsgrens dan in Lochem.

TABEL: VERHUUR (60-20-20)

Aantal verhuringen	Huur tot € 619,01	Huur tussen € 619,02 - € 663,40	Huur tussen € 663,41 - € 737,14	Huur vanaf € 737,15
Lochem	35 69%	6 12%	10 20%	0
Voorst	88 59%	26 17%	36 24%	8

Woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden is sterk gestegen. Dat geldt zeker voor de woningzoekenden uit de gemeente Voorst en Lochem. In Voorst zien we een stijging van 18% en in Lochem van maar liefst 25% ten opzichte van 2019. De dalende trend van de slaagkansen zien we dan ook hier terug. Zowel de huur- als de koopmarkt zit behoorlijk op slot.

TABEL: HERKOMST ACTIEF WONINGZOEKENDEN STEDENDRIEHOEK

	2020	2019	2018	Verskil 2019 – 2020
Lochem	353	282	249	+25,2%
Voorst	500	423	420	+18,2%

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

De tabel hieronder geeft het aantal actief woningzoekenden weer naar herkomst en leeftijd die hebben gereageerd op het geadverteerde aanbod in de Stedendriehoek. Bij analyse van deze gegevens moet met het verschil in klassengrootte rekening worden gehouden. Absoluut gezien zijn er veel actief woningzoekenden in de leeftijd t/m 29. Deze groep van 18 t/m 29 (12 jaar) kent ongeveer net zoveel woningzoekenden als de groep 30 t/m 54 (25 jaar). Verder geldt dat naarmate mensen ouder worden ze minder vaak op zoek zijn naar een woning.

TABEL: HERKOMST ACTIEF WONINGZOEKENDEN IN 2020

	t/m 22 jaar	23 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder
Voorst	68	176	191	39	31	19
Lochem	37	88	132	38	35	31

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

Op het woningtype eengezinswoning reageren de meeste woningzoekenden. Maar ook de andere woningtypen zoals de seniorenwoning zijn populairder geworden.

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	21	119	2,00	58	138	2,03
Seniorenwoning	18	55	2,35	21	35	1,65
Appartement met lift	6	68	1,17	30	35	1,78
Appartement zonder lift	2	52	5,0	14	94	1,56
Benedenwoning	0	0	0	2	7	1,67
Bovenwoning	0	0	0	5	25	1,83
Maisonnette	0	0	0	1	70	3,00
<i>Totaal</i>	47			131		

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

* De aanbiedingscoëfficiënt laat zien hoe vaak een woning aangeboden wordt voordat deze geaccepteerd is. Het aantal reacties op advertenties blijft toenemen.

Slaagkansen

De slaagkansen van de lokale woningzoekenden uit de eigen gemeente, zijn erg afhankelijk van het aantal huuropzeggingen. De slaagkans wordt gevormd door het aantal verhuringen te delen door het aantal actieve woningzoekenden.

Zowel in 2019 en 2020 hadden we in Lochem zo'n 50 mutaties, terwijl in 2018 70 woningen leegkwamen. In Voorst bleef het aanbod wel op het gemiddelde van de laatste vier jaar. Maar door de toename van het aantal actieve woningzoekenden nemen de slaagkansen verder af. Voor de totale regio is in vier jaar tijd het aantal actief woningzoekenden gestegen met zo'n 30%. Voor inwoners uit de kern kunnen we nog deels gebruik maken van een voorrangregeling. Met dit instrument maken zij aanmerkelijk meer kans op een woning in hun eigen kern. De slaagkansen van de woningzoekenden van buiten de gemeente is slechts 4%.

TABEL: SLAAGKANSEN LOKALE WONINGZOEKENDEN IN DE GEMEENTE

	2020	2019	2018	2017
Lochem	18%	25%	42%	29%
Voorst	17%	23%	34%	24%

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

Gemiddelde zoektijd in 2020

De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende waarbij alleen jaren waarin minimaal één keer is gereageerd worden meegenomen. Verhuringen die tot stand zijn gekomen zonder publicatie tellen bij deze berekening niet mee.

We kijken ook naar de gemiddelde zoektijd gebaseerd op de data van de afgelopen vijf jaar. Deze periode is nog relatief kort. Over een langere periode geeft de gemiddelde zoektijd een betrouwbaarder beeld. In

Lochem is een woningzoekende gemiddeld tien maanden actief aan het zoeken voor het vinden van een woning. In Voorst is de gemiddelde zoekduur van degene die de woning heeft gekregen opgelopen naar elf maanden.

TABEL: GEMIDDELDE ZOEKTIJD WONINGEN 2020

	2020	2019	2018	2017
Lochem	0,85	0,57	0,65	0,44
Voorst	0,90	0,75	0,75	0,62
Regio	0,90	0,68	0,79	0,68

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

2.3.6 Passend toewijzen

Volgens de Woningwet zijn corporaties gehouden om de onderstaande normen te halen bij het toewijzen van de woningen:

Huisvesten primaire doelgroep	minimaal 80% in DAEB-woningen
Huisvesten secundaire doelgroep	maximaal 10% in DAEB-woningen
Huisvesten overig	maximaal 10% in DAEB-woningen

IJsseldal Wonen heeft aan de norm voldaan om minimaal 80% van de primaire doelgroep te huisvesten zoals te zien is in de onderstaande tabel.

Volgens de EU-norm moet minimaal 80% van de sociale huurwoningen verhuurd worden aan woningzoekenden met een inkomen onder € 39.055. In deze tabel betreft het 208 verhuringen. Het verschil van zeven verhuringen betreft drie onzelfstandige wooneenheden en de vier woningen van Blokje Om. We hebben ruim aan de norm voldaan door 93,3% van de woningen te verhuren aan de primaire doelgroep.

TABEL: AANTAL VERHURINGEN 2020 AAN DOELGROEPEN (80-10-10)

Inkomen van huishoudens	Aantal	Norm
	194	
Tot en met € 39.055	93,3%	80%
	8	
€ 39.056 t/m € 43.574	3,8%	10%
	6	
Vanaf € 43.575	2,9%	10%

Aan huishoudens met recht op huurtoeslag moet minimaal 95% van de sociale huurwoningen van IJsseldal Wonen passend worden toegewezen. Over het totaal aantal toewijzingen is het percentage 97,8%. In de gemeente Lochem is één woning niet passend toegewezen en in de gemeente Voorst zijn twee woningen niet passend toegewezen.

Verhuur 95% criterium

Passend toewijzen aan huishoudens met huurtoeslag	Minimaal 95%	97,8%
Gemeente Lochem	Minimaal 95%	97%
Gemeente Voorst	Minimaal 95%	98%

Verhuringen naar bemiddelingsgroepen

In totaal is 87% geadverteerd via aanbod of loting. In regioverband zijn er afspraken gemaakt om tenminste 10% van het aanbod aan te bieden via loting om spoedzoekers meer kansen te bieden. Deze afspraak zijn we nagekomen door 11% via loting te verhuren. In 2020 zijn 20 woningen via bemiddeling toegewezen: negen woningen voor 27 statushouders en één woning die niet verhuurd werd na herhaald adverteren. Daarnaast zijn er vijf aanleun-/steunpuntwoningen verhuurd en vijf woningen via bemiddeling in verband met een handicap, overlast of groepswonen.

TABEL: TOEWIJZINGEN

Toewijzing	% verhuringen
Aanbodmodel	80%
Bemiddeling	9%
Loting	11%
<i>Eindtotaal</i>	100%

TABEL: VERHURINGEN NAAR BEMIDDELINGSGROEPEN

Uitsplitsing bijzondere bemiddeling	Verhuringen	%
Bijzondere bemiddeling: Vergunninghouder	9	45%
Bijzondere bemiddeling: Zorgwoning	5	20%
Overige bemiddeling	6	25%
<i>Eindtotaal</i>	20	100%

Verhuringen van niet-DAEB woningen

In de gemeente Voorst bezit IJsseldal Wonen vrijesectorwoningen. In 2020 zijn acht vrijesectorwoningen verhuurd. Ook hier zien we dat de vraag naar duurdere woningen toeneemt. Dit blijkt ook uit een recent woningmarktonderzoek waarin men de verwachting uitsprekt dat de vraag naar middel dure huurwoningen toeneemt.

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 achteruitgaat, maar juist verbetert.

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-problemsituaties en dreigende ontruimingen. Zowel in Lochem als in Voorst hebben we een samenwerking met de lokale welzijnsorganisatie die buurtbemiddeling met vrijwilligers organiseert. IJsseldal Wonen heeft daarnaast 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 en tijdelijke huurovereenkomsten om goede afspraken te maken met huurders over hun woongedrag en zorg- of financiële begeleiding. Sinds 2019 werken we ook met Opstapcontracten voor mensen die vanuit een intramurale woonplek doorstromen naar de wijk. Hiervoor hebben we samen met de beide gemeenten en diverse zorg- en maatschappelijke instellingen een Opstapprotocol vastgesteld.

Tabel: Sociaal Beheer

Sociaal Beheer	2020	2019	2018	2017
Aantal overlastmeldingen	78	42	46	79
Aantal aanmeldingen buurtbemiddeling	19	16	23	12
Aantal opgelegde gedragsaanwijzingen aan zittende huurders	3	3	7	4
Aantal tijdelijke huurcontracten met gedragsaanwijzing aan nieuwe huurders	3	4	2	2
Aantal opstapcontracten	5	4	1	0



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 Duurzaam en Dichtbij was het niet meer dan logisch om dit de Duurzame organisatie te noemen.

De duurzaamheid komt in drie aspecten naar voren:



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 stip op de horizon

Onze organisatievisie ziet er als volgt uit:

We willen een klantgerichte organisatie zijn die, samen met partners, de beste resultaten oplevert voor onze huurders. Daarvoor ontwikkelen we ons als een professionele netwerkorganisatie die vlak achter de kopgroep functioneert. Om deze positie te behouden is het belangrijk dat we ontwikkelingen goed volgen en bewezen oplossingen snel kunnen inzetten.

We zetten de lijn door om zo veel mogelijk gebruik te maken van de deskundigheid van de medewerkers en van onze partners. We sturen op concrete resultaten, zowel vanuit de projecten als de processen. We willen ons voortdurend verbeteren om zo een antwoord te bieden aan de veranderende opgaven in de samenleving. We passen de formatie telkens aan op de opgave en organiseren dit evenwichtig in de organisatie.

Om deze visie in te vullen, hebben we in 2020 aan drie sporen gewerkt:

- a) Het invoeren van resultaatverantwoordelijke teams
- b) Het aanpassen van de formatie aan de opgave
- c) Het evenwichtig organiseren van de taken en verantwoordelijkheden.

Met het invoeren van de resultaatverantwoordelijke teams zetten we een volgende stap naar meer zelf-organisatie, maar dan gericht op een proces in plaats van een project. De verwachting was dat hierdoor meer focus komt en de klantgerichtheid verder vergroot wordt. We hebben deze winstpunten inderdaad teruggezien bij het team rondom het verhuurproces. Door een duidelijke focus op de nieuwe huurder is de dienstverlening voor het betrekken van een woning maar liefst gestegen tot een 8,2. Bij het KCC bleek het moeizamer doordat een proces met een kop en een staart ontbrak. Zij hebben zich vooral gericht op continu verbeteren door het uitvoeren van praktische acties. In 2021 gaan we de werkvorm van resultaatverantwoordelijke teams ook inzetten voor verschillende vastgoedprocessen, huurincasso, sociaal beheer en het mutatie-onderhoud met onze RGO-partners.

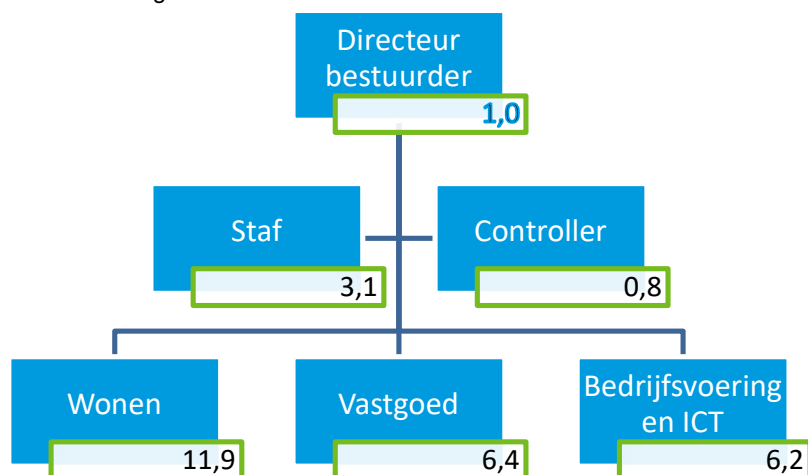
Qua opgave zien we dat door het strategisch voorraadbeleid er meer gevraagd wordt van het vastgoedteam. Dit geldt zowel voor de vastgoedsturing als voor de realisatie. De vertaling van de opgave tot nieuwe functies heeft in nauwe samenwerking met de betrokken medewerkers plaatsgevonden. Het leidt tot een nieuwe functie, de onderhoudsregisseur, en een tijdelijke functie op gebied van databeheer. Helaas is het in 2020 niet gelukt de functie van onderhoudsregisseur in te vullen. Door een tijdelijke taakverdeling en inhuur op andere expertises is wel de voortgang in het werk behouden. In 2021 gaan we een nieuwe poging doen om de vacature in te vullen. Voor databeheer is gekozen om dit intern te coördineren door de financial controllers in combinatie met externe ondersteuning. Hierdoor is de eerste fase van het project 'stuur-informatie' succesvol afgerond en heeft dit ook meer richting gegeven aan de prioriteiten qua databeheer. Dit krijgt in 2021 een vervolg.

Met de organisatievisie in het achterhoofd zijn de taken van het management in kaart gebracht en afgezet tegen de opgave. De toegenomen opgave op vastgoed leidt er ook toe dat de span of control te groot wordt voor twee managers. Dit zit niet zozeer in het aantal medewerkers, maar wel in het aantal vakgebieden/disciplines waarvoor een manager verantwoordelijk is. Daarom is besloten om de topstructuur in 2020 aan te passen. De afdeling Wonen wordt gesplitst in Wonen en Vastgoed. Na een positief advies van de OR is dit daadwerkelijk vormgegeven en is een nieuwe manager Vastgoed gezocht. Deze is in november gestart, zodat het managementteam weer op volle sterkte is.



2.5.2 Onze organisatiestructuur

Het organigram ziet er als volgt uit:



De formatie heeft zich als volgt ontwikkeld:

Afdeling	31-12-2020	31-12-2019
Wonen	11,9	12,1
Vastgoed	6,4	5,0
Bedrijfsvoering	5,2	5,4
Bestuur en Staf	4,1	4,1
Control	0,8	0,8
ICT extern ingevuld	1,0	1,0
Totaal	29,4	28,4

Bovenstaande formatie is de formatie per eind van het jaar voor zowel medewerkers in dienst als extern ingehuurd. De gemiddelde formatie over heel 2020 via de salarisadministratie is 26,8 fte.

2.5.3 Onze organisatiecultuur

Bij IJsseldal Wonen staan drie cultuurwaarden centraal, namelijk **ondernemerschap, zelfstandigheid en verantwoordelijkheid**. Deze cultuurwaarden hebben we 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 2020 hebben we geen afzonderlijk cultuurprogramma gehad, maar de cultuur vooral in de dagelijkse werkzaamheden in de praktijk gebracht. Door corona werd thuiswerken de norm. Dat betekende dat medewerkers zelfstandig aan het werk moesten en maximaal verantwoordelijk werden voor de resultaten. Ook werd het ondernemerschap aangesproken om tot nieuwe werkvormen te komen, nieuwe vaardigheden werden aangeleerd en nieuwe producten werden bedacht. Voor leidinggevendenden betekende het een andere wijze van coachen en begeleiden, met nieuwe vraagstukken op gebied van welzijn, werk/privé balans en het bepalen van de ruimte om zelf de werktijden in te regelen. In 2020 hebben we daadwerkelijk laten zien wat zelfstandig, ondernemend en verantwoordelijk betekent voor onze klanten en onze onderlinge samenwerking.

HRM-beleid

De leidinggevenden voeren jaarlijks met alle medewerkers een reflectiegesprek. Hierbij blikken we terug op het afgelopen jaar en kijken vooruit naar het komende jaar. Vervolgens zijn er periodieke overleggen om de voortgang te bespreken. Door corona zag het werkoverleg en zagen ook de prioriteiten er anders uit dan in voorgaande jaren. Het coronacrisisteam bepaalde de hoofdlijnen, waarna de teams zelf invulling gaven aan de consequenties voor hun werk. Leidinggevenden belden regelmatig met medewerkers om verbinding te houden. Er werden kleine attenties verstuurd om de thuiswerkers te blijven motiveren, zoals warme sokken. Er zijn veel individuele afspraken gemaakt, omdat de situatie bij iedereen anders was. Alles kwam voorbij. Thuiswerken met kleine kinderen die ook nog les moeten krijgen, alleenstaanden die bijna geen contact meer hadden, kleine huiskamers die gedeeld moesten worden, blaffende honden en over het toetsenbord lopende poezen. Maar gezamenlijk zetten we de schouders eronder, brachten we focus aan en bepaalden we prioriteiten. Dat heeft in het algemeen goed gewerkt.

De OR vervult een belangrijke rol, zowel bij de organisatieontwikkeling als het HRM-beleid. Zij vormt een goed klankbord voor de bestuurder. Daarnaast organiseert de OR jaarlijks het medewerkerstevredenheidsonderzoek. Daarbij wordt onder andere het werkplezier, de werkbelasting en de mate van verantwoordelijkheid en zelfstandigheid gemeten. De medewerkers geven het werken bij IJsseldal Wonen gemiddeld een 8,3. (2019: 7,9).



Het ziekteverzuim was in 2020 7,0%, exclusief zwangerschapsverlof. In 2019 was dit 8,6%, exclusief zwangerschapsverlof. Het ziekteverzuim ligt al een aantal jaren op een hoog niveau. Dit wordt veroorzaakt door een aantal zaken: persoonlijke situaties, combinatie werk/privé, corona, ziekte of herstel na een ongeval. Het langdurige ziekteverzuim is veelal opgevuld met externe ondersteuning. Het kortdurend ziekteverzuim wordt intern opgevangen door de medewerkers zelf. In 2020 zijn we overgestapt naar een nieuwe arbo-dienst, zodat we medewerkers bij re-integratie beter kunnen begeleiden.

2.5.4 Duurzame werkomgeving

Bij een duurzame organisatie past een duurzame werkomgeving. De werkomgeving veranderde sterk in 2020 met slechts een deel van de bezetting op kantoor en de rest van de medewerkers actief in de thuisomgeving. Voor 2020 waren er twee vraagstukken:

- a) Hoe kunnen we het thuiswerken arbotechnisch verantwoord vormgeven?
- b) Hoe kunnen we op kantoor en in de wijk coronaproef werken?

Op beide vraagstukken hebben we een goed antwoord kunnen bieden. Het thuiswerken werd gefaciliteerd met goede ICT-hulpmiddelen, geleende bureaustoelen en instructiefilmpjes voor een goede zithouding. Daarbij werd er actief meegedacht vanuit de organisatie om te bepalen wat nodig was. Op kantoor werden desinfectiepalen aangebracht, looproutes en bezettingsschema's bepaald en kwamen er persoonlijke beschermingsmiddelen als mondkapjes en handschoenen.



2.5.5 Lessen uit de coronapandemie

Corona is een ingrijpend virus met grote gevolgen. Maar het heeft ook tot nieuwe inzichten geleid. Zoals het thuiswerken levert meer focus op, leidt tot minder reistijd en daardoor minder CO₂-uitstoot. Digitaal overleggen is soms een prima alternatief voor fysieke bijeenkomsten. Maatwerk past beter dan voor iedereen confectione. Voor echte creativiteit en diepgaande gesprekken is ontmoeting van belang. Niet iedereen is digitaal vaardig, waardoor er een groot risico op uitsluiting is. Verantwoordelijkheid, zelfstandigheid en ondernemerschap zijn goede cultuurwaarden in deze tijd.

Het zijn waardevolle inzichten om de ontwikkeling naar een netwerkorganisatie verder vorm te geven en van daaruit ook de invulling van de werkstijlen bij IJsseldal Wonen uit af te leiden. Vanuit de OR is het initiatief gekomen om in 2021 zelf met een voorstel te komen voor het werken bij IJsseldal in de toekomst. Een mooi initiatief passend bij de cultuur van IJsseldal Wonen.

2.6 Financiële continuïteit

2.6.1 Inleiding

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

Algemeen

De Treasurycommissie heeft in 2020 drie keer via Teams vergaderd. Met ingang van de tweede helft van het jaar maken we gebruik van de diensten van Thésor als extern treasury adviseur.

Afgesloten transacties 2020

Renteconversies

In 2020 zijn geen nieuwe renteconversies afgesloten.

Nieuwe leningen

In april 2020 is per 8 mei 2020 een nieuwe lening van € 5,0 miljoen, met een looptijd van 32 jaar, zonder tussentijdse aflossing, tegen 0,792% bij de BNG afgesloten. Vervolgens is eind november per 28 december 2020 een 2^e lening van € 5,0 miljoen, met een looptijd van 15 jaar, zonder tussentijdse aflossing, tegen 0,145% bij de BNG afgesloten.

Daarnaast is alleen gebruik gemaakt van de lopende flexibele kredietfaciliteit.

Aflossingen

In 2020 zijn, naast de reguliere tussentijdse aflossingen van leningen, vier leningen volledig afgelost. Dit wordt in de tabel op de volgende pagina weergegeven:

Omschrijving	Bedrag	Ingangsdatum	Rente%	Datum aflossen
L63 - BNG	€ 3,7 miljoen	10-05-2012	2,77%	10-05-2020
L028 - NWB	€ 1,0 miljoen	20-06-2012	2,57%	20-06-2020
L66 - BNG	€ 3,0 miljoen	12-10-2012	2,20%	12-10-2020
L53 - BNG	€ 4,0 miljoen	30-12-2008	4,77%	30-12-2020

Borgingsplafond

Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de DAEB financieringsbehoefte, opgebouwd uit de geprognosticeerde DAEB-investeringen en herfinancieringen van geborgde leningen voor de jaren 2020 t/m 2022.

Het WSW constateert dat zowel de lichte groei-doelstelling als de kwalitatieve opgave voor het bestaande bezit haalbaar zijn binnen de financiële kaders. Wel merken ze op dat de operationele kasstroom niet toereikend is om de investeringen in het bestaand bezit te dekken. Ze zien daarmee de ICR als meest gevoelige ratio.

Het beeld voor IJsseldal Wonen wijkt daarmee niet af van het algemene sectorbeeld dat geschetst werd in het rapport Opgave versus middelen.

TABEL 1 BORGINGSPLAFOND WSW

	2020	2021	2022
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 115.623 miljoen	€ 124.715 miljoen	€ 132.849 miljoen

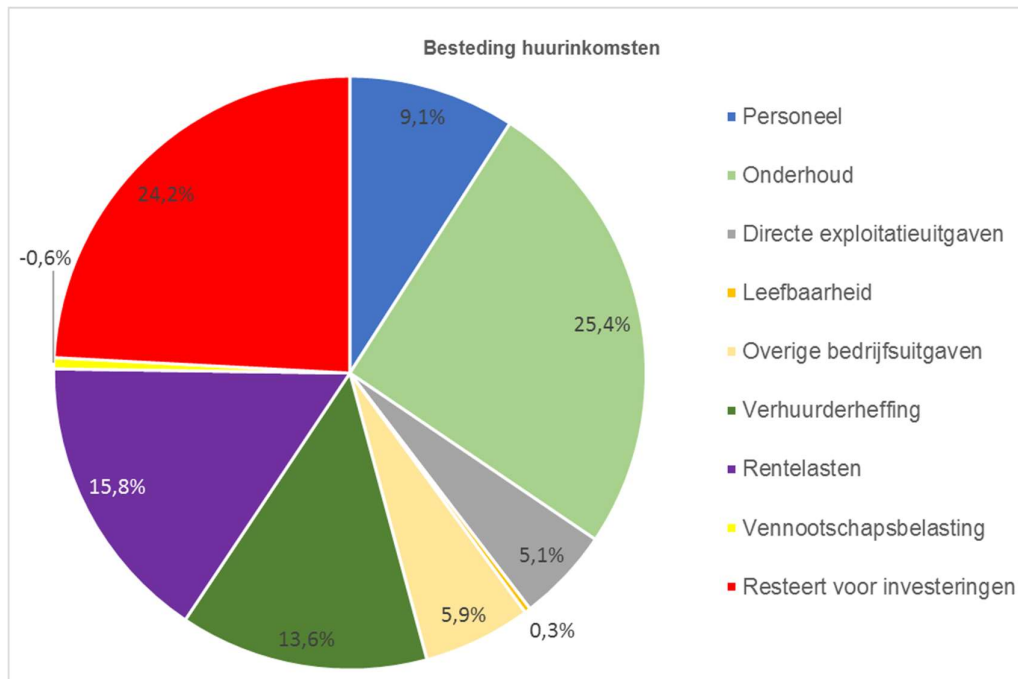
2.6.3 Kasstromen

De planning van de liquiditeiten worden maandelijks gemonitord en eventueel bijgesteld en toegelicht in de viermaands rapportages.

Verkort kasstroomoverzicht (x € 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Saldo operationele activiteiten	5.609	2.837	2.438	2.772	3.171
Saldo (des)investeringsactiviteiten	-3.612	-5.584	5.014	1.972	-8.626
Saldo financieringsactiviteiten	-2.783	3.060	-5.898	-5.843	3.115
Mutatie geldmiddelen	-786	313	1.554	-1.099	-2.340

Operationele kasstroom

De grootste verschillen in de operationele kasstroom worden veroorzaakt doordat er over 2020 geen saneringsheffing is afgedragen (begroot € 0,227 miljoen), de aanslag verhuurdersheffing, de overige bedrijfslasten en onderhoudslasten lager uitvielen en een begrote voorlopige aanslag Vpb niet is betaald.



FIGUUR 1 BESTEDING VAN ELKE EURO HUUROPBRENGST

(Des)investeringskasstroom

Ten opzichte van de begroting zien we dat de nieuwbouw volgens planning is opgeleverd en wordt het verschil grotendeels veroorzaakt door minder investeringen in het verbeteren van het bestaand bezit. Dit is te wijten aan de corona pandemie. De vergelijking met vorig jaar laat zien dat we minder verkoopopbrengsten hebben gegenereerd en fors meer hebben geïnvesteerd in nieuwbouw.

Financieringskasstroom

In de begroting werd uitgegaan dat we € 15,843 miljoen aan leningen zouden aantrekken. In werkelijkheid hebben we twee leningen van elk € 5,0 miljoen aangetrokken. De reguliere aflossingen op de leningen bedragen € 12,783 miljoen.

2.6.4 Waarde vastgoed en 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):

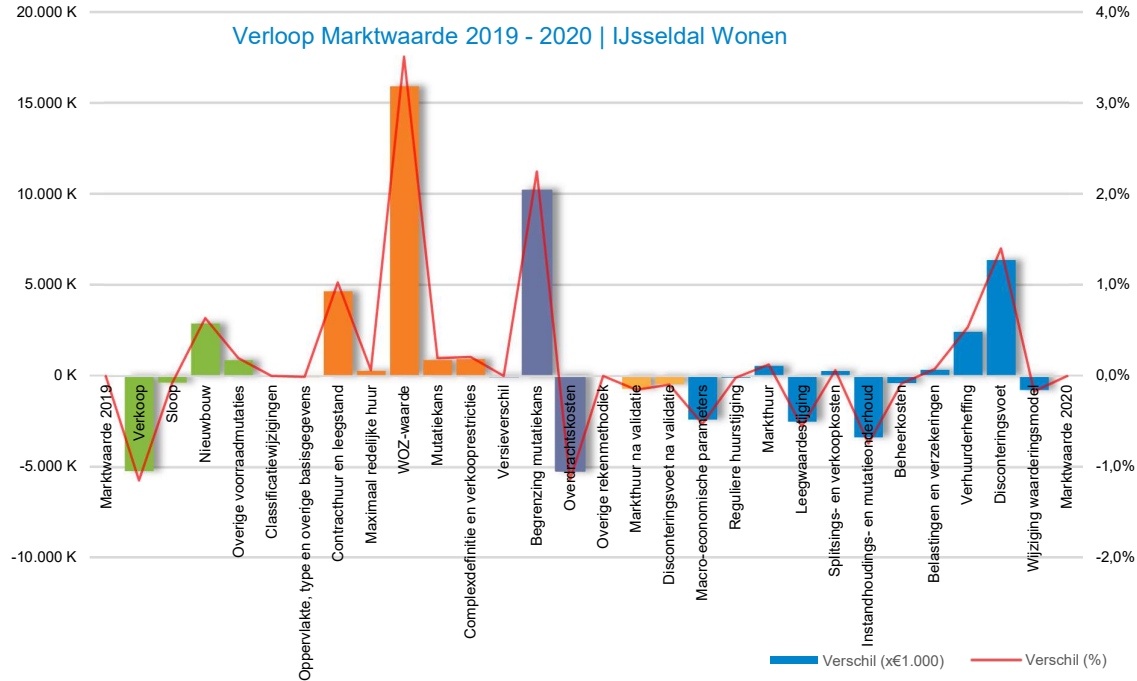
Eigen vermogen	31-dec-2020	31-dec-2019	Stijging
Reserves	344.760	306.456	12,50%
Resultaat boekjaar	25.907	38.304	-32,37%
Totaal eigen vermogen	370.666	344.760	7,51%

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

Vaste activa in exploitatie	31-dec-2020	31-dec-2019	Stijging
DAEB-vastgoed in exploitatie	444.940	416.578	6,81%
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	34.462	37.719	-8,63%
Totaal vaste activa in exploitatie	479.402	454.297	5,53%

Marktwarde

In de grafiek hieronder wordt het verloop van de marktwarde grafisch weergegeven. Daarnaast lichten we een aantal verschillen toe.



Voorraadmutaties

In 2020 zijn twaalf woningen, drie erfpacht(kavels), vier garages en 25 bedrijfsruimtes verkocht met een gemiddelde marktwarde van € 232.708 respectievelijk € 45.680, € 63.267 en € 112.960.

Er zijn vier woningen gesloopt met een gemiddelde marktwarde van € 188.507.

Er zijn achttien nieuwbouwwoningen opgeleverd met een gemiddelde marktwarde van € 160.452.

Mutatie objectgegevens

De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van € 552,44 in 2019 naar € 568,23 in 2020 (+2,68%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van zeven naar elf. De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van € 866,10 in 2019 naar € 880,35 in 2020 (+1,64%).

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 178.090 in 2019 naar € 190.191 in 2020 (+6,8%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.

Methodische wijzigingen

In het handboek 2020 geldt een minimale mutatiekans van 4% in plaats van 2%, dit heeft een positief effect op de marktwaarde. Ook zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek

De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van € 868,71 naar € 838,37 (-3,49%). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,84% naar 6,68% (-0,16%). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 7,24% naar 7,25% (+0,01%).

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019. Dit leidt (per saldo) tot een negatief effect op de marktwaarde.

De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 7,70% naar 7,05% (-0,65%). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,17% naar 2,19% (+0,02%).

Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van € 1.488 naar € 1.595 (+7,18%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van € 593 naar € 667 (+12,52%).

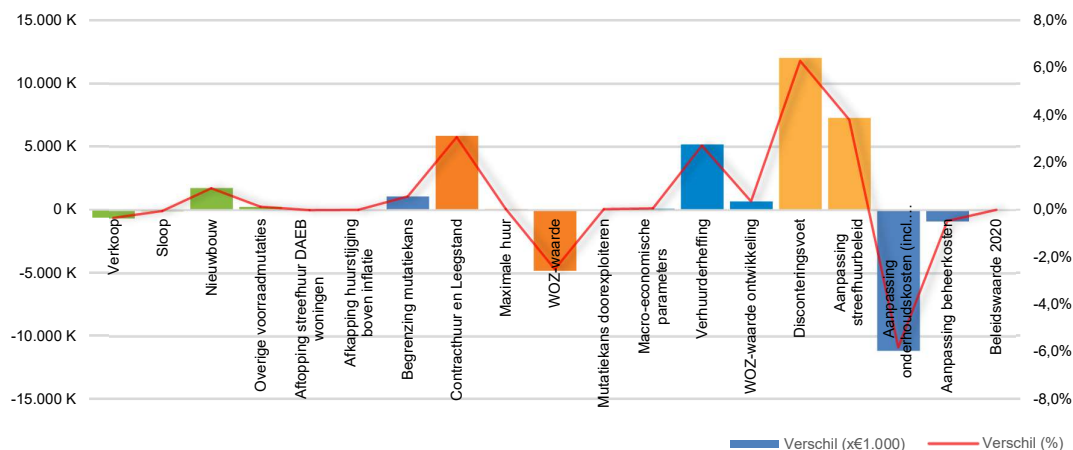
De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.

De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,68% naar 6,53% (-0,15%). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 7,25% naar 7,10% (-0,15%).

Beleidswaarde

In de grafiek hieronder geven we het verloop van de beleidswaarde grafisch weer. Daarnaast worden een aantal verschillen toegelicht.

Verloop Beleidswaarde Woningen 2019 - 2020 | IJsseldal Wonen



Vorraadmutaties

In 2020 zijn er twaalf woningen verkocht met een gemiddelde beleidswaarde van € 54.617.

Er zijn vier woningen gesloopt met een gemiddelde beleidswaarde van € 23.854.

Er zijn achttien woningen opgeleverd met een gemiddelde beleidswaarde van € 96.865.

Rekenmethodiek beleidswaarde

De minimale mutatiekans is verhoogd van 2% naar 4%. Dit heeft ertoe geleid dat de gemiddelde mutatiekans doorexploiteren is gestegen van 6,47% naar 6,94% (+0,47%).

Mutatie objectgegevens woningen

De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van € 552,44 naar € 568,23 (+2,86%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van zeven naar elf.

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 178.090 naar € 190.191 (+6,8%). Door de stijging van de WOZ-waarde stijgt ook de grondslag voor de verhuurderheffing.

Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde

De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.

De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gedaald van 6,84% naar 6,53% (-0,31%).

Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde

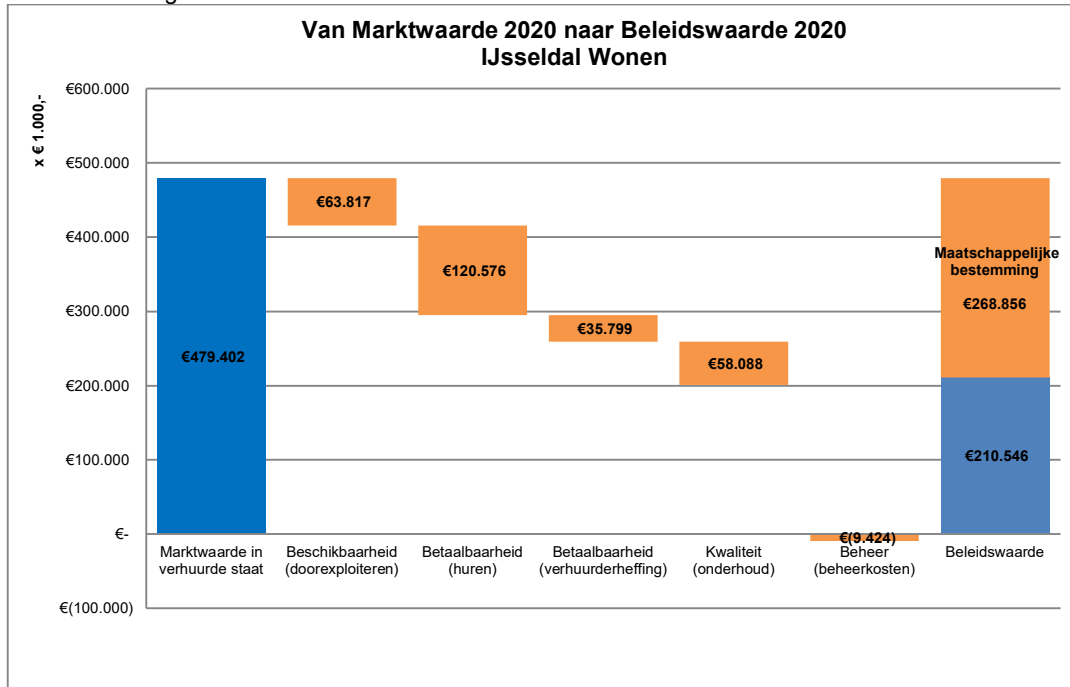
De gemiddelde beleidshuur is gestegen van € 596,87 in 2019 naar € 611,71 in 2020.

De gemiddelde onderhoudsnorm is gestegen van € 1.928 in 2019 naar € 2.061 in 2020 (+6,93%).

De gemiddelde beheernorm is gestegen van € 624 in 2019 naar € 635 in 2020 (+1,75%).

Verloop van markt- naar beleidswaarde

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



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 106.

2.6.5 Resultaatontwikkeling

Verkorte Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.899	8.639	11.894	2.260	-995
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	700	324	1.197	376	-497
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.948	-2.914	33.772	24.863	-11.824
Leefbaarheid en overige activiteiten	-302	-406	-338	104	36
Overige organisatiekosten	-1.182	-1.063	-1.087	-119	-95
Financiële baten en lasten	-3.608	-3.695	-3.926	87	318
Resultaat voor belastingen	28.456	884	41.512	27.572	-13.056
Belastingen	-2.549	-2.297	-3.208	-252	659
Resultaat na belastingen	25.907	-1.413	38.304	27.320	-12.397

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

Exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Huuropbrengsten	23.009	22.956	23.023	53	-14
Opbrengsten servicecontracten	482	463	472	19	10
Lasten servicecontracten	-725	-737	-649	12	-76
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.055	-1.190	-1.125	136	70
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.604	-7.953	-6.462	1.350	-142
Overige directe operationele lasten bezit	-4.209	-4.899	-3.365	690	-844
Totaal exploitatie vastgoedportefeuille	10.899	8.639	11.894	2.260	-995



Onderhoudsactiviteiten

Onderhoudsactiviteiten (x € 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Klachten onderhoud	597	594	607	3	-10
Mutatie onderhoud	511	310	379	201	132
Opplussen Wonen en Zorg	20	100	10	-80	10
Asbestsanering	218	777	303	-559	-85
Totaal onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.346	1.781	1.299	-435	47
Contract onderhoud	918	924	1.298	-6	-380
Planmatig onderhoud	3.259	4.099	2.813	-840	446
Totaal cyclisch onderhoud	4.177	5.023	4.111	-846	66
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	81	80	74	1	7
Doorberekende personeelskosten	590	608	567	-18	23
Doorberekende overige bedrijfslasten	410	461	411	-51	-1
Totaal te activeren (energiemaatregelen)	0	0	0	0	0
Totaal onderhoudsactiviteiten	6.604	7.953	6.462	-1.349	142

Asbestsanering

Een aantal werkzaamheden in het kader van asbestsanering zijn vanuit de begroting 2019 doorgeschoven naar 2020. Door de coronapandemie hebben we in 2020 beperkt planmatig saneringen door kunnen voeren.

Overige directe operationele lasten bezit

Het verschil wordt hier voornamelijk veroorzaakt door de verhuurderheffing en saneringssteun. Over 2020 is geen saneringsheffing afgedragen (begroot voor € 0,235 miljoen).

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.444	5.738	7.505	706	-1.061
Toegerekende organisatiekosten	-112	-327	-293	215	181
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.632	-5.087	-6.015	-545	383
Totaal verkoop vastgoedportefeuille	700	324	1.197	376	-497

In 2020 zijn twaalf woningen verkocht (begroot 15) tegen een gemiddelde verkoopprijs van € 232.708 (begroot € 175.000). De boekwaarde van deze woningen bedroeg gemiddeld € 182.499 (begroot € 155.000).

Verder zijn er in 2020 een aantal (erfpacht)kavels, garages en commerciële ruimten verkocht voor € 3.813.878 met een boekwaarde van € 3.437.297.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.184	-9.186	-2.071	3.002	-4.113
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.035	6.237	35.768	21.798	-7.733
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	97	35	75	62	22
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Totaal waardeveranderingen	21.948	-2.914	33.772	24.863	-11.824

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het verschil wordt verklaard doordat in de begroting 2020 een onrendabele investering van € 1,5 miljoen is opgenomen voor de Kazernelocatie. De uitvoering van dit project is echter vertraagd, waardoor er ook geen onrendabele investering is verantwoord in 2020. Daarnaast is de onrendabele investering met betrekking tot project Schaker Oost 2 lager uitgevallen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet gerealiseerde waardeverandering wordt veroorzaakt door de mutatie in de marktwaarde. Een toelichting hierop vindt u op pagina 32.

2.6.6 Fiscaliteit

Fiscale positie

Fiscale positie 2020 (x € 1.000)	Bedrag
Belastbare winst	9.103
Af: verrekenbare verliezen	0
Belastbaar bedrag 2020	9.103
Totale acute last vennootschapsbelasting	2.259

Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)

Per 1 januari 2019 is rente niet langer aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen (groeps- en derden) rente meer bedraagt dan maximaal 30% van de gecorrigeerde fiscale winst. De gecorrigeerde fiscale winst betreft het fiscale resultaat vóór rente, belastingen, afwaarderingen, terugnamen van eerdere afwaardering en afschrijvingen. Is in een jaar rente van aftrek uitgesloten, dan betekent dit niet dat het saldo definitief van aftrek is uitgesloten. In een volgend jaar moet opnieuw worden beoordeeld of de rente alsnog in aftrek kan komen.

Voor IJsseldal Wonen laat een globale berekening bij de fiscale positie zien dat bijna € 0,9 miljoen aan rente van aftrek wordt uitgesloten.

Belastinglatenties

IJsseldal Wonen heeft de latencies voor de tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie bepaald met gebruikmaking van hetgeen hierover is opgenomen in de notitie, zoals door Aedes gepubliceerd op 20 december 2019.

De latenties zijn als volgt opgebouwd:

Latente belastingvorderingen	31-dec-2020	31-dec-2019	Mutatie
Latentie afschrijvingen	793	621	172
Totaal latente belastingvorderingen	793	621	172

Latentie afschrijvingen

Het woningbezit van IJsseldal Wonen bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger is dan 100% van de WOZ (de fiscale bodemwaarde). Over deze woningen kan mogelijk de komende 10 jaar fiscaal worden afgeschreven.

2.6.7 Risicobereidheid en eigen normen

Financiële kengetallen

De financiële kengetallen van IJsseldal Wonen moeten volgens het beoordelingskader voldoen aan de normen die Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Deze normen zijn door de Aw en het WSW bijgesteld (de norm voor de Loan to Value is bijvoorbeeld verhoogd van 75% naar 85%). Dit betekent dat IJsseldal Wonen meer financieringsruimte krijgt en daardoor meer risico loopt.

De vraag is of dit een wenselijke uitkomst is en dat roept vervolgens automatisch weer een aantal andere vragen op:

- Tot hoever kunnen we gaan met behoud van financiële gezondheid? Wat is onze risicobereidheid?
- Willen we een veiligheidsmarge aanhouden voor de financiële kengetallen en zo ja, hoe hoog is deze marge dan?
- Hoe onderbouw je de keuze voor het gebruik van andere normen dan die uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW? Hoe kun je dit uitleggen aan stakeholders en toezichthouders? En hoe zorg je er tegelijkertijd voor dat je niet onnodig veel buffer aanhoudt?

Geen extra marges aanhouden betekent ook dichterbij de financiële grenzen opereren, om zo maximaal te kunnen presteren op de maatschappelijke doelstellingen. Een goede uitleg van een (eigen) norm aan stakeholders en toezichthouders is daarbij onontbeerlijk.

IJsseldal Wonen heeft ervoor gekozen om voor het formuleren van 'eigen normen' gebruik te maken van een methodiek die is ontwikkeld door Ortec Finance en Accent Advies. IJsseldal Wonen zet hiermee een goede volgende stap in de ontwikkeling van het werken met scenarioanalyses en het bepalen van onze risicobereidheid die we vervolgens goed gemotiveerd kunnen bespreken met onze verschillende stakeholders. Daarnaast zal ook de relatie tussen het risicomanagement en het werken met scenario-analyses de komende periode verder worden vormgegeven en versterkt.

Eigen norm	ICR	LTV	Solva-biliteit	Norm Aw/WSW	ICR	LTV	Solva-biliteit
2 jaar-2022	>1,65	<78%	>21%	2 jaar-2022	>1,4	<85%	>15%
5 jaar-2025	>1,60	<81%	>18%	5 jaar-2025	>1,4	<85%	>15%
10 jaar-2030	>1,40	<85%	>15%	10 jaar-2030	>1,4	<85%	>15%

2.6.8 Beoordelingskader Aw-WSW

In het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW zijn de volgende kengetallen voorgesteld:

- Interest Coverage Rate (ICR) = (operationele kasstroom + rentelasten – rentebaten)/(rentelasten – rentebaten interne lening). Deze dient groter te zijn dan 1,4 enkelvoudig. IJsseldal Wonen heeft een ICR van 2,5.
- Loan to Value (LTV) = nominale schuld/beleidswaarde. Deze mag maximaal 85% zijn. De LTV bij IJsseldal Wonen is 54,6%.
- Solvabiliteit op basis van beleidswaarde = eigen vermogen op basis van beleidswaarde/balans-totaal op basis van beleidswaarde. Deze dient enkelvoudig meer dan 20% te zijn. Per eind 2020 bedraagt deze voor IJsseldal Wonen 43,8%.

IJsseldal Wonen voldoet hiermee aan de normen van het beoordelingskader.

2.6.9 Verwachting

Voor nu is onze financiële positie goed, maar we realiseren ons dat externe en politieke ontwikkelingen een forse stempel kunnen drukken op de toekomst, zowel in positieve als negatieve zin. Uit scenarioanalyses blijkt dat IJsseldal Wonen aan de externe norm (Aw en WSW) voldoet bij de ICR en Solvabiliteit. Op de LTV wordt aan het einde van de beschouwingshorizon (die voor deze analyse loopt tot 2030) bij één gematigd scenario en zes stevige scenario's niet voldaan aan de externe norm.

Het beeld van IJsseldal Wonen sluit aan bij het geschetste beeld van de sector in het rapport 'Opgave versus middelen'. De ontwikkeling van de LTV laat zien dat ook de mogelijkheden van IJsseldal Wonen grenzen kent. Doordat we de afgelopen jaren en de komende jaren een forse herfinancieringsopgave kennen, gecombineerd met een lage rentestand, zien we dat de ICR een gezonde ontwikkeling laat zien. Al met al zaak om goed naar de toekomstige ontwikkelingen te kijken. We willen als IJsseldal Wonen maximaal presteren op onze maatschappelijke doelstellingen, maar wel met inachtneming van onze financiële continuïteit.

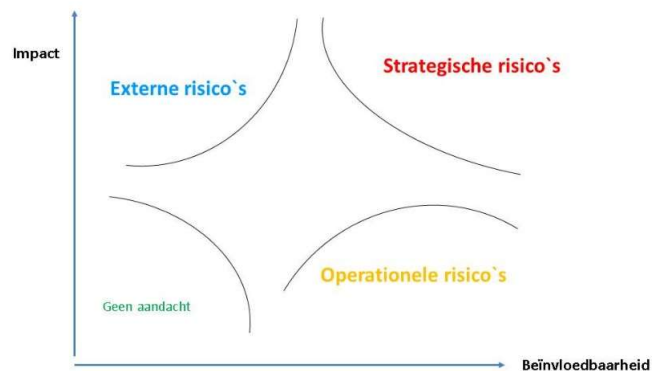


2.7 Risicomanagement

Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van de organisatie. Risicomanagement is bij IJsseldal Wonen integraal verankerd in de organisatie. Het is onlosmakelijk verbonden met onze lange termijn doelstellingen, maakt deel uit van de besluitvorming en is geïntegreerd in de bedrijfsprocessen. Het denken in kansen en risico's hoort daarbij en we zorgen dat ons financieel beleid voldoet aan normen van toezicht-houders en WSW. Onze kengetallen mogen niet door de grenzen van toezichthouders en WSW zakken. De interne normen die we medio oktober hebben bepaald, fungeren als belangrijke signaalwaarden. Als wij het hebben over risicobereidheid dan is IJsseldal Wonen bereid risico's te nemen, maar niet op het gebied van financiële continuïteit. De (lange termijn) financiële continuïteit mag op geen enkele wijze in gevaar komen en vraagt om een solide financieel beleid.

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.



- **Strategische risico's**
Strategische risico's hebben veel impact op de organisatie en haar doelstellingen, maar de organisatie kan door het treffen van maatregelen ook invloed uitoefenen op (de gevolgen van) deze risico's.
- **Externe risico's**
Externe risico's kunnen wel veel impact op de organisatie hebben, maar de organisatie heeft er niet veel invloed op. 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.
- **Operationele risico's**
Operationele risico's (ook wel 'te minimaliseren risico's') hebben wel impact, maar niet zoveel dat ze strategisch genoemd kunnen worden. Het zijn risico's die goed beïnvloedbaar zijn, vaak door een goede inrichting van werkprocessen. Met behulp van een intern controleplan wordt vastgesteld of de in het risicomanagementsysteem benoemde maatregelen ook werkelijk bestaan en uitgevoerd worden.

De strategische risico's zijn de risico's waar de meeste aandacht naar uit gaat: ze hebben een grote impact op de realisatie van onze doelstellingen, maar deze risico's (of de gevolgen ervan) hebben ook een hoge mate van beïnvloedbaarheid. Aan alle strategische risico's is een eigenaar gekoppeld die, door zijn functie, goed op de hoogte is van de ontwikkelingen rondom het risico. Periodiek worden door risico-eigenaar en een lid van het kernteam risicomangement de status en werking van maatregelen besproken en geactualiseerd. Hierover wordt elke vier maanden gerapporteerd aan bestuur en RvC.

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

2.7.2 Uitvoering in 2020

Bij IJsseldal Wonen wordt een risicomangementstelsystematiek gehanteerd met een jaarplan dat afwijkt van het kalenderjaar. Het huidige jaarplan risicomangement geldt voor de periode van 1 juli 2020 t/m 30 juni 2021 en loopt gelijk met het interne controleplan.

Gedurende het jaar zijn risico's gewijzigd naar aanleiding van gesprekken met risico-eigenaren en de bijeenkomsten van managementteam en kernteam. Hoewel er geen significante nieuwe ontwikkelingen zichtbaar zijn geworden voor onze belangrijkste risico's, is er wel sprake van verschuivingen. Een wijziging betreft de omschrijving van het risico 'dat de corporatie niet in staat is de maatschappelijke vastgoedopgave te realiseren'. Dit risico werd in het jaarverslag 2019 omschreven als 'onvoldoende capaciteit in de bouwsector'. Ook is het risicoprofiel van dit risico iets naar beneden bijgesteld en hiermee gezakt naar de tweede plaats in het overzicht met top risico's, omdat de eerder genomen maatregelen effectief zijn en het (vooral nog) lijkt mee te vallen met de impact van externe factoren. Ondanks een verlaging van het risicoprofiel vraagt het strategisch risico de nodige aandacht, omdat de corporatie een belangrijke vastgoedopgave te realiseren heeft komende jaren. Het strategisch risico 'maatschappelijke ontwikkelingen stellen steeds meer en veranderende eisen aan onze datakwaliteit' staat nu bovenaan. Het risicoprofiel is niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Gezien de snelle veranderende eisen zal er geborgd moeten worden dat de datakwaliteit op orde blijft. Eind 2020 waren voor ons de belangrijkste risico's:

2.7.3 Belangrijkste strategische risico's

Top 3 strategische risico's eind 2020	Positie	
	31-12-2020	31-12-2019
Risicogebeurtenis		
Maatschappelijke ontwikkelingen stellen steeds meer en veranderende eisen aan onze datakwaliteit	1	2
Het risico dat de corporatie niet in staat is de maatschappelijke vastgoedopgave te realiseren	2	1
Leegstand van ons zorgvastgoed	3	3

- **Maatschappelijke ontwikkelingen stellen steeds meer en veranderende eisen aan onze data-kwaliteit**

Als de kwaliteit van data niet op orde zijn, kan dit leiden tot verkeerde beslissingen met grote gevolgen. Goede datakwaliteit helpt bij het ontwerpen van effectief beleid, goede rapportages en de bedrijfsvoering voorspelbaarder te maken. Om succesvol en duurzaam te werken aan datakwaliteit zijn binnen IJsseldal Wonen verschillende beheersingsmaatregelen actief in de vorm van projecten (project datakwaliteit, project informatiebeveiliging). Er zijn stappen gezet om in het bijzonder de kwaliteit van objectgegevens te verbeteren. Het is nu van belang dat continu aandacht wordt gegeven aan het project datakwaliteit. Niet alleen moeten projecten uitgevoerd worden, ook zal geborgd moeten worden dat de datakwaliteit op orde blijft.

- **Het risico dat de corporatie niet in staat is de maatschappelijke vastgoedopgave te realiseren**

Dit risico heeft invloed op het behalen van onze doelstellingen op het gebied van duurzame woningen. Het risico dat de corporatie niet in staat is de maatschappelijke vastgoedopgave te realiseren is niet echt te beïnvloeden. Vooralsnog lijken de problemen in de bouwsector mee te vallen. Echter de fors stijgende bouwkosten, vertragingen in de bouw(procedures) zijn ontwikkelingen die een negatieve impact kunnen hebben op het bereiken van onze doelstellingen op het gebied van duurzame woningen. Het is van belang de bestaande maatregelen goed te blijven monitoren om de (eventuele) gevolgen beheersbaar te houden. Er zijn maatregelen genomen op het gebied van planning en vroegtijdige afspraken met (vaste) partners, onderhouden van relaties in de bouwsector en proactief inspelen op veranderingen.

- **Leegstand van ons zorgvastgoed**

De mogelijkheden om de score van dit risico te verminderen blijven beperkt. De afgelopen jaren is het zorgvastgoed afgebouwd en er wordt nagedacht over (her)bestemming van verschillende zorgobjecten en locaties. Er is goed zicht op de portefeuille, op de alternatieve aanwendmogelijkheden en op de (grootste) zorgpartijen. Wel blijft er onzekerheid voor (de gebouwen van) IJsseldal Wonen. Dit vraagt om aandacht van het management. Het nauwgezet volgen van ontwikkelingen en onderhouden van relaties met de zorgpartijen zijn belangrijke maatregelen.

2.7.4 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 2020
Duurzaamheids- en kwaliteit verhogende investeringen hebben grote impact op betaalbaarheid
Onvoldoende medewerking van huurders aan duurzaamheidsmaatregelen
Onvoldoende beschikbaarheid van eenduidige managementinformatie
Onvoldoende beschikbare capaciteit om noodzakelijke activiteiten goed en tijdig uit te voeren
Datalekken/inbreuk op privacy

Het risicomanagement is goed verankerd in de organisatie. Het vraagt blijvende inzet om dit niveau te continueren.

2.8 Governance

IJsseldal Wonen is een stichting met twee lagen: het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC). 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 houdt toezicht op het bestuur, adviseert het bestuur en is de werkgever van het bestuur. De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen hebben in 2019 hun gezamenlijke visie op bestuur en toezicht geactualiseerd en op 28 november 2019 vastgesteld. Deze visie is in 2020 onverminderd actueel.

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.

Nevenfuncties

In 2020 had de directeur-bestuurder de volgende nevenfuncties:

Vanuit de rol als directeur-bestuurder:

- Voorzitter Raad van Bestuur Woonkeus Stedendriehoek
- Deelnemer Koplopergroep Woonruimteverdeling Aedes
- Lid Kandidaatstellingscommissie Aedes
- Bestuurslid vereniging van eigenaars Beekzicht

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. In 2020 heeft ze dit gedaan aan de hand van de realisatie van vooraf overeengekomen speerpunten in een bestuur prestatiecontract en de eigen bevindingen vanuit de RvC. Daarbij beoordeelt de Raad de mate waarin de gevraagde competenties door de bestuurder worden ingezet. Het jaarlijkse gesprek wordt voorbereid door de remuneratiecommissie met de voltallige Raad van Commissarissen. Tijdens het jaargesprek is ook de persoonlijke ontwikkeling met de bestuurder besproken. De Raad van Commissarissen acht de bestuurder geschikt voor haar taak.

Permanente educatie

De directeur-bestuurder volgde in 2020 de volgende opleidingen:

Omschrijving	Periode	PE-punten
E Learning innovatiemanagement	Februari	1,0
E Learning Effectieve presentaties geven	Maart	1,0
Seminar Woningcorporaties tijdens coronacrisis	April	2,0
Webinar Werken in de corporatie van de toekomst	Juni	1,0
Webinar Opgaven versus middelen	Juli	2,0

Webinar Scenariodenken in een post corona tijdperk	Augustus	2,0
Bezielend Leiderschap, module 1	Oktober-December	24,0
<i>Subtotaal</i>	2020	33,0
Reeds gerealiseerde PE	2019	27,0
Reeds gerealiseerde PE-punten	2018	52,5
<i>Totaal</i>	2018-2020	112,5

De directeur-bestuurder dient op basis van de Governancecode 108 PE-punten te halen in een periode van drie jaar. Hieraan is voldaan. Door de coronacrisis vielen helaas in 2020 diverse opleidingen uit of werden in de tijd verplaatst.

Honorering

De honorering past binnen de WNT2 en de door het VTW en Aedes gedragen Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. De bezoldiging van de directeur-bestuurder was in 2020 € 137.751 (2019: € 133.957) en als volgt samengesteld:

Omschrijving	Bedrag 2019	Bedrag 2020
Brutosalaris	106.608	108.608
Belaste onkostenvergoeding	0	0
Fiscale bijtelling auto	7.538	7.538
Pensioenlasten werkgeversdeel	19.812	21.605
<i>Totaal</i>	133.957	137.751

De fiscale bijtelling is afhankelijk van het type auto en de bijbehorende cataloguswaarde. Vanaf 2018 heeft de bestuurder de beschikking over een Toyota CHR Hybrid. De functie van directeur-bestuurder bij IJsseldal Wonen valt onder de Wet Normering Topinkomens (WNT2) en is ingedeeld in klasse E. De toegestane bestuur bezoldiging in 2020 varieert hierbij van € 127.000 tot € 147.000.

2.8.2 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft drie taken, namelijk het houden van toezicht, het geven van advies en het vervullen van de werkgeversrol. De wijze waarop de RvC de taken invult is beschreven in de statuten en verschillende reglementen. De RvC bestaat uit vijf personen, waarbij er twee zijn benoemd op voordracht van de HBV. Bij elke vacature wordt het profiel van de RvC geactualiseerd, zodat dit optimaal is afgestemd op het ondernemingsplan en de opgave van IJsseldal Wonen. Het profiel en de reglementen zijn gepubliceerd op de website.

Samenstelling

De samenstelling van de Raad van Commissarissen was gedurende 2020 als volgt:

Mevrouw B. (Bea) Annot-Mekelenkamp MCM

Voorzitter, woonplaats Ermelo, leeftijd 61 jaar.

DGA Annot-Mekelenkamp BV - De Adviseursgroep

Veranderkundige, governance specialist, 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
- Docent NCD en ERLY
- Gastdocent Erasmus Universiteit (managementvaardigheden)
- Auteur ManagementSite

Bijzondere aandachtsgebieden: governance, organisatiekunde, verandermanagement, leiderschapontwikkeling.

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

Lid, voorzitter audit commissie, woonplaats Heino, leeftijd 45 jaar.

Directeur-aandeelhouder PHinadin B.V. Zelfstandig interimmanager en managementadviseur.

Nevenfuncties

Lid Raad van Toezicht en voorzitter audit commissie Stichting Openbare Scholengemeenschap Erasmus, Almelo

Bijzondere aandachtsgebieden: financiën, control en verslaglegging.

Mevrouw H.W.J. (Heleen) Buijs

Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging, voorzitter remuneratiecommissie, vicevoorzitter, woonplaats Gorsse, leeftijd 67 jaar.

Directeur-eigenaar Cultura Consult.

Nevenfuncties

- 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

Bijzondere aandachtsgebieden: Klantperspectief, maatschappelijke ontwikkelingen.

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

Lid, lid auditcommissie, woonplaats Deventer, leeftijd 46 jaar.

Directeur-groootaandeelhouder bij AS-Holding 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 53 jaar.

Functie: Eigenaar Prins interim & projecten.

Specialisme: omgaan met maatschappelijke weerstand bij (ruimtelijke) projecten.

Nevenfuncties

- Member Lions Apeldoorn (diverse vrijwilligersactiviteiten, onbezoldigd)
- Youth Exchange Commissioner, Lions International (internationale jeugduitwisseling, onbezoldigd)
- Trainer energiecoaches en energiebesparing

Bijzondere aandachtsgebieden: volkshuisvesting, duurzaamheid, maatschappij, bijzondere doelgroepen.

Permanente educatie

De leden van de Raad van Commissarissen volgen diverse opleidingen om de 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. Eind 2020 zijn zowel de heer Hijlkema als mevrouw Buijs afgetreden, waardoor er twee vacatures ontstonden. In het jaarverslag van de Raad van Commissarissen is weergegeven hoe het proces rondom de werving van hun opvolgers is verlopen. Per 1 januari 2021 zijn mevrouw Hendriksen en de heer Paré als nieuwe commissarissen benoemd.

Onafhankelijkheid, transacties met tegenstrijdig belang

Alle leden van de Raad zijn 'onafhankelijk in formele zin', zoals bedoeld in de Governance Code. Er vonden in 2020 tussen de woningstichting, bestuur en/of leden van de Raad geen transacties met tegenstrijdig belang plaats.

Honorering

De vergoeding van de leden van de Raad bedroeg in 2020 op jaarbasis € 9.150 voor leden en € 13.730 voor de voorzitter. In 2019 was dit respectievelijk € 9.000 en € 13.500. De vergoeding van de voorzitter is, gezien de omvang van de werkzaamheden, vastgesteld op 1,5 keer het bedrag voor de gewone leden. Dit volgens de richtlijnen van de VTW en de Governance code. 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 2020 als maximum € 11.300 voor leden en € 16.950 voor de voorzitter.

3. Verslag van de Raad van Commissarissen

3.1 Introductie

De Raad van Commissarissen (RvC) van IJsseldal Wonen brengt ieder jaar verslag uit over haar rol, werkzaamheden en ontwikkelingen. We doen dat aan de hand van de vijf kernprincipes uit de Governancecode Woningcorporaties 2020. Het zijn mooie en goede principes die prima hanteerbaar zijn en die we van harte onderschrijven. Vervolgens leggen we verantwoording af vanuit onze toezichthoudende rol. En tot slot eindigen we met de goedkeuring van de jaarstukken en het verlenen van decharge aan de bestuurder.

In 2020 waren er een aantal bijzondere zaken aan de orde. Ten eerste natuurlijk de coronapandemie, iets waar iedereen mee te maken heeft gekregen en wat uiteraard ook zijn invloed had op de wijze waarop we als RvC aan de slag konden. We zijn online gaan vergaderen en dat was eerst best even wennen, maar van lieverlee ging dat steeds beter en soepeler. We missen uiteraard de fysieke ontmoeting. Vergaderen gaat beter als je elkaar ook in het echt ziet en hoort. De betrokkenheid bij IJsseldal Wonen nam echter eerder toe dan af. We hadden heel regelmatig tussendoor frequent contact met een app bericht, mail of telefoontje en kregen de nieuwsbrieven van de bestuurder. Het is mooi om te zien en te horen hoe de medewerkers van IJsseldal Wonen hun weg vinden in deze lastige periode. Vanuit het principe dat iedereen thuis werkt, wordt er onderling op allerlei creatieve manieren contact gezocht en gehouden en is er aandacht voor elkaar en zeker ook voor de huurders. Dit wordt op verschillende wijzen vormgegeven en wordt door de huurders ook gewaardeerd.

Daarnaast hadden we in 2020 twee vacatures binnen de RvC, met het perspectief op een derde in 2021. Dat vroeg om bijzondere aandacht. U leest daarover meer verderop in dit verslag. Wel goed om hier vast te vertellen dat we twee enthousiaste nieuwe collega's vonden en ook al hebben aangesteld.

En tot slot informeerde de bestuurder ons aan het einde van afgelopen jaar dat zij per 1 februari 2021 IJsseldal Wonen gaat verlaten om een nieuwe uitdaging aan te gaan. Een begrijpelijke stap, nadat ze een lange periode IJsseldal Wonen uitstekend van dienst is geweest als bestuurder. Een mooi bijkomend feit is dat het Managementteam inmiddels op sterkte is met de komst van de nieuwe manager Vastgoed. Daardoor zijn er nu drie ervaren managers die op verantwoordelijke wijze hun eigen rol en het MT vorm geven. Wij zijn als RvC inmiddels aan de slag om een goede nieuwe bestuurder te vinden. Dat doen we met input van verschillende externe stakeholders en als vanzelf ook samen met de organisatie en de huurdersbelangenvereniging (HBV). Een mooi proces waarin we zien dat IJsseldal Wonen een warme en betrokken organisatie is en blijft, ook als de bestuurder vertrekt.

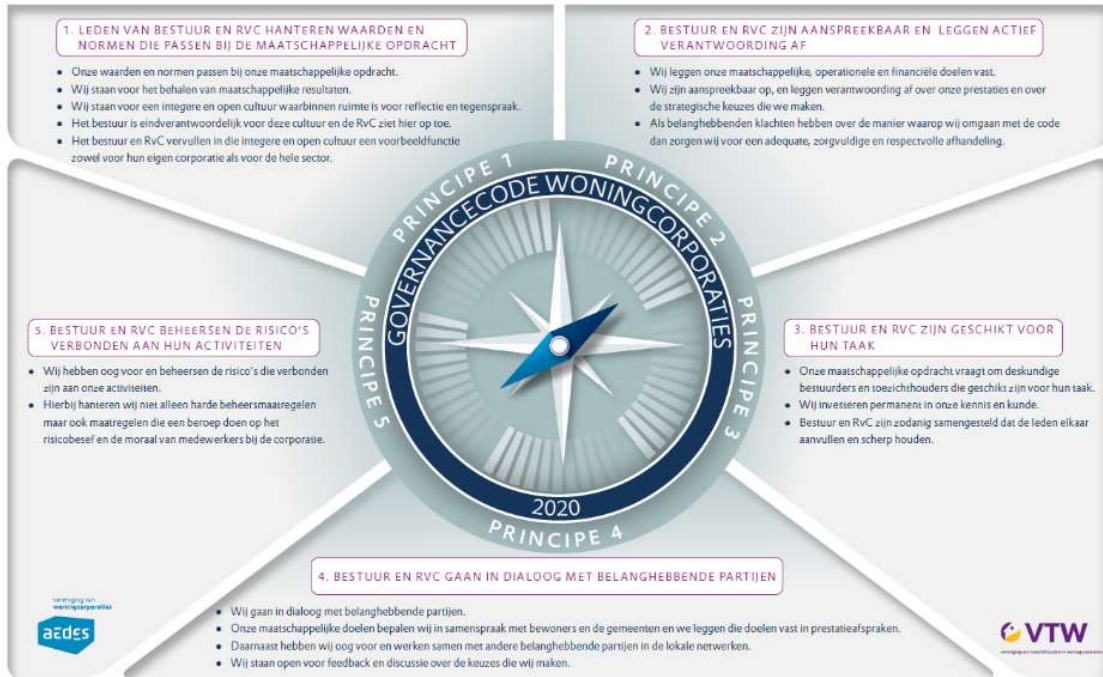
We zijn benieuwd wat het nieuwe jaar brengt en kijken uit naar de komst van een nieuwe bestuurder. Wij als RvC zijn content met afgelopen jaar en hebben respect voor de manier waarop iedereen zijn of haar taak in dit bijzondere jaar op passende wijze is blijven vormgeven.

3.2 Besturen en toezichthouden (governance)

IJsseldal Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Deze is in 2020 geactualiseerd en hierin zijn vijf principes benoemd gericht op het samenspel tussen bestuur en toezicht. Aan de hand van deze principes bouwen we deze paragraaf op: waaruit blijkt wat wij doen, hoe wij dat doen, waarom wij dit doen en wie wij zijn.

ONZE PRINCIPES

Om ervoor te zorgen dat mensen goed, betaalbaar en veilig kunnen wonen, zijn er woningcorporaties in Nederland. De Governancecode woningcorporaties 2020 is in ons werk een belangrijke schakel. De code geeft richting aan hoe wij als woningcorporaties functioneren om onze maatschappelijke opdracht goed te kunnen uitvoeren. Wij zorgen ervoor dat de principes en bepalingen van de code van betekenis zijn voor iedereen die bij de corporatie werkt.



3.2.1 Leden van het bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht (Governance code 1)

Onze maatschappelijke opdracht is leidend voor de waarden en normen die bestuur en RvC hanteren. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor het creëren van een cultuur in en om de organisatie waarin de maatschappelijke resultaten kunnen worden behaald. De RvC ziet daarop toe (zie ook paragraaf 3.2.2) en heeft daarin een voorbeeldfunctie voor zowel de eigen corporatie als voor de gehele sector.

In 2019 is een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht opgesteld door het bestuur en de RvC. Hierin is onder andere vastgelegd welke rol het bestuur en RvC hebben in het kader van het hanteren van waarden en normen. Deze visie is nog steeds actueel.

De bestuurder (en de organisatie) handelt vanuit de kernwaarden van IJsseldal Wonen. Ze zet:

1. de klant centraal,
2. werkt samen op basis van wederkerigheid en
3. handelt transparant en integer.

De bestuurder schept daarbij voorwaarden voor reflectie en tegenspraak. Ze gaat zorgvuldig om met het maatschappelijk vermogen van de organisatie. Ze waarborgt een gezonde financiële positie, zodat de continuïteit van de organisatie en haar missie op lange termijn verzekerd is. De bestuurder richt een professionele werkorganisatie in met een gedegen en doelmatige bedrijfsvoering. Ze zorgt voor toereikende en goed functionerende risicobeheersings- en controlesystemen. Als werkgever past ze de beginselen van goed werkgeverschap actief toe.

Naast de kernwaarden heeft IJsseldal Wonen drie cultuurwaarden geformuleerd. Deze zijn:

1. Ondernemerschap
2. Zelfstandigheid
3. Verantwoordelijkheid

Om tot deze cultuurwaarden te komen heeft IJsseldal Wonen in kaart gebracht wat de klanten en maatschappij van IJsseldal Wonen verwachten. Om goed in te kunnen spelen op de maatschappelijke opdracht is het belangrijk dat medewerkers voldoende ruimte hebben, maar ook goede kaders.

Hierdoor kunnen medewerkers vanuit hun vak inhoudelijkheid de beste oplossing bepalen voor de vraagstukken die zich voortdoen, maar altijd in lijn met het ondernemingsplan en de koers van IJsseldal Wonen.

Het samenspel tussen bestuurder en RvC en ook binnen de RvC is gebaseerd op de kern- en cultuurwaarden van IJsseldal Wonen.

Klant centraal stellen

Het is belangrijk dat de klant invloed heeft op het beleid van IJsseldal Wonen. Dat gebeurt onder andere door de inbreng van de huurdersbelangenvereniging IJsseldal Wonen (HBV). Die invloed is niet alleen beperkt tot het beleid, want de HBV heeft ook invloed op de wijze van besturen en toezicht houden. Zo geeft de HBV advies over de profielen van de bestuurder en RvC, worden twee van de vijf commissarissen gekozen op voordracht van de HBV en heeft de HBV ook een belangrijke stem bij de keuze van de overige nieuw te benoemen leden van de RvC.

Zowel de bestuurder als de RvC vinden het goed functioneren van de HBV van belang en hebben daarom ieder vanuit de eigen rol regelmatig contact met de HBV. De RvC is aanwezig op de jaarvergaderingen van de HBV, spreekt de HBV bij diverse gelegenheden, heeft als hele RvC een jaarlijks gesprek met de HBV en werkt in verschillende activiteiten graag met hen samen. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen uiteraard aparte afspraken en contacten met de HBV. Er is tussen bestuurder en RvC openheid over al deze contacten, net zoals bij contacten met andere externe stakeholders.

Samenwerken op basis van vertrouwen en wederkerigheid

Het uitgangspunt is vertrouwen in de kennis en kunde van de bestuurder, management en de medewerkers van IJsseldal Wonen. Vanuit dat vertrouwen werkt de RvC op een respectvolle manier samen met alle partijen. Tegelijkertijd behoudt de RvC haar positie als toezichthouder, kijkt vanuit de lokale belangen, de belangen van de huurders in de wijken en de belangen van medewerkers kritisch mee. En treedt duidelijk en doortastend op indien dit nodig is als er sprake is van schending van deze belangen.

Vertrouwen en respect is ook de basis voor het eigen 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 meeneemt 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 leggen RvC leden bij de organisatie en bij elkaar 'de vinger op de zere plek'. De RvC streeft naar een evenwichtige en diverse samenstelling, zodat het resultaat van haar werkzaamheden het meest optimaal is. Onze RvC kenmerkt zich door teamspirit en hecht daarbij ook aan een ordelijk verloop van de vergaderingen.

Waar nodig zijn we als RvC doortastend en kritisch, maar spelen het spel nooit 'op de man'. In het kader van de samenwerking op basis van wederkerigheid zoekt de RvC verbinding en vertrouwen met de bestuurder, het management en de organisatie.

Integer en transparant

Nieuwe bestuurders en toezichhouders worden door IJsseldal Wonen gescreend op integriteit en vervolgens beoordeeld door de Autoriteit Woningcorporaties (AW). De bestuurder legt gevraagd en ongevraagd verantwoording af over haar handelen en het presteren van IJsseldal Wonen. Dit is niet éénmalig, maar gebeurt constant in allerhande overleggen en ontmoetingen.

De RvC legt jaarlijks verantwoording af in het RvC-verslag in het Jaarverslag van IJsseldal Wonen.

Wij realiseren ons dat integriteit voortdurend een belangrijk thema is. De RvC en de bestuurder hebben met elkaar goede afspraken hierover gemaakt, onder andere over hoe om te gaan met potentieel conflicterende belangen en om (de schijn van) afhankelijkheid te voorkomen.

Integriteit is een onderwerp wat altijd aandacht vraagt en waar in ieder vooroverleg voorafgaand aan een vergadering ruimte voor is. Daarnaast staat het ieder jaar als apart punt op de agenda aan de hand van een integriteitsverslag van de controller. In dit kader wordt het een goede gewoonte om elkaar iets voor te leggen of aan te spreken. Het is een thema waar RvC leden elkaar en de bestuurder regelmatig op bevragen.

Cultuurwaarden

Ook in het samenspel tussen bestuurder en RvC is sprake van ruimte geven binnen kaders. De kaders zijn vastgelegd in de statuten en reglementen, maar ook in onderlinge werkafspraken en voortgangsoverleggen. Jaarlijks vindt er een reflectiegesprek plaats tussen bestuurder en de remuneratiecommissie. Voorafgaand aan dit gesprek worden aandachtspunten geïnventariseerd binnen de RvC, maar soms ook daarbuiten in de vorm van 360 graden feedback. Tijdens het gesprek met de remuneratiecommissie wordt onder andere stil gestaan bij de ruimte die de bestuurder heeft gekregen of genomen, waar het schuurde, wat er goed ging en wat verbetering behoeft. Dit gebeurt ook tijdens de zelfevaluatie van de RvC. Zo zorgen we met elkaar voor een open leerhouding, met respect voor elkaars rollen en verantwoordelijkheden.

3.2.2 Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af (Governance code 2)

Om dit punt nader te kunnen duiden is het allereerst van belang om aan te geven wat onze rol is in het vastleggen van de maatschappelijke, operationele en financiële doelen. En het daarop aanspreekbaar zijn en verantwoording daarover af te leggen. We hebben in 2019 als RvC samen met de bestuurder een gezamenlijke visie op bestuur en toezicht opgesteld. Deze visie is nog steeds actueel.

Het toezicht op IJsseldal Wonen vindt plaats op verschillende niveaus en vanuit verschillende perspectieven. Er is extern toezicht en intern toezicht. Het externe toezicht komt vanuit de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de accountant. Het interne toezicht wordt vormgegeven door de controller en de RvC.

Daarnaast spelen uiteraard onze samenwerkingspartners een belangrijke rol. Zij hebben op allerlei momenten invloed op het beleid van IJsseldal Wonen en werken samen met IJsseldal Wonen aan de uitvoering daarvan. Formeel beoordelen zij ook elke vier jaar tijdens de visitatie de onderlinge samenwerking en behaalde resultaten.

Het externe toezicht door de Aw en het WSW is sterk gericht op het naleven van wet- en regelgeving, compliance, de financiële continuïteit en de werking van de governance. Gegeven de borging van dit externe toezicht op deze punten vindt de RvC het daarnaast van belang om bij het interne toezicht vooral de lokale belangen, belangen van de huurders in de wijken en belangen van medewerkers goed te wegen en te behartigen. Daarbij speelt de interne controller van IJsseldal Wonen een belangrijke rol. De controller

functioneert onafhankelijk en heeft een rechtstreekse lijn met de RvC. Bij majeure besluiten toetst de controller mede ten behoeve van de RvC of de besluiten in lijn zijn met wetgeving, statuten, reglementen en governancebepalingen.

Naast de controller zijn ook de contacten met de externe accountant, de beoordelingsbrieven van de externe toezichthouders en gesprekken met de HBV, OR en managementteam belangrijke informatiebronnen voor de RvC.

De werkwijze van de bestuurder en de RvC is verankerd in de statuten en uitgewerkt in diverse reglementen, zoals het reglement voor bestuur, reglement voor de RvC en reglementen voor de commissies binnen de RvC.

Visie op besturen

De bestuurder is belast met het besturen van de organisatie. Zij werkt vanuit een heldere missie en een toekomstgerichte visie. Zij formuleert op basis hiervan doelstellingen en heeft de verantwoordelijkheid deze te realiseren. De bestuurder zet daartoe de strategie uit, bepaalt het beleid en ziet toe op de uitvoering hiervan. De bestuurder is verantwoordelijk voor de resultaten.

Visie op toezicht

De RvC bewaakt dat IJsseldal Wonen de beoogde resultaten bereikt op een effectieve, transparante en doelmatige wijze. De RvC heeft hierbij drie kernrollen:

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

Rollen

In zijn rol van **toezichthouder** is de RvC verantwoordelijk voor:

- het toezicht houden op het beleid van de bestuurder, de realisatie van de strategische doelstellingen van de corporatie en de wijze waarop het bestuur het beleid uitvoert;
- het oog houden op risico's die de realisatie van de doelstelling bedreigen;
- het toezicht houden op de algemene gang van zaken binnen de corporatie;
- het goedkeuren van besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen, als zulke besluiten aan de goedkeuring van de RvC zijn onderworpen op grond van de wetgeving, statuten, eventuele aanvullende bepalingen in een bestuursreglement en/of de Governancecode woningcorporaties.

In zijn rol als **klankbord voor de bestuurder** is de RvC verantwoordelijk voor:

- het reflecteren met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving;
- het reflecteren met de bestuurder bij omvangrijke operationele beslissingen, zoals bijvoorbeeld het doen van omvangrijke investeringen;
- het desgevraagd ondersteunen van de bestuurder bij strategische beslissingen (het aangaan van fusies/samenwerkingsverbanden, het oprichten van deelnemingen, organisatieaanpassingen, etc.);
- het meedenken en geven van gevraagd en ongevraagd advies, met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurder.

In zijn rol als **werkgever** houdt de RvC zich bezig met:

- het welzijn van de bestuurder;
- het naar tevredenheid functioneren van de bestuurder;
- het vormgeven van de topstructuur;
- het selecteren en benoemen van de bestuurder;
- het belonen van de bestuurder;
- het beoordelen van het functioneren van de bestuurder;
- het bevorderen van de ontwikkeling van competenties van de bestuurder;
- het waar nodig schorsen en ontslaan van de bestuurder.

Commissies

De RvC heeft een tweetal commissies georganiseerd van ieder twee leden: een remuneratiecommissie en een auditcommissie.

Om inhoud te geven aan de werkgeversrol is een remuneratiecommissie ingesteld, die zich met name bezighoudt 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 audit commissie ingericht die ook verantwoordelijk is voor de contacten met de externe certificerende accountant. Tijdens de vergaderingen van de audit commissie spreekt de audit 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.

Eén van de manieren om verantwoording af te leggen door de RvC is door middel van dit jaarverslag. Daarnaast zijn we ook actief in het maatschappelijk debat. Zo heeft onze voorzitter meegewerkt aan een artikel in het Aedes magazine over toezicht houden in corona tijd en delen we regelmatig artikelen op LinkedIn. En bijvoorbeeld bij het samenstellen van het profiel voor de nieuwe bestuurder vragen we input van externe stakeholders. En als derde voorbeeld zijn we regelmatig in gesprek met interne stakeholders zoals de Huurdersbelangenvereniging (HBV)

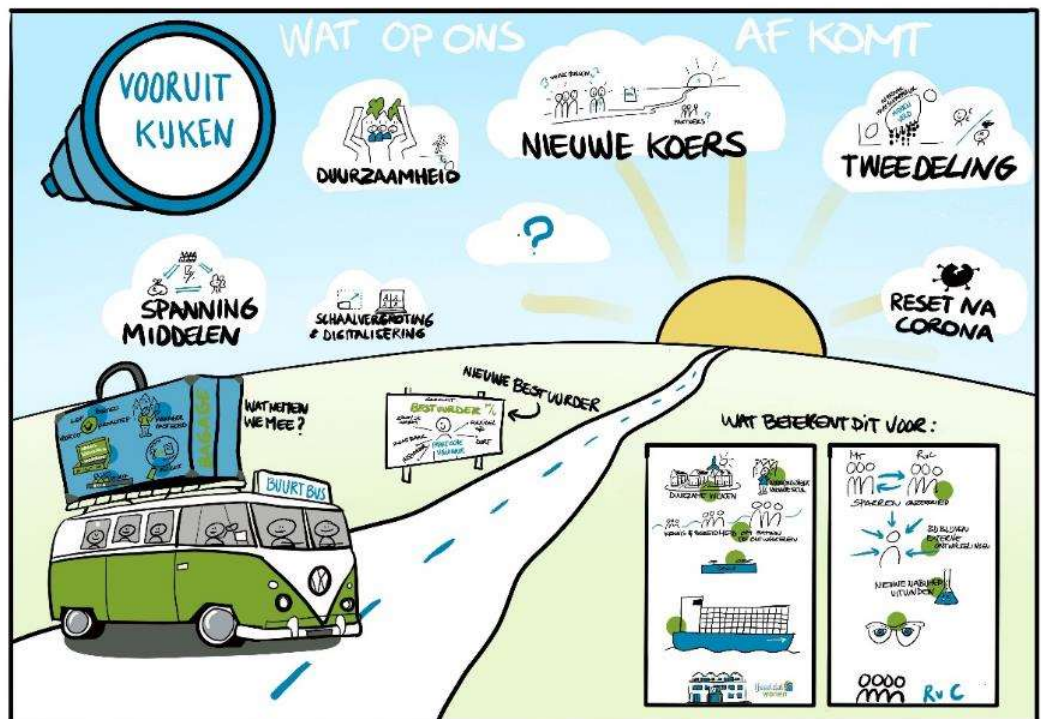
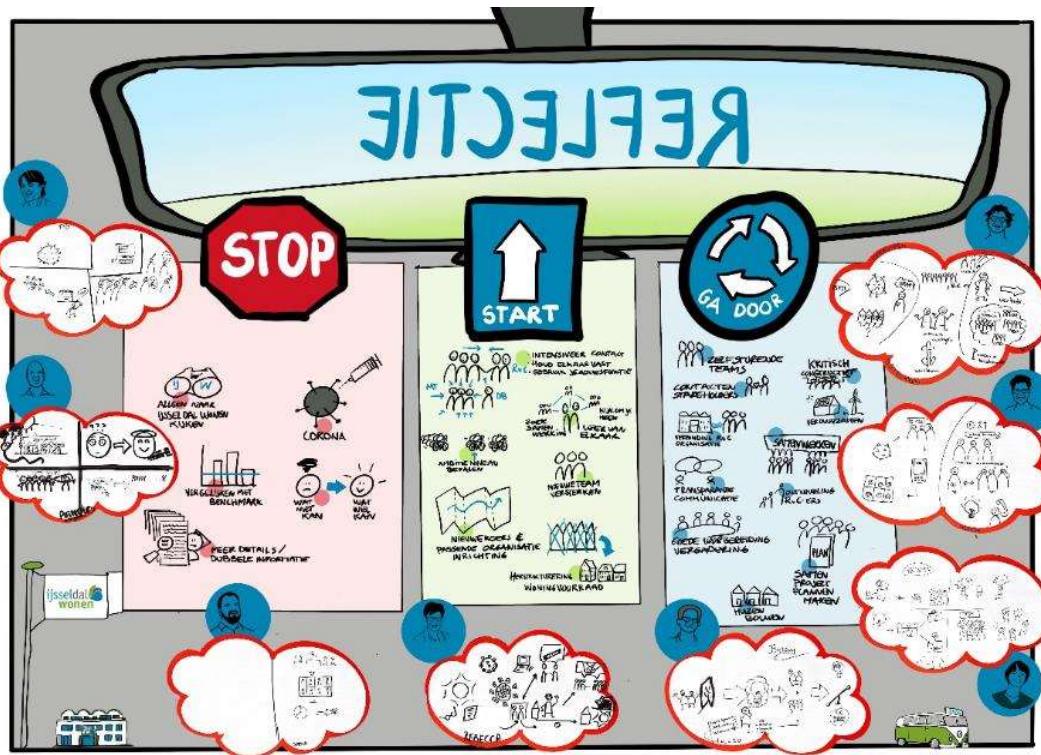
3.2.3 Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak (Governance code 3)

Als RvC houden wij van een goed gesprek op inhoud, waarin we het ook niet eens kunnen zijn op onderwerpen. Om dit goede gesprek te realiseren streven we naar een diverse samenstelling van de RvC, op een dusdanige wijze dat de individuele leden elkaar aanvullen en scherp houden. Elders in het jaarverslag is een overzicht gegeven van de samenstelling van de RvC op dit moment. Gedurende 2020 hebben er twee wijzigingen plaatsgevonden binnen de RvC.

Zelfevaluatie

In december 2020 heeft de RvC haar zelfevaluatie onder externe begeleiding laten plaatsvinden. De bestuurder was daar ook bij aanwezig. We hebben aandacht besteed aan de ervaringen van het afgelopen jaar. Daarnaast hebben we vooruitgekeken naar de strategische ontwikkelingen. Van daaruit is gesproken over de opgave voor IJsseldal Wonen, vertaald naar de rol van de nieuwe bestuurder, de rolopvatting van de RvC en de belangrijkste doelen in 2021. We hebben daarbij gebruik gemaakt van een creatieve werkvorm, namelijk zakelijk tekenen. Het vertalen van de boodschap in een tekening vraagt om kernachtig te kunnen formuleren. Daarnaast spreek je hierbij ook de andere hersenhelft aan, waardoor er

meer informatie beschikbaar komt. Onderstaand is ons resultaat weergegeven. Zowel de inhoud als de wijze waarop de zelfevaluatie is vormgegeven was inspirerend. Van deze zelfevaluatie is een verslag gemaakt inclusief een aantal afspraken. Dat was ook in 2019 het geval. We plaatsen de actiepunten uit de zelfevaluatie halverwege het jaar altijd op de agenda om de voortgang te bewaken. Hierdoor borgen we dat de acties uit de zelfevaluatie ook daadwerkelijk navolging krijgen.



Permanente educatie

De leden van de RvC dienen op basis van de Governance-code gedurende het kalenderjaar minimaal vijf punten te halen. Ieder lid heeft voldaan aan dit aantal uit het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Daarbij wordt interessante kennis en informatie onderling gedeeld. De leden hebben de volgende punten voor permanente educatie behaald in 2020:

Leden RvC	Punten
Bea Annot	17,0
Heleen Buijs *	5,0
Patrick Hijlkema	84,0
Arnoud Spithoven	140,0
Berry Prins	7,0

** 1 punt is vanuit de overgang vanuit 2019*

Invulling vacatures RvC

Zoals aan het begin al genoemd hebben we te maken gehad met dubbele wisselingen in de Raad zelf. 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. Mevrouw Buijs heeft aangegeven per eind 2020 om persoonlijke redenen vervroegd af te willen treden. Daarnaast ontstond er een vacature doordat de benoemingsperiode van de heer Hijlkema in 2020 eindigde.

De RvC heeft al in een vroegtijdig stadium nagedacht over de consequenties van de vacatures in relatie tot ook het einde van de benoemingsperiode van de heer Spithoven eind 2021. Het vertrek van drie commissarissen in een relatief korte periode is een risico in het kader van de kwaliteit en continuïteit, maar biedt ook kansen om de profielen af te stemmen op de actuele opgaves van IJsseldal Wonen. Daarop heeft de RvC eerst de profielen geactualiseerd met inbreng van de bestuurder en de HBV. Om te zorgen voor voldoende continuïteit in de auditcommissie is besloten om in 2020 de vacatures open te stellen met profiel Vastgoed en profiel Financiën. Afhankelijk van de invulling kan dan in 2021 het derde profiel worden vastgesteld om te zorgen voor een optimale diversiteit binnen de RvC. De werving is begeleid door Erly en is gestart met een advertentie in een landelijk dagblad en plaatsing op LinkedIn. Erly heeft een voorselectie gemaakt tot een longlist. Deze is door de selectiecommissie besproken en omgezet naar een shortlist met vijf kandidaten voor elke vacature. Vervolgens zijn er gesprekscommissies geformeerd bestaande uit RvC leden, de bestuurder als adviseur, de manager Bedrijfsvoering, een delegatie van de HBV en een delegatie van de OR. De gesprekscommissies zijn tot een unanieme voordracht gekomen van twee kandidaten. De RvC heeft een voorgenomen besluit tot benoeming genomen. Vervolgens is een zienswijze aangevraagd bij de Aw. De Aw heeft voor beide kandidaten een positieve zienswijze afgegeven, waarna ze definitief benoemd zijn per 1 januari 2021.

Doordat we hier vroegtijdig mee aan de slag gingen konden beide kandidaten in september al starten met het inwerkprogramma. In het kader hiervan hebben ze vanaf september meegedraaid met bijeenkomsten van de RvC en de AC, zoals vergaderingen, de zelfevaluatie en extra gesprekken in het kader van het vertrek van de bestuurder. In combinatie met een introductie in alle governancestukken, beleidsdocumenten en diverse kennismakingsgesprekken, zijn de commissarissen daardoor vanaf de start van hun benoeming direct goed inzetbaar.

Herbenoemingen

Er hebben geen herbenoemingen plaatsgevonden.

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. Het rooster van aftreden ziet er na de benoeming van de twee nieuwe commissarissen per 1 januari 2021 als volgt uit:

Naam	Functie	Benoemingsperiode	Lopende termijn
Bea Annot	Voorzitter	2020-2023	2
Rebecca Hendriksen	Lid	2021-2024	1
Thijs Paré	Lid	2021-2024	1
Arnoud Spithoven	Lid	2018-2021	2
Berry Prins	Lid	2018-2021	1

3.2.4 Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen (Governance code 4)

IJsseldal Wonen heeft als missie om samen te werken aan passend wonen in een prettige landelijke omgeving. Om invulling aan het samenwerken te geven, betreft de bestuurder de primaire stakeholders, de HBV en de gemeenten Voorst en Lochem, actief en zichtbaar bij de beleidsuitvoering en realisatie. De maatschappelijke doelen van de corporatie worden in samenspraak met de HBV en de gemeenten bepaald en worden vastgelegd in prestatieafspraken. Zij gaat daarnaast in dialoog met belanghebbende partijen, waaronder ook de (maatschappelijke) partijen die actief zijn in de driehoek zorg, welzijn en veiligheid.

Zoals beschreven in paragraaf 3.2.2. kent de RvC een drietal rollen. Bij de invulling van deze rollen, weegt de RvC drie belangen, namelijk het belang van de corporatie, het maatschappelijk belang en 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 bijvoorbeeld om medewerkers van IJsseldal Wonen, de gemeenten waarin IJsseldal Wonen actief is en de organisaties waarmee IJsseldal Wonen samenwerkt op gebied van zorg, welzijn en veiligheid.

De RvC heeft twee zetels voor huurderscommissarissen die de reguliere contacten onderhouden met de huurdersbelangenvereniging (HBV). Ook de voorzitter en de andere leden zijn betrokken bij de HBV en bezoeken bijvoorbeeld een jaarvergadering of spreken leden van de HBV bij andere ontmoetingen. De RvC heeft de HBV actief betrokken bij de werving en selectie van de nieuwe commissarissen. Dit geldt ook voor het bepalen van het profiel van de nieuwe bestuurder.

Met het managementteam is eveneens frequent contact. Ze zijn herhaaldelijk samen of apart te gast in de vergaderingen en we ontmoeten hen geregeld bij diverse bijeenkomsten waaronder ook een informeel diner ter afsluiting van de projectbezoeken. Ook voor de ondernemingsraad is een contactpersoon uit de RvC die het contact met de OR onderhoudt en waar nodig van dienst kan zijn. En eens per jaar spreekt de voltallige RvC zonder bestuurder met het managementteam, de ondernemingsraad, de controller en de HBV en geeft nadien een terugkoppeling van haar bevindingen aan de bestuurder. De RvC heeft het managementteam benadert na de aankondiging van het vertrek van de bestuurder om hun visie op de toekomst van de organisatie te bespreken en de consequenties daarvan voor het profiel van de nieuwe bestuurder. Ook de OR is gevraagd input te leveren op dit profiel.

Daarnaast is de RvC vertegenwoordigd bij bijeenkomsten van IJsseldal Wonen waar ook het maatschappelijk veld aanwezig is. Wij zijn alert op stakeholdermanagement en geven er op geplande en ongeplande momenten inhoud aan. Een belangrijk moment voor de dialoog met belanghebbende partijen is ook de periodieke visitatie van de organisatie.

Een voorbeeld hiervan is de stakeholderbijeenkomst in februari 2020. Dit betrof een strategiesessie met als thema Vitale Wijken en Buurten. Door een combinatie van verschillende ontwikkelingen staat de leefbaarheid onder druk. Daarin heeft niet alleen IJsseldal Wonen een taak, maar ook gemeenten, wijkagenten, bewoners, welzijnsorganisaties en het maatschappelijk middenveld. Die waren dan ook allen uitgenodigd door IJsseldal Wonen om met elkaar in gesprek te gaan over dit thema. De voltallige RvC was hierbij aanwezig, zowel als toehoorder, maar ook als gesprekspartner.

Verder zijn de wethouders en de bestuurders van de welzijnsorganisatie door de voorzitter van de RvC benaderd om input te leveren op het profiel voor de nieuwe bestuurder.

3.2.5 Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten (Governance code 5)

Voor de invulling van onze toezichtwerkzaamheden hebben we een zogeheten toezichtkader vastgesteld. Hierin is vastgelegd hoe wij onze toezichtwerkzaamheden 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.

Om de eindbestemmingen te bereiken wordt door de werkorganisatie jaarlijks een activiteitenplan opgesteld met de te bereiken doelstellingen en (vastgoed)projecten voor het betreffende boekjaar. Vanuit de organisatie wordt in kaart gebracht welke risico's de doelstellingen bedreigen. Hierop is het risicomanagement-systeem ingericht met mogelijke beheersmaatregelen. De controller stelt elk jaar een jaarplan risicomanagement op en rapporteert hierover aan de RvC via de viermaandsrapportages, begroting en jaarverslag. Daarnaast is de controller betrokken bij majeure besluiten en geeft bij elk besluit een advies aan de RvC.

3.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De RvC heeft het afgelopen jaar zeven keer vergaderd volgens de reguliere cyclus. Bij twee vergaderingen zijn Rebecca Hendriksen en Thijs Paré als toehoorders aanwezig geweest. Regulier worden de RvC-vergaderingen voorafgegaan 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 bestuurder, medewerkers of andere stakeholders van IJssedal Wonen vanaf de laatste bijeenkomst en waar nodig meldenswaardige zaken bijvoorbeeld op het gebied van integriteit besproken.

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 zijn 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 in februari een strategiesessie bijgewoond over vitale wijken. In november hebben we een extra overleg gehad in het kader van het vertrek van de bestuurder en de opvolging daarvan. Tenslotte hebben we op 10 december onze jaarlijkse zelfevaluatie gehad onder begeleiding van een externe adviseur/begeleider.

De belangrijkste onderwerpen die de RvC gedurende 2020 heeft behandeld, zijn hierna weergegeven.

Goedkeuring

- Volkshuisvestelijk bod aan de gemeenten Lochem en Voorst 2021
- Jaarverslag 2019
- 3e Viermaandsrapportage 2019, 1e en 2e viermaandsrapportage januari t/m augustus 2020
- Bestuur prestatiecontract 2020
- Activiteitenplan 2021, begroting 2021 en meerjarenperspectief 2021-2025
- Rendementseisen behorende bij het nieuwe investeringsstatuut
- Vaststellen profielschets RvC
- Het verkoopbeleid en de verkoopvijver 2021
- Fasedocumenten projecten
- Verkoop van Den Oldenhof in Gorssel
- Verbindingenstatuut
- Duurzaamheidsbeleid 2021-2025

Besluiten

- Voorgenomen en definitieve benoeming van Rebecca Hendriksen en Thijs Paré als nieuwe commissarissen
- Honorering leden RvC 2021
- Honorering bestuurder 2020
- Verlenen decharge aan bestuurder voor gevoerde beleid 2019
- Proces van werving nieuwe bestuurder
- Samenstelling commissies 2021

Overig

- Visie op organisatieontwikkeling
- Opvolging bestuurder
- Jaarlijks overleg HBV, OR, MT, directeur/bestuurder
- Rapportage integriteit
- Jaarverslag KLAC 2019
- Processen rondom risicomanagement
- Intern controleplan van de controller
- Bespreken uitkomsten Aedes benchmark
- Voortgangsverslagen vastgoedontwikkelingen

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 kennisgenomen van de jaarlijkse beoordelingen over IJsseldal Wonen door de Aw, het Ministerie en het WSW.

Ondernemingsraad

Ook met de ondernemingsraad hebben we frequent contact. Onze contactpersoon vanuit de RvC is de heer Prins. Hij woont jaarlijks een overlegvergadering bij en jaarlijks hebben we als voltallige RvC een overlegmoment met de ondernemingsraad in afwezigheid van de bestuurder. Daarnaast zijn er ook tussentijdse contactmomenten en weet de OR de RvC te vinden.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestond in 2020 uit twee leden van de RvC en is ingesteld om het interne financiële toezicht te versterken. De Auditcommissie bespreekt de volgende onderwerpen voor met de manager Bedrijfsvoering en de controller:

- Jaarrekening/jaarverslag
- Begroting
- Liquiditeit en solvabiliteit
- Administratieve organisatie en interne beheersing
- Risicomanagement
- Scenario analyse
- Management control en informatievoorziening
- Relatie met de externe accountant
- Overige financiële aangelegenheden

De Auditcommissie bestond in 2020 uit de heer Hijlkema (voorzitter) en de heer Spithoven. De auditcommissie heeft in het verslagjaar vier keer vergaderd. In de novembervergadering zijn mevrouw Hendriksen en de heer Paré als toehoorders aanwezig geweest.

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.

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 2020 uit mevrouw Buijs (voorzitter) en mevrouw Annot.

Naast de overleggen van de Remuneratiecommissie zijn er gedurende het jaar voorafgaand aan iedere RvC-vergadering werkoverleggen gepland tussen de bestuurder en de voorzitter RvC. Onderwerpen zijn onder andere de algemene zaken binnen IJsseldal Wonen waaronder ook het welzijn van de bestuurder en de komende agenda voor de RvC-vergadering.

Externe accountant

In 2020 heeft de RvC opnieuw opdracht gegeven aan BDO Accountants voor de externe controle. Gezien de invoering van de OOB-status is de markt voor accountantsbureaus sterk in beweging en was het niet wenselijk om van accountant te wisselen. Het accountantsrapport is 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 toezichtsrol invult wordt jaarlijks geëvalueerd door de bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. Eens per drie jaar vindt een evaluatie plaats door de RvC. Besloten is om in 2021 deze evaluatie te combineren met een inventarisatie van de markt om te verkennen of de overstap naar een andere accountant voordelen biedt.

3.4 Goedkeuring van de jaarstukken 2020

In dit jaarverslag treft u onder meer het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2020 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 3 juni 2021 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

Rebecca Hendriksen

Thijs Paré

Berry Prins

Arnoud Spithoven

4. Kengetallen

Goede en gelijke slaagkansen voor onze doelgroep	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal huuropzeggingen	208	182	229	227	222
Mutatiegraad (%)	5,67%	4,94%	6,16%	6,14%	5,96%
Gem. aantal reacties per geadverteerde woning	86	68	70	43,02	19
Huurachterstand in % jaarhuur (incl. bedrijfsruimtes)	0,58%	0,77%	0,56%	0,76%	0,47%
Huurderiving in % van jaarhuur (incl. bedrijfsruimtes)	0,81%	0,88%	1,34%	0,82%	1,04%
Betaalbaar wonen	2020	2019	2018	2017	2016
Aantallen wooneenheden en overig bezit					
Aantal wooneenheden*	3.328	3.313	3.348	3.321	3.338
Overige verhuureenheden (maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimtes, garages, parkeerplekken en overig)	338	370	370	374	384
In bezit (*)	3.666	3.683	3.718	3.695	3.722
In beheer	2	2	2	2	2
In koopgarantportefeuille	55	55	57	61	63
Veranderingen woningbezit					
Aantal opgeleverd	14	-	50	-	26
Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
Aantal verkocht	-44	-38	-23	-14	-17
Aantal gesloopt/uit exploitatie	-	-	-	-	-1
Overige mutaties	13	3	-4	-3	4
Huurprijsklassen					
Goedkoop (tot € 432,51)	350	365	340	370	382
Betaalbaar (tot € 663,40)	2.345	2.382	2.330	2.319	2.275
Middelduur, tot huurtoeslaggrens (€ 737,14)	447	384	478	366	424
Duur, boven huurtoeslaggrens (€ 737,14)	186	182	200	266	257
Onderhoud					
Aantal opdrachten reparaties per wooneenheid	1,20	1,18	1,32	1,26	1,45
Aantal opdrachten mutatieonderhoud per wooneenheid	0,14	0,13	0,14	0,19	0,20
Totaal kosten onderhoud (x € 1.000)	5.768	5.609	5.111	3.646	2.993
Kosten onderhoud per wooneenheid	1.733	1.693	1.527	1.098	897
Werken aan IJsseldal Wonen	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal medewerkers	32	30	34	32	31
Aantal formatieplaatsen	26,8	27,2	27,5	26,7	28,8
Aantal fte per 100 woningen	1,24	1,22	1,23	1,25	1,15
Een financieel gezonde organisatie	2020	2019	2018	2017	2016
WOZ-waarde (x € 1.000)	626.154	587.469	555.106	538.660	538.609
Eigen vermogen (x € 1.000)	370.666	344.760	306.457	260.724	247.207
Voorzieningen (x € 1.000)	295	443	583	4.032	4.078
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde (%) **)	43,8%	72,4%	68,9%	64,0%	61,97%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde (%) **)	0,55	0,26	0,29	0,34	0,36
Liquiditeit (current ratio)	0,31	0,53	0,49	0,48	0,42
Huuropbrengsten (x € 1.000)	23.009	23.023	23.085	22.811	22.350
Netto bedrijfslasten (exclusief leefbaarheidsuitgaven) per wooneenheid	1.254	1.008	1.226	1.226	1.117

(*) in totaal telling zitten 16 erfpachten verdisconteerd

(**) Ratio's zijn in 2020 o.b.v. beleidswaarde berekend i.p.v. marktwaarde

Deel 2 Jaarrekening

Jaarrekening

2020



Jaarrekening 2020

IJsseldal Wonen

Datum 3 juni 2021

Inhoud

1.	Balans per 31 december 2020	66
2.	Winst- en verliesrekening 2020	68
3.	Kasstroomoverzicht 2020	69
4.	Algemene toelichting	70
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	71
6.	Macro-economische uitgangspunten	82
7.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	92
8.	Kasstroomoverzicht	95
9.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	96
10.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	98
11.	Toelichting op de balans	100
12.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	112
13.	Afzonderlijke primaire overzichten	121
14.	Ondertekening	125

1. Balans per 31 december 2020

(vóór resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-20	31-12-19
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	11.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		444.940	416.578
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		34.462	37.719
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		12.404	10.534
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie		2.308	84
Totaal vastgoedbeleggingen		494.115	464.915
Materiële vaste activa	11.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.163	2.360
Financiële vaste activa	11.3		
Latente belastingvorderingen		793	621
Totaal financiële vaste activa		793	621
Som der vaste activa		497.070	467.895
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	11.4		
Overige voorraden		317	720
Totaal voorraden		317	720
Vorderingen	11.5		
Huurdebiteuren		129	179
Belastingen en premies van sociale verzekering		1.987	4.811
Overige vorderingen		92	90
Overlopende activa		-	18
Totaal vorderingen		2.208	5.098
Liquide middelen	11.6	1.633	2.420
Som der vlottende activa		4.158	8.237
TOTAAL ACTIVA		501.228	476.133

PASSIVA	Ref.	31-12-20	31-12-19
EIGEN VERMOGEN	11.7		
Overige reserves		24.860	7.939
Herwaarderingsreserves		319.900	298.517
Resultaat na belastingen van het boekjaar		25.907	38.304
Totaal eigen vermogen		370.666	344.760
VOORZIENINGEN	11.8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructueringen		226	359
Overige voorzieningen		68	84
Totaal voorzieningen		295	443
LANGLOPENDE SCHULDEN	11.9		
Schulden aan overheid		60	66
Schulden aan banken		104.888	104.996
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.957	10.184
Overige schulden		-0	37
Totaal langlopende schulden		116.906	115.282
KORTLOPENDE SCHULDEN	11.10		
Schulden aan overheid		6	6
Schulden aan banken		10.107	12.777
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		891	592
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		157	58
Overige schulden		200	121
Overlopende passiva		2.000	2.093
Totaal kortlopende schulden		13.362	15.647
TOTAAL PASSIVA		501.228	476.133

2. Winst- en verliesrekening 2020

(functioneel model) (x € 1.000)

		Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	12.1		23.009	23.023
Opbrengsten servicecontracten	12.2		483	472
Lasten servicecontracten	12.3		-725	-649
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12.4		-1.055	-1.125
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.5		-6.604	-6.462
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	12.6		-4.209	-3.365
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			10.899	11.894
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.7		6.444	7.505
Toegerekende organisatiekosten	12.8		-112	-293
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	12.9		-5.632	-6.015
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			700	1.197
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	12.10		-6.184	-2.071
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.11		28.035	35.768
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkc	12.12		97	75
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			21.948	33.772
Overige organisatiekosten	12.13		-1.182	-1.087
Kosten omtrent leefbaarheid	12.14		-302	-338
Opbrengsten van andere effecten/vorderingen	12.15		48	16
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.16		-3.656	-3.942
Saldo financiële baten en lasten			-3.608	-3.926
Totaal van resultaat voor belastingen			28.455	41.512
Belastingen	12.17		-2.548	-3.208
Nettoresultaat na belastingen			25.907	38.304

3. Kasstroomoverzicht 2020

(directe methode) (x € 1.000)

	2020	2019
A Operationele activiteiten		
ontvangsten		
Huurontvangsten	23.033	22.964
Vergoedingen	444	431
Overige bedrijfsontvangsten	87	55
Saldo ingaande kasstromen	23.565	23.450
uitgaven		
Erfpacht	-71	-71
Betalingen aan werknemers	-2.119	-2.152
Onderhoudsuitgaven	-5.917	-6.045
Overige bedrijfsuitgaven	-3.056	-3.249
Betaalde interest	-3.695	-3.983
Verhuurdersheffing	-3.164	-2.372
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-76	-89
Vennootschapsbelasting	142	-3.060
Saldo uitgaande kasstromen	-17.956	-21.020
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.609	2.430
B (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.782	5.718
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	1.192
Verkoopontvangsten grond	632	433
(Des) investeringsontvangsten overig	5	125
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	6.419	7.468
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-7.472	-595
Verbeteruitgaven	-2.497	-1.080
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	32	-560
Investerings overig	-94	-220
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-10.031	-2.454
Saldo in -en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-3.612	5.013
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.612	5.013
C. Financieringsactiviteiten		
ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	10.000	5.000
uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-12.573	-10.689
Aflossing ongeborgde leningen	-210	-209
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.783	-5.898
Toename (afname) van geldmiddelen	-787	1.544
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.420	876
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.633	2.420

4. Algemene toelichting

Algemeen

Woningstichting IJsseldal Wonen (KvK-nummer 08025155) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting', volgens 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 2020, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2020.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat ook 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 infrastructuurle 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 2020') gepubliceerd in de Staatscourant 2020 nr. 62651 d.d. 18 december 2020).

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. In de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden de volgende posten beïnvloed: activa in ontwikkeling, lasten onderhoudsactiviteiten. Volgens RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

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. Ter zake verwijzen wij ook naar de toelichting op de balans onder de activa in exploitatie, 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.

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 geassocieerd 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.

Salderen

De rechtspersoon dient een actief en een post van het vreemd vermogen gesaldeerde in de jaarrekening op te nemen uitsluitend indien en voor zover:

- de rechtspersoon beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerde en simultaan af te wikkelen, en
- de rechtspersoon het stellige voornemen heeft het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

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 volgens het ingediende scheidingsvoorstel op objectniveau geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft volgens 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 ook is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Toelichting op de aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB-activiteiten betreffen onder ander andere woonegelegenheden, 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.

Voor de totstandkoming van de marktwaardewaardering 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 bedrijfsonroerend 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 DAEB- en niet-DAEB 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 investerings-subsidies. 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 volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2020', 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 cashflow methode).

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

Als gevolg van de jaarlijkse aanpassing van het 'Handboek basis waardering' kunnen schattingswijzigingen optreden in het boekjaar. De mutaties in de marktwaarde van het bezit van een corporatie in algemene zin worden veroorzaakt door:

1. Aanpassingen (van parameters) als gevolg van marktontwikkelingen
2. Aanpassingen van parameters en methodiek als gevolg van het validatieonderzoek 2019
3. Aanpassingen in de methodiek van het handboek voortkomend uit de praktijk
4. Aanpassingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving
5. Mutaties in het bezit van de corporatie
6. Mutatie in de basisgegevens van verhuureenheden en complexen van de corporatie
7. Wijzigingen in de gebruikte software of modellen voor het uitvoeren van de waardering.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Complexindeling

Het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-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 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-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, worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Vervolgens wordt de verbetering 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 verantwoord onder het eigen vermogen en wordt gevormd vanuit de overige reserves. 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. Ook 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 opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen 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. Als 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 uitpompscenario 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 meerjarenonderhoudsprogramma 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 daarom 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 niet-gedekte 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 als 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 waarden 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 opbrengst-waarde.

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 waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies.
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel 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 waardemutaties worden verwerkt als ‘niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

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

Financiële vaste activa

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 2,30% genomen.

Voorraden

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, en ook 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. De herwaarderingsreserve wordt gevormd vanuit de overige reserves.

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 een verlieslatend contract van onroerende zaken in ontwikkeling 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 al 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.

Schulden

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 terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Als 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 cashflow (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, om renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en ook voor studentcomplexen, 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 eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, 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 31-12-2020, wordt uitgegaan van de volgende economische regimes:

- **Prijsinflatie**
Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de huurinkomsten (contractuur exclusief de boven inflatoire huurverhoging, de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingssstelsel, de markthuur bij de marktwaarde en streefhuur bij de beleidswaarde) en de OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- **Looninflatie**
Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de beheerkosten marktwaarde, exclusief de zakelijke lasten. Daarnaast geldt dat de looninflatie wordt gebruikt bij de indexatie van het post 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 ****
2019	2,60%	-	-	6,60%
2020	1,40%	2,50%	3,50%	7,50%
2021	1,40%	1,40%	3,00%	4,80%
2022	1,60%	1,95%	2,50%	2,00%
2023	1,80%	2,50%	2,50%	2,00%
2024	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2025	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2026 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

TABEL 2: MACRO-ECONOMISCHE PARAMETERS

* Voor 2020 en 2021 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau (CPB). Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de langetermijnverwachting, volgens het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB), waarbij voor 2022 en 2023 een geleidelijke aanpassing naar de doelstelling van 2,00% wordt verondersteld.

** Voor 2020 en 2021 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 het jaar 2022 wordt een index midden tussen die van 2021 en 2023 gekozen.

*** Voor de jaren 2020 en 2021 wordt uitgegaan van een hogere stijging als gevolg van de spanning tussen vraag en aanbod op de bouwmarkt. In 2019 steeg de outputindex nieuwbouwwoningen volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) met 4,6% en volgens Bouwkostenkompas met 1,3%. De stijging van de outputindex tot en met het tweede kwartaal 2020 is volgens het CBS 6,9% en volgens Bouwkostenkompas nagenoeg 0,0%. Voor 2020 wordt een gemiddelde van deze twee uitkomsten gehanteerd: 3,5%. Vanaf 2022 is de bouwkostenstijging weer gelijkgesteld aan de loonkostenstijging. In 2021 is de bouwkostenstijging gesteld op een waarde tussen die van 2020 en van 2022.

**** Voor 2019 en 2020 wordt gebruik gemaakt van de gerealiseerde stijgingen, gemiddeld over heel Nederland berekend, zoals gepubliceerd door het Kadaster (Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK)). Vanaf 2021 is verondersteld dat de leegwaardestijging na één jaar uitkomt op 2,0%.

Verondersteld wordt dat lange termijn verwachting van de leegwaardestijging trendmatig gelijk is aan de veronderstelde prijsinflatie en aan de manier waarop taxateurs de leegwaarde inschatten. Hoewel de recente prijsstijging in de meeste regio's boven de trend ligt, is het niet zeker dat deze prijsstijgingen zich door zullen zetten. Vanaf 2022 is gekozen voor een trendmatige, veilige benadering.

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 doorexploteerscenario en een uitpondscenario.

De uiteindelijke marktwaarde is de hoogste waarde van beide waarderings (berekend op waarderings-complexniveau) of als een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde van het doorexploteerscenario.

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.

Volgens het Waarderingshandboek 2020 wordt voor de basis marktwaardewaardering 2020 gebruik gemaakt van de WOZ-beschikking die in 2020 is afgegeven en waardepeildatum 1 januari 2019 heeft. Vervolgens wordt de WOZ-waarde met hulp van de leegwaardestijging 2019 en 2020 geïndexeerd, zodat een leegwaarde met peildatum 31 december 2020 wordt bereikt.

Markthuur

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

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 2019 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 Nederland, totaal 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 (volgens het woningwaarderingssysteem). Voor studenteneenheden geldt dat de kwaliteitskortingsgrens als maximum wordt gehanteerd. Voor 2019 is de kwaliteitskortingsgrens € 432,51.

De geldende kwaliteitskortingsgrens voor 2021 wordt eind 2020 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 waarderingssysteem) een jaarlijks bedrag, inclusief btw, ingerekend. De normen zijn gebaseerd op een jaarlijks uit te voeren onderzoek naar de kosten van instandhoudingsonderhoud dat in 2020 is uitgevoerd door de Brink Groep. Voor de hoogte van het instandhoudingsonderhoud wordt een uitsplitsing gemaakt naar de verschillende waarderingssystemen.

- Voor woongelegenheden wordt een onderscheid gemaakt naar het scenario te weten doorexploiteren of uitpanden, het type verhuureenheid, te weten EGW, MGW, studenteneenheid zelfstandig en onzelfstandig, extramuraal zorgvastgoed, ingedeeld in oppervlakteklassen m² GBO, te weten < 40, ≥ 40 < 60, ≥ 60 < 80, ≥ 80 < 100, ≥ 100 < 120, ≥ 120 en bouwjaarclassen, te weten < 1940, ≥ 1940 < 1960, ≥ 1960 < 1975, ≥ 1975 < 1990, ≥ 1990 < 2005, ≥ 2005.

Daarnaast geldt een opslag voor de indexatie 2020. Voor elk type verhuureenheid en de daaraan gekoppelde onderhoudsklasse en bouwjaarclassen 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.

Achterstallig onderhoud

IJsseldal Wonen heeft niet te maken met achterstallig onderhoud. Geen van de verhuureenheden worden daarom 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 2.

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 2019.

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 3.

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 wordt ingerekend per €1.000 van de WOZ-waarde:

Jaar	% WOZ-waarde
2021	0,526%
2022	0,527%
2023	0,501%
2024	0,502%
2025 t/m 2036	0,502%
2037 e.v.	0,501%

TABEL 3: VERHUURDERHEFFING

Huurstijging

Bij de huurstijging worden de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie van elkaar onderscheiden. Volgens het Waarderingshandboek 2020 worden de contracthuur, de markthuur en de maximale huur in de basiswaardering met de prijsinflatie geïndexeerd.

Huurstijging boven inflatie

Naast de reguliere huurverhoging, geldt dat de contracthuur 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
2021	1,20%	0,00%
2022	1,20%	0,00%
2023	1,00%	0,00%
2024 e.v.	0,50%	0,00%

TABEL 4: HUURSTIJGING BOVEN INFLATIE

Huursprong bij mutatie

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

- Als 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 (volgens het woningwaarderingstelsel).
- Als de verhuureenheid op basis van WWS-punten is te liberaliseren, dan geldt dat de nieuwe huur gelijk is aan de markthuur.
- Indien een zelfstandige VHE meer dan 250 WWS-punten heeft dan wordt de maximale huur als volgt bepaald. Elk punt boven de 250 wordt vermenigvuldigd met het verschil tussen de bedragen genoemd in de huurprijs tabel bij 249 en 250 punten. Het verkregen bedrag wordt vervolgens opgeteld bij de maximale huurprijsgrens die volgens de huurprijs tabel behoort bij 250 punten.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens voor 2020 en 2021 is als volgt:

Jaar	Bedrag (in euro)
2020	737,14 (per maand)
2021	752,33 (per maand)

TABEL 5: LIBERALISATIEGRENSEN

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 31-12-2020 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 2016-2020.

Voorbeeld van de totstandkoming van de mutatiekans:

- Veronderstel dat waarderingscomplex 1, 100 verhuurbare eenheden omvat per ultimo jaar gedurende de jaren 2016 t/m 2020.
- Veronderstel dat waarderingscomplex 1, in jaar 2016 twee mutaties kende, in jaar 2017 vijf mutaties, in jaar 2018 drie mutaties, in jaar 2019 twee mutaties en in jaar 2020 geen mutaties.
- Het totaal aan mutaties in waarderingscomplex 1 komt dan gedurende de periode 2016-2020 uit op twaalf mutaties.
- Veronderstel dat gedurende de jaren 2016 t/m 2020 geen verkopen hebben plaatsgevonden.
- Hieruit volgt de mutatiekans van waarderingscomplex 1: 12/500. Ofwel het totaal aantal mutaties gedurende de periode 2016-2020 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 4% 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 uitponden

De mutatiekans in het geval van uitponden, 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 weer verhuurd wordt, wordt mutatieleegstand genoemd. Mutatieleegstand heeft huurderiving tot gevolg. De huurderiving is gebaseerd op de markthuurl. Hierbij geldt:

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

TABEL 6: 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 2019: gekeken wordt naar de COROP-gebied indeling + vier grote gemeenten voor het weerspiegelen van de disconteringsvoet 2019.
- Doorexploiteren vs. uitponden: is er sprake van een doorexploiteer- of uitpondscenario.
- 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 doorexploiteer-scenario. 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 € 544 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 over 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 1,3% van de leegwaarde, inclusief 21% btw.

IJsseldal Wonen rekent voor de verkoopkosten voor de parkeervoorzieningen € 544 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, al 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 doorexploteerscenario 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 doorexploteerscenario verschilt van de eindwaardebepaling in het uitpondscenario. Hierbij wordt aangesloten bij de voorschriften zoals opgenomen in het Waarderingshandboek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud
Woongelegenheden	Afhankelijk van scenario, type verhuureenheid, bouwjaar, oppervlakte per m ² GBO en indexatie 2020

Typen overig bezit	Instandhoudingsonderhoud
BOG	€ 5,80 per m ²
MOG	€ 7,00 per m ²
Parkeerplaats	54
Garagebox	179
Intramuraal zorgvastgoed	€ 9,30 per m ²

BIJLAGE 1 INSTANDHOUDING

Type	Beheerkosten
EGW	458
MGW	450
Studenteneenheid	423
Zorgeenheid (extramuraal)	415
BOG	3% van de markthuur op jaarbasis
MOG	2% van de markthuur op jaarbasis
Parkeerplaats	28
Garagebox	39
Intramuraal zorgvastgoed	2,5% van de markthuur op jaarbasis

BIJLAGE 2 BEHEERKOSTEN

Type	OZB	Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (voor parkeervoorzieningen en intramuraal zorgvastgoed gaat het om een totaalpercentage)
Woongelegenheden	COELO gemeentelijke tarieven 2020	0,08% van de WOZ-waarde
BOG/MOG	COELO gemeentelijke tarieven 2020	0,12% van de WOZ-waarde
Parkeervoorzieningen	-	0,23% van de WOZ-waarde
Intramuraal zorgvastgoed	-	0,34% van de WOZ-waarde

BIJLAGE 3 BELASTING EN VERZEKERINGEN

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 2020 gebruik gemaakt van een externe onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. De aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in de tabel op de volgende pagina toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing externe taxateur	Bandbreedte
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van markt-referenties	Niet van toepassing
Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expiratedata aan	Genoemde data zijn overgenomen	Niet van toepassing
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegstand	Corporatie levert deze data aan	Genoemde correctie meegenomen	Niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen).	5,30% - 9,10%
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen).	6,37% - 13,32%
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant	Niet van toepassing

De impact van de aanpassing in de vrijheidsgraden is totaal € 3.329.000.



Friendswoning

**ijsseldal
wonen**

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 ook 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, om 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 2020 bedroeg het gemiddelde huurverhogingspercentage 2,6% (2019: 0,1%). Vanwege de coronacrisis is besloten om de huurverhoging niet op 1 juli 2020 door te voeren maar deze met drie maanden uit te stellen naar 1 oktober 2020.

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 verkoopopbrengst 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 terugneming 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 verhuur-eenheden, 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 vastgoedbeleggingen.

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de al betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de vennootschap.

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.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Dit zijn alle kosten die samenhangen met en direct te relateren zijn aan de activiteiten verhuren, beheren en onderhouden van het bezit.

Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

Onder deze post vallen de kosten die niet direct te relateren zijn aan de activiteiten verhuren, beheren en onderhouden, maar echter wel veroorzaakt worden door het feit dat de corporatie vastgoed heeft.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreffen kosten welke niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

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. Ook 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 liquiditeitsprognose 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.



9. Financiële instrumenten en risicobeheersing

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 treasurystatuut 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. Als 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 € 1.000.000 is opgenomen ultimo boekjaar

2020. 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 ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Als 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 waarderingsmodellen 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

Hiervoor wordt verwezen naar de grondslagen vastgoed in exploitatie, waar alle parameters beschreven zijn.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook 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 over toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitief ontwerpfase, het aanvragen van de bouwvergunning en het tekenen van een aanneemovereenkomst 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 2020 is bepaald op € 2.721.000. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, en ook de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties.

Actieve latentie in verband met afschrijvingspotentieel

Op basis van de handreiking van Aedes wordt 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. Hierbij is volgens de Aedes-notitie eveneens rekening gehouden met de hoogte van de marktwaarde. Bij het bepalen van de latentie in verband met afschrijvingspotentieel is uitsluitend een latentie gevormd voor zover de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de commerciële marktwaarde.

Wij hebben hier een berekening van gemaakt, waaruit naar voren komt dat de actieve latentie hierin € 793.000 bedraagt. De mutatie in 2020 van € 172.000 ten opzichte van de stand ultimo 2019 (€ 621.000) is een last in 2020.

Actieve latentie over verliescompensatie

De compensabele verliezen zijn ultimo 2019 geheel verrekend en ultimo 2020 is geen verlies gerealiseerd. De bijbehorende latentie is in 2020 berekend op nihil.

ATAD

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Als in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk waarvoor een actieve belasting latentie gevormd kan worden. Het bedrag aan niet aftrekbare rente ultimo 2020 hebben wij berekend op € 884.852. De totale niet aftrekbare rente over 2019 en 2020 is € 1.844.625. Op basis van de meerjarenbegroting ligt een latere verrekening niet in de lijn der verwachting en is daarom geen latentie gevormd.

11. Toelichting op de balans

11.1 Vastgoedbeleggingen

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie		2020		
Stand per 31 december 2019		DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
Marktwaarde in verhuurde staat		416.578	37.720	454.298
Mutaties in het boekjaar:				
Investerings, initiële verkrijgingsprijs		93	-	93
Investerings, overboekingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.321	-	3.321
Herclassificatie van DAEB naar NIET-DAEB		-38	38	-
Herclassificatie van NIET-DAEB naar DAEB		178	-178	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen		-2.435	-3.909	-6.345
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van marktwaarde		27.243	793	28.035
Totaal mutaties		28.362	-3.257	25.105
Saldo marktwaarde per 31-12-2020		444.940	34.463	479.403
(Bedragen x € 1.000)				

De berekende marktwaarde in verhuurde staat voor vastgoed in exploitatie ultimo 2020 bedraagt € 479,4 miljoen. Bij de bepaling van marktwaarde is per 31 december 2020 naast het 'Handboek modelmatig waarden' ook gebruik gemaakt van een externe onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum: 1 januari 2019) van de eenheden bedraagt € 626,2 miljoen.

De beleidswaarde in exploitatie ultimo 2020 bedraagt € 210,5 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 479.402
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ - 63.817	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 156.375	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 58.088	
Beheer (beheerskosten)	€ 9.424	
Beleidswaarde		€ 210.546

Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2020
Disconteringsvoet	6,53 %
Streefhuur per maand	€ 611,54 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.946 per woning

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

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 16.454.000 lager
Streefhuur per maand*	€ 25 hoger	€ 11.424.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 8.238.000 lager

* Voor 375 woningen is de streefhuur afgetopt op € 737, de gemiddelde aanpassing van de streefhuur per woning is € 22,53.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Verloopoverzicht onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2020	2019
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.737	9.998
Herwaarderingen	-94	-94
Cumulatieve waardeveranderingen	892	296
Stand per 1 januari	10.534	10.200
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-262
<u>Waarde mutatie in het boekjaar:</u>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van marktwaarde	2.075	596
Overige mutaties	-205	-
Totaal mutaties	1.871	334
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	9.737	9.737
Herwaarderingen	-94	-94
Cumulatieve waardeveranderingen	2.762	892
Boekwaarde per 31 december	12.404	10.534

In de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 63 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 55 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.

Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling	2020	2019
Stand per 1 januari	84	76
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	10.810	1.501
Overboekingen van en naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie	-2.889	-581
Overboekingen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.565	-859
Overboeking voorziening onrendabele investering	-133	-53
Totaal mutaties	2.223	8
Boekwaarde per 31 december	2.308	84

Het materieel vastgoed in ontwikkeling per 31 december 2020 is als volgt te specificeren:

	Bestede kosten	Waardevermindering	Overgeboekt naar MVA in exploitatie	Saldo 2020
Project 172 De Schaker (fase 2)	3.526	-1.976		1.550
Project 785 Uitbreiding Teuge (fase 2)	1.453	-695		758
Project 216 Nicollas Maesstraat 10-16 Blokje om Glasvervanging	1.110	-651	-568	-109
Plusdak Gorssel	872	-988		-116
	-2			-2
Totale waarde per 31 december 2020	6.959	-4.310	-568	2.081
Opgenomen onder voorziening		-227		
Opgenomen onder MVA in ontwikkeling 2020				2.308

11.2 Materiële vaste activa

Verloopoverzicht onroerende zaken ten dienste van exploitatie	2020	2019
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.714	4.550
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.354	-2.086
Boekwaarde per 1 januari	2.360	2.465
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	88	164
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-285	-269
Desinvestering afschrijving	-	-
	-197	-105
Totaal		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.802	4.714
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.639	-2.354
Boekwaarde per 31 december	2.163	2.360

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

De materiële vaste activa (DAEB en niet-DAEB) 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 aangegane verplichtingen zijn vermeld onder het hoofd 'niet uit de

balans blijkende 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.

11.3 Financiële vaste activa

	2020	2019
Latente belastingvordering stand per 1 januari	621	3.140
Onttrekking:		
a.g.v. verliescompensatie	-	-2.397
Overig:		
Toename belastingvordering	172	-
Afname belastingvordering	-	-122
	<u>172</u>	<u>-2.519</u>
Latente belastingvordering stand per 31 december	793	621

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,30% en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt 888.000.

Voor de overige verschillen is geen latentie gevormd op basis van de handreiking Aedes, aangezien het verschil contant gemaakt naar nihil tendeert.

In €	Comm. boekwaarde	Fiscale boekwaarde	Vershil	Nominaal	Contant	Realisatie < 1 jaar
Compensabele verliezen	0	0	0	0	0	0
Verkopen	20.138.580	20.764.898	626.318	156.579	0	0
Afschrijvingen	0	3.552.000	3.552.000	888.000	793.000	88.000
Leningen	104.948.000	104.764.000	184.000	46.000	0	0

11.4 Voorraden

	2020	2019
Overige voorraden	<u>317</u>	<u>720</u>
Totaal voorraden	317	720

Voorraad (woningen) bestemd voor de verkoop	2020	2019
Saldo per 31 december	-	955
Mutaties in het boekjaar:		
Boekwaarde verkochte voorraad (woningen) bestemd voor verkoop	-	-955
	-	-955
Totaal voorraad woningen	-	-

Overige voorraden	2020	2019
Saldo per 31 december	720	1.573
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings		
Boekwaarde verkochte voorraad (kavels) bestemd voor verkoop	-413	-693
Opwaardering	10	-
Afwaardering naar lagere marktwaarde	-	-160
	<u>-403</u>	<u>-853</u>
Totaal overige voorraad	317	720

11.5 Vorderingen

	2020	2019
Huurdebiteuren	129	179
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.987	4.811
Overige vorderingen	92	90
Overlopende activa	-	18
	<u>-</u>	<u>18</u>
Totaal vorderingen	2.208	5.098

Totaal vorderingen

De vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan één jaar.

Huurdebiteuren

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2020 0,58% (2019: 0,77%) van de te incasseren bruto jaarhuur.

Belastingen en premies van sociale verzekering	2020	2019
Vennootschapsbelasting	<u>1.987</u>	<u>4.811</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.987	4.811

Overige vorderingen	2020	2019
Inzake verkochte woningen en kavels	-	-
Overige vorderingen	<u>92</u>	<u>90</u>
Totaal overige vorderingen	92	90

Overlopende activa	2020	2019
Overlopende activa	<u>-</u>	<u>18</u>
Totaal overlopende activa	-	18

11.6 Liquide middelen

	2020	2019
Direct opvraagbaar:		
Bank	<u>1.633</u>	<u>2.420</u>
Totaal liquide middelen	1.633	2.420

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

11.7 Eigen vermogen

	2020	2019
Overige reserves	24.860	7.939
Herwaarderingsreserves	319.900	298.517
Resultaat na belastingen van het boekjaar	25.907	38.304
Stand per 31 december	370.666	344.760

Overige reserves

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

VERLOOPOVERZICHT VERMOGEN	2020	2019
Overige reserves stand per 1 januari	7.939	-5.256
Saldo begin boekjaar	7.939	-5.256
Resultaat voorgaand boekjaar	38.304	43.190
Af: niet gerealiseerde mutatie herwaardering	-26.249	-32.086
Realisatie uit herwaarderingsreserve	4.866	2.093
Overige reserves stand 31 december	24.860	7.939
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Resultaat volgens de winst-en verliesrekening	25.907	38.304
	25.907	38.304

Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserve ziet er als volgt uit:

Stand per 1 januari	298.516	268.523
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Desinvesteringen	-4.866	-2.093
Mutatie herwaardering	26.249	32.086
	21.383	29.993
Stand per 31 december	319.900	298.516

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden 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. De herwaarderingsreserve ziet volledig toe op activa in exploitatie en bedraagt € 319,9 miljoen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020 (*€1.000)

In de statuten is geen voorstel resultaatbestemming opgenomen. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 25.907 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 25.907 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Gedurende het boekjaar is al een bedrag van € 26.249 van het gerealiseerde resultaat boekjaar 2020 vanuit de overige reserves toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. Het resultaat boekjaar geschoond voor de mutatie in de herwaarderingsreserve betreft dan ook € -342.

Dit voorstel is volgens 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 2020 is in totaal € 319,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2019: € 298,5 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur 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 € 259 miljoen.

11.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureren is als volgt:

	2020	2019
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren stand per 1 januari	359	412
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Herrekend voorziening onrendabele investeringen stand per 1 januari		
Dotaties	5.983	240
Onttrekkingen	-5.696	-
Vrijval	-420	-293
	<hr/>	<hr/>
	-133	-53
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren stand per 31 december	226	359

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook 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 over toekomstige herstructureren en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het tekenen van een aanneemovereenkomst door de corporatie bij projectontwikkeling en herstructurering.

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

	Stand per 01-01-2020	Dotaties 2020	Onttrekkingen 2020	Vrijval 2020	Stand per 31-12-2020
Loopbaanontwikkelingsbudget	74	12	-13	-9	64
Reorganisatiekosten	10	-	-6	-	4
Totaal	84	12	-19	-9	68

11.9 Langlopende schulden

	Stand per 31-12-2020	Aflossingsverplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	66	6	60	36
Schulden aan banken	114.996	10.107	104.888	66.849
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.957	-	11.957	0
Totaal	127.019	10.113	116.906	66.885

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

Schulden aan overheid en banken

De mutaties in 2020 van de Schulden/leningen overheid en banken kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden aan overheid	Schulden aan banken	Schulden/ Totaal
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	72	117.773	117.845
Bij: nieuwe leningen	-	10.000	10.000
Af: aflossingen	-6	-12.777	-12.783
Stand per 31 december (lang/ kortlopend)	66	114.996	115.062
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	6	10.107	10.113
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	60	104.888	104.948

Van de schulden op lange termijn ultimo 2020 heeft € 66,9 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

De gemiddelde gewogen rentevoet van de uitstaande leningen overheid en banken bedraagt 3,1% (2019: 3,2%).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 137,5 miljoen (2019: € 137,5 miljoen). Het saldo van de marktwaarde is exclusief opgelopen rente. De marktwaarde is bepaald met de IRS-curve per 31-12-2020 + een spread van 0%.

Van de lang- en kortlopende leningen overheid en banken is een totaalbedrag van € 110,6 miljoen opgenomen waarvoor WSW-borging is verkregen.

IJsseldal Wonen beschikt over een variabele lening van € 4 miljoen, waarvan € 1 miljoen is opgenomen ultimo 31 december 2020.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2020	2019
Stand per 1 januari	10.184	10.013
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-257
Opwaarderingen	1.772	429
	<u>1.772</u>	<u>171</u>
Stand per 31 december	11.957	10.184

Gedurende 2020 zijn geen woningen (2019: 0) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € nihil (2019: € nihil).

Overige schulden	2020	2019
Ontvangen waarborgsommen	37	37
Stand per 1 januari	37	37
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Vrijval waarborgsommen	-6	0
Uitbetaalde waarborgsommen	-31	0
Saldo mutaties per 1 januari	-37	0
Ontvangen waarborgsommen	0	37
Stand per 31 december	0	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 € 0.

11.10 Kortlopende schulden

	2020	2019
Schulden aan banken	10.107	12.777
Schulden aan overheid	6	6
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	891	592
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	157	58
Overige schulden	200	121
Overlopende passiva	2.000	2.093
Totaal kortlopende schulden	13.362	15.647

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 € 2.000.000 bestaat voor een bedrag van € 1.807.000 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 2020 circa € 45.000 (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 € 4.257.144 (3,85% van het schuldrestant van de geborgde leningen), uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt als blijkt dat het aan het WSW betaalde disago 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. € 60.000. Het bedrag aan aangegane verplichtingen heeft betrekking op:

- Voor duurzaamheidsprojecten is aan de huurdersbelangenvereniging een budget toegezegd. De restantverplichting bedraagt ultimo boekjaar € 60.000.

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.

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 2021-2025 totaal € 18 miljoen begroot. Voor de waardering is in 2021 0,562%, 2022 0,563%, 2023 0,567% en vanaf 2024 0,538% 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 2021 tot met 2025 aangegeven hoe groot de procentuele heffing naar verwachting is (1% over de huromzet). Voor de jaren erna is niets ingerekend. IJsseldal Wonen heeft voor de periode 2021-2025 totaal € 1,1 miljoen begroot.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Tot nu toe is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Huurbevroezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.



12. Toelichting op de winst- en verliesrekening

12.1 Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen	21.308	21.219
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.863	1.976
	<u>23.170</u>	<u>23.195</u>
Opbrengst erfpacht	25	31
Totale huuropbrengsten	23.196	23.226
Af: Huurderving wegens leegstand	-149	-177
Huurderving wegens oninbaarheid	-36	-26
	<u>-185</u>	<u>-203</u>
Totale huuropbrengsten	23.009	23.023

De huurverhoging per 1 oktober 2020 was gemiddeld 2,6% (2019: 0,1%). Vanwege de coronacrisis is besloten om de huurverhoging niet op 1 juli 2020 door te voeren maar deze met drie maanden uit te stellen naar 1 oktober 2020.

12.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	443	433
Beheer- toezichtsvergoedingen	40	39
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
	<u>483</u>	<u>472</u>
Totale opbrengsten servicecontracten	483	472

12.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
Lasten servicecontracten	-725	-649
	<u>-725</u>	<u>-649</u>
Totaal lasten servicecontracten	-725	-649

12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
Uitkering ziekteverzuim	21	22
Doorberekende afschrijving onr. en roerende zaken eigen gebruik	-78	-76
Doorberekende personeelskosten	-570	-587
Doorberekende bedrijfslasten	-428	-484
	<u>-1.055</u>	<u>-1.125</u>
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.055	-1.125

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de onderstaande bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht. Dit betreffen alle facturen die zijn ontvangen in 2020.

Accountantshonoraria	2020	2019
Honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	57	56
Honoraria voor andere controlediensten	9	8
Honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	26	29
Honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	92	93

De personeelskosten zijn als volgt verdeeld:

Personeelskosten	2020	2019
Lonen en salarissen	1.530	1.537
Sociale lasten	239	254
Pensioenlasten	264	233
	2.034	2.024

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2020 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij IJsseldal Wonen, omgerekend naar fte's 26,8 (2019: 27,2). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland. Onderstaand een overzicht van het gemiddeld aantal fte naar afdeling:

Afdeling	Gemiddeld aantal FTE
Bedrijfsvoering	5,1
Control	0,8
Directie	1,0
Staf	3,1
Vastgoed	4,7
Wonen	12,1
Totaal	26,8

Pensioen

De werknemers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Als de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2020 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 109,4 % (2019: 113,1%).

De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van de DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 126,0%. 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 dit moment heeft SPW niet voldoende eigen vermogen. Daarom stelt SPW jaarlijks een herstelplan op en legt deze ter goedkeuring voor aan de toezichthouder, De Nederlandsche Bank. SPW verwacht binnen tien jaar wel weer over voldoende vermogen te beschikken. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, als blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, volgens dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

De pensioenpremies 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.

12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Niet cyclisch onderhoud		
Klachten onderhoud	-597	-607
Mutatieonderhoud	-511	-379
Asbest sanering	-218	-303
Opplussen Wonen en Zorg	-20	-10
Totaal onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-1.346	-1.299
Cyclisch onderhoud		
Contract onderhoud	-918	-1.298
Planmatig onderhoud	-3.259	-2.813
Totaal cyclisch onderhoud	-4.177	-4.111
Totaal niet cyclisch onderhoud	-1.346	-1.299
Totaal cyclisch onderhoud	-4.177	-4.111
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-81	-74
Doorberekende personeelskosten	-590	-567
Doorberekende overige bedrijfslasten	-410	-411
Totaal onderhoudskosten	-6.604	-6.462

12.6 Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

	2020	2019
Erfpacht	-71	-71
Verhuurderheffing	-3.164	-2.365
Saneringsheffing	-	-
Belastingen	-831	-764
Verzekeringen	-91	-98
Bijdrage huurdersbelangenvereniging	-25	-17
Overige exploitatiebaten	-	-
Overige directe exploitatielasten	-27	-49
Totaal overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-4.209	-3.365

12.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2020	2019
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit (huurwoningen)	2.290	5.181
Netto opbrengst erfpacht kavels	175	129
Netto opbrengst verkoop bedrijfsnonroerend goed	-	-
Netto verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop	3.947	2.196
Opbrengst verkopen VoV	32	-
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.444	7.505

12.8 Toegerekende organisatiekosten

	2020	2019
Verkoopkosten	-	-181
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-8	-8
Doorberekende personeelskosten	-61	-61
Overige bedrijfslasten	-42	-44
Totaal toegerekende organisatiekosten	-112	-293

12.9 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2020	2019
Boekwaarde verkocht bezit (huurwoningen)	-1.729	-4.216
Boekwaarde erfpacht kavels	-91	-91
Boekwaarde bedrijfsnonroerendgoed	-	-
Boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	-3.812	-1.708
Boekwaarde VoV	-	-
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.632	-6.015

12.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Onrendabele toppen nieuwbouw	-5.901	-1.573
Opwaardering grondposities	15	-160
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-22	-24
Doorberekende personeelskosten	-163	-182
Doorberekende overige bedrijfslasten	-113	-132
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.184	-2.071

12.11 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Niet gerealiseerde waarderveranderingen vastgoedportefeuille	28.035	35.768
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.035	35.768

12.12 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

	2020	2019
Niet gerealiseerde waarderverandering VoV	97	75
Totaal niet gerealiseerde waarderveranderingen vastgoedportefeuille VoV	97	75

12.13 Overige organisatiekosten

	2020	2019
Overige organisatiekosten	-1.182	-1.087
Totaal overige organisatiekosten	-1.182	-1.087

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreffen kosten welke niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Hieronder volgt een nadere uiteenzetting van deze kosten:

- Governance en bestuur
- Jaarverslaggeving en control
- Personeel en organisatie
- Afschrijvingskosten
- Bijdrageheffing Aw.

12.14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2020	2019
Kosten leefbaarheid	-79	-75
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienst van de exploitatie	-17	-18
Doorberekende personeelskosten	-122	-142
Doorberekende overige bedrijfslasten	-85	-103
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-302	-338

Afschrijvingskosten

Het totaalbedrag van de in de winst- en-verliesrekening verwerkte afschrijvingskosten bedraagt € 285.000.

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

	2020	2019
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	48	16
Totaal opbrengst van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	48	16

12.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Leningen overheid	-3	-3
Leningen kredietinstellingen	-3.605	-3.906
Rekening courant banken	-22	-7
Overige rentelasten	-27	-26
	-3.656	-3.942

12.17 Belastingen

	2020	2019
Vennootschapsbelasting	-462	-
Verschuldigde belasting resultaat boekjaar	-2.259	-690
Mutatie belastinglatenties	172	-2.518
Totaal belastingen	-2.548	-3.208

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Belastinglast 2020 (inclusief latenties): € 2,5 miljoen (2019: € 3,2 miljoen), resultaat voor belasting € 28,46 miljoen (2019: € 41,51 miljoen). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Een aanvullende last ter hoogte van € 462.000 over 2019 is in 2020 verwerkt. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 9,0% (2019: 7,7%).

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

	2020	2019
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	1,6%	0%
Niet gewaardeerde verschillen	14,4%	17,3%
Effectief belastingtarief	9,0	7,7%

12.18 Wet normering topinkomens (WNT)

Bestuurder en Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke 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 bezoldigingsmaximum in 2020 voor IJsseldal Wonen is € 147.000. Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E. Het maximum geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Leidinggevende topfunctionaris

Bedragen x € 1	Drs. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding (inclusief bijtelling)	116.146
Beloningen betaalbaar op termijn	21.605
<i>Subtotaal</i>	137.751
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	147.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totaal bezoldiging	137.751
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2019	Drs. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0

Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	114.146
Beloningen betaalbaar op termijn	19.812
<i>Subtotaal</i>	133.958
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	142.000
Totaal bezoldiging 2019	133.958

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

Bestuurder	2020	2019
Brutoloon inclusief werkgeversdeel pensioenpremies	137.751	133.957
Werkgeversdeel sociale lasten	10.079	10.861
Vergoedingen	0	0
Beloning op grond van BW 2 Titel 9	147.830	144.819

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 2020 en 2019 is als volgt (bedragen exclusief btw):

Bedragen x € 1	B. Annot	H. Buijs	B. Prins	P. Hijkema	A. Spithoven
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie- vervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	13.730	9.150	9.150	9.150	9.150
Individueel toepasselijke WNT- bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700	14.700	14.700
Individueel toepasselijke VTW- bezoldigingsmaximum	16.950	11.300	11.300	11.300	11.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	13.730	9.150	9.150	9.150	9.150
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.
Gegevens 2019	13.500	9.000	9.000	9.000	9.000
Aanvang en einde functie- vervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Totaal bezoldiging	13.500	9.000	9.000	9.000	9.000
Individueel toepasselijke WNT- bezoldigingsmaximum	21.300	14.200	14.200	14.200	14.200
Individueel toepasselijke VTW- bezoldigingsmaximum	16.350	10.900	10.900	10.900	10.900

In 2016 t/m 2020 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 2020 in totaal € 50.330 excl. btw en € 60.899 incl. btw (2019: € 49.500 excl. btw, € 59.895 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 2019 aan de norm die de WNT aangeeft.

Er zijn geen topfunctionarissen die in 2020 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen. Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



13. Afzonderlijke primaire overzichten

Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming) van DAEB en niet-DAEB

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Verslagjaar 2020				Verslagjaar 2019			
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	444.940	-	-	444.940	416.578	-	-	416.578
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	34.462	-	34.462	-	37.719	-	37.719
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.637	6.767	-	12.404	4.814	5.719	-	10.534
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	2.308	-0	-	2.308	84	-	-	84
Totaal vastgoedbeleggingen	452.885	41.229	-	494.115	421.476	43.438	-	464.915
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.942	221	-	2.163	2.138	221	-	2.360
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	31.134	-	-31.134	-	32.015	-	-32.015	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	3.599	-	-3.599	-
Latente belastingvorderingen	725	68	-	793	568	52	-	621
Totaal financiële vaste activa	31.859	68	-31.134	793	36.183	52	-35.614	621
Som der vaste activa	486.686	41.518	-31.134	497.070	459.797	43.712	-35.614	467.895
VLOTTENDE ACTIVA								
Voorraden								
Overige voorraden	-	317	-	317	-	720	-	720
Totaal voorraden	0	317	-	317	0	720	-	720
Vorderingen								
Huurdebiteuren	126	4	-	129	173	6	-	179
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.808	179	-	1.987	4.378	433	-	4.811
Overige vorderingen	90	2	-	92	81	9	-	90
Overlopende activa	-	0	-	0	16	3	-	18
Totaal vorderingen	2.024	184	-	2.208	4.648	450	-	5.098
Liquide middelen	1.250	382	-	1.633	1.313	1.107	-	2.420
Som der vlottende activa	3.275	883	-	4.158	5.961	2.277	-	8.237
TOTAAL ACTIVA	489.961	42.402	-31.134	501.228	465.758	45.989	-35.614	476.133

PASSIVA	Verslagjaar 2020				Verslagjaar 2019			
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN								
Overige reserves	24.860	20.670	-20.670	24.860	19.652	18.216	-29.929	7.939
Herwaarderingsreserves	319.900	9.035	-9.035	319.900	286.803	11.713	-	298.517
Resultaat na belastingen van het boekjaar	25.907	1.430	-1.430	25.907	38.304	2.086	-2.086	38.304
Totaal eigen vermogen	370.666	31.134	-31.134	370.666	344.760	32.015	-32.015	344.761
VOORZIENINGEN								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	226	-	-	226	359	-	-	359
Overige voorzieningen	61	7	-	68	77	7	-	84
Totaal voorzieningen	287	7	-	295	436	7	-	443
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan overheid	60	-	-	60	66	-	-	66
Schulden aan banken	100.613	4.276	-	104.888	100.509	4.487	-	104.996
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.324	6.633	-	11.957	4.588	5.596	-	10.184
Overige schulden	-	-0	-	-0	-	37	-	37
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	3.599	-3.599	-
Totaal langlopende schulden	105.997	10.909	-	116.906	105.163	13.718	-3.599	115.282
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan overheid	6	-	-	6	5	-	-	5
Schulden aan banken	9.896	211	-	10.107	12.568	210	-	12.777
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	891	-	-	891	592	-	-	592
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekering	114	43	-	157	15	43	-	58
Overige schulden	189	11	-	200	223	-102	-	121
Overlopende passiva	1.913	87	-	2.000	1.995	97	-	2.093
Totaal kortlopende schulden	13.010	352	-	13.362	15.399	248	-	15.647
TOTAAL PASSIVA	489.961	42.402	-31.134	501.228	465.758	45.989	-35.614	476.133

Winst- en verliesrekening over 2020 van DAEB en NIET-DAEB

(bedragen x € 1.000)

	Verslagjaar 2020				Verslagjaar 2019			
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	21.240	1.769	-	23.009	21.112	1.911	-	23.023
Opbrengsten servicecontracten	402	80	-	482	370	102	-	472
Lasten servicecontracten	-689	-37	-	-725	-590	-59	-	-649
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-960	-95	-	-1.055	-1.023	-102	-	-1.125
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.295	-309	-	-6.604	-5.700	-762	-	-6.462
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-3.835	-374	-	-4.209	-3.054	-310	-	-3.365
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.864	1.035	-	10.899	11.116	778	-	11.894
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.973	4.726	-216	6.483	3.052	5.421	-967	7.505
Toegerekende organisatiekosten	-102	-49	-	-151	-169	-124	-	-293
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.343	-4.505	216	-5.632	-2.591	-4.391	967	-6.015
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	528	172	-	700	291	906	-	1.197
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.147	-37	-	-6.184	-1.880	-191	-	-2.071
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.243	793	-	28.035	34.510	1.258	-	35.768
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	87	10	-	97	75	-0	-	75
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.182	766	-	21.948	32.705	1.067	-	33.772
Overige organisatiekosten	-1.075	-106	-	-1.182	-989	-99	-	-1.087
Kosten omtrent leefbaarheid	-272	-30	-	-302	-305	-33	-	-338
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen	44	4	-	48	16	0	-	16
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	66	-	-66	-	127	-	-127	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.541	-181	66	-3.656	-3.825	-244	127	-3.942
Saldo financiële baten en lasten	-3.431	-177	-	-3.608	-3.682	-244	-	-3.926
Totaal van resultaat voor belastingen	26.796	1.659	-	28.455	39.137	2.375	-	41.512
Belastingen	-2.320	-229	-	-2.549	-2.919	-289	-	-3.208
Resultaat uit deelnemingen	1.430	-	-1.430	-	2.086	-	-2.086	-
Nettoresultaat na belastingen	25.907	1.430	-1.430	25.907	38.304	2.086	-2.086	38.304

Kasstroomoverzicht over 2020 van DAEB en NIET-DAEB (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	Verslagjaar 2020				Verslagjaar 2019			
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Ontvangsten								
Huurontvangsten	21.282	1.751		23.033	21.093	1.871		22.964
Vergoedingen	367	77		444	330	101		431
Overige bedrijfsontvangsten	-159	246		87	23	33		55
Ontvangen interest	66	-66		-	127	-	-127	-
Saldo ingaande kasstromen	21.556	2.008	-	23.565	21.572	2.005	-127	23.450
Uitgaven								
Erfpacht	-71	-		-71	-71	-		-71
Betalingen aan werknemers	-1.928	-191		-2.119	-1.959	-193		-2.152
Onderhouds uitgaven	-5.711	-206		-5.917	-5.316	-729		-6.045
Overige bedrijfsuitgaven	-2.771	-286		-3.056	-2.964	-285		-3.249
Betaalde interest	-3.584	-111		-3.695	-3.869	-241	127	-3.983
Verhuurdersheffing	-2.879	-285		-3.164	-2.158	-213		-2.372
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-66	-10		-76	-75	-14		-89
Vennootschapsbelasting	129	13		142	-2.784	-275		-3.060
Saldo uitgaande kasstromen	-16.881	-1.075	-	-17.956	-19.195	-1.952	127	-21.020
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.676	933	-	5.609	2.377	53	-	2.430
(des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom:								
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.932	4.066	-216	5.782	2.134	3.775	-191	5.718
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-		-	712	1.192	-712	1.192
Verkoopontvangsten grond	8	624		632	0	433		433
(Des)investeringsontvangsten overig	5	-		5	125	-		125
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.945	4.690	-216	6.419	2.972	5.399	-903	7.468
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	-7.472	-		-7.472	-595	-		-595
Verbeteruitgaven	-2.497	-		-2.497	-1.050	-30		-1.080
Aankoop	-178	-38	216	0	-	-619	619	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	32	-		32	-143	-701	284	-560
Investerings overig	-94	-		-94	-220	-		-220
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-10.209	-38	216	-10.031	-2.008	-1.349	903	-2.454
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.264	4.652	0	-3.612	964	4.049	-	5.013
FVA								
Ontvangsten overig	6.099	-	-6.099	-	3.367	-	-3.367	-
Uitgaven overig	-	-2.500	2.500	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	6.099	-2.500	-3.599	-	3.367	-	-3.367	-
Kasstroom uit (des)investerings	-2.165	2.152	-3.599	-3.612	4.331	4.049	-3.367	5.013
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	10.000	-		10.000	5.000			5.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-12.573	-		-12.573	-10.690			-10.690
Aflossing ongeborgde leningen	-	-3.809	3.599	-210	-	-3.576	3.367	-209
Totaal van kasstromen uit financieringsactiviteiten	-2.573	-3.809	3.599	-2.783	-5.690	-3.576	3.367	-5.898
Toename (afname) van geldmiddelen	-62	-724	0	-787	1.018	527	-	1.544
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.314	1.107		2.420	296	580		876
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.250	382	0	1.633	1.314	1.107	-	2.420

14. Ondertekening

Directeur-bestuurder a.i.

Raad van Commissarissen

w.g. H. Dreeyers

w.g. B.H. Annot MCM

w.g. R. Hendriksen-Stokman MSc RA

w.g. Drs. M.G. Paré MRE

w.g. Drs. ing. A.E. Spithoven MRE MRICS

w.g. Drs. B. Prins

Twello, 3 juni 2021

Deel 3 Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

Er is geen statutaire regeling met betrekking tot de resultaatbestemming.

Controleverklaring

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting IJsseldal Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting IJsseldal Wonen te Twello gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting IJsseldal Wonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 73]. Hierin staat beschreven dat Stichting IJsseldal Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

Hengelo, 21 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.J. Herst RA
