

Jaarverslag

2021



Jaarverslag 2021

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 2021	9
2.1.4	Vooruitblik 2021	11
2.2	Duurzame relatie	11
2.2.1	Huurders	12
2.2.2	Stakeholders	13
2.2.3	Toeziethouders	14
2.3	Duurzame woningvoorraad	14
2.3.1	Onze woningvoorraad	14
2.3.2	Onderhoud woningen	15
2.3.3	Duurzaamheid	15
2.3.4	Vergrijzing	16
2.3.5	Betaalbaar wonen	16
2.3.6	Passend toewijzen	19
2.4	De duurzame buurt	20
2.4.1	Investeringen in leefbaarheid	20
2.5	Duurzame organisatie	21
2.5.1	De stip op de horizon	22
2.5.2	Onze organisatiestructuur	22
2.5.3	Onze organisatiecultuur	23
2.5.4	HRM-beleid	23
2.6	Financiële continuïteit	24
2.6.1	Inleiding	24
2.6.2	Treasury	24
2.6.3	Kasstromen	25
2.6.4	Waarde vastgoed en vermogen	26
2.6.5	Resultaatontwikkeling	30
2.6.6	Fiscaliteit	32
2.6.7	Risicobereidheid en eigen normen	32
2.6.8	Beoordelingskader AW-WSW	33
2.6.9	Verwachting	33
2.7	Risicomanagement	34
2.7.1	Inleiding	34
2.7.2	Methodiek	34
2.7.3	Uitvoering in 2021	35
2.7.4	Belangrijkste strategische risico's	36
2.7.5	Overige strategische risico's	37
2.8	Governance	37
2.8.1	Bestuursstructuur	37
2.8.2	Raad van Commissarissen	38

3.	Verslag van de Raad van Commissarissen	41
3.1	Introductie	41
3.2	Besturen en toezichhouden (governance)	41
3.2.1	Leden van het bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht (Governancecode 1)	42
3.2.2	Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af (Governancecode 2)	44
3.2.3	Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak (Governancecode 3)	46
3.2.4	Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen (Governancecode 4)	47
3.2.5	Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten (Governancecode 5)	48
3.3	Verslag vanuit de toezichhoudende rol	49
3.4	Goedkeuring van de jaarstukken 2021	52
4.	Kengetallen	53
	Deel 2 Jaarrekening	54
	Deel 3 Overige gegevens	116

1. Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag van IJsseldal Wonen over 2021.

Verbinding

Het vierde jaar van ons ondernemingsplan Duurzaam en Dichtbij. In dit plan zijn we met onze IJsseldal buurtbus op weg naar een duurzame gemeenschap. Een duurzame gemeenschap is geen eindpunt, maar een hoger doel. Een doel dat continue aandacht en activiteit vraagt van mensen, burgers, huurders, medewerkers en organisaties, zoals gemeente, zorg, welzijn, scholen, winkels en woningcorporaties. Een duurzame gemeenschap creëren en behouden, vraagt om een samenwerkende houding. We vinden elkaar in creatieve onbekende ideeën, veerkracht en durf. Daar waar het kan vermijden we bureaucratie, zodat we weer tot de kern doordringen.

In de afgelopen twee jaren had corona een remmende werking op het toewerken naar een duurzame gemeenschap. Vooruitkijkend naar 2022 zijn er weer volop kansen om met elkaar in verbinding te komen. Te denken valt aan een hernieuwde kennismaking tussen een nieuwe Huurdersbelangenvereniging en een nieuw managementteam. Of het verder uitdiepen van het contact met onze huurders. Door nauwe samenwerking met bewonerscommissies en de invoering van het project verbetering dienstverlening. Een andere manier van direct contact met huurders is ook te zien in het project 'Nu begrijp ik je' ter verbetering van de begrijpelijkheid van onze communicatiemiddelen en 'Op de koffie' bij onze huurders. Mooie momenten om met al onze relaties de samenwerking aan te halen, zijn de meerjarenafspraken met de Huurdersbelangenvereniging en de gemeenten Lochem en Voorst en ons nieuwe koersplan.

Veerkracht

Afgelopen jaren vroegen veel van de veerkracht van onze huurders en woningzoekenden. Denk aan de betaalbaarheid van de woonlasten en de verminderde beschikbaarheid van woningen. Daarnaast stond het welzijn onder druk door eenzaamheid of toegenomen stress in de thuissituatie. Het is mooi om te zien hoe mensen en organisaties initiatieven ontplooiën uit zorg voor de ander.

Ook voor de medewerkers van IJsseldal Wonen was 2021 een jaar waarin de veerkracht op de proef werd gesteld. Medewerkers werkten veel vanuit huis en werden in hun vrije tijd ingeperkt door de maatregelen. De waarde van verbinding werd in deze tijd steeds duidelijker. Het was balanceren tussen werk en privé, en tussen veiligheid en ontmoeting. Daarnaast vroegen het vertrek van de bestuurder en de manager vastgoed, en het aangekondigde vertrek van de manager bedrijfsvoering, de nodige flexibiliteit van de medewerkers. Deze wisselingen lieten echter ook zien hoe robuust de organisatie is. De dienstverlening aan onze huurders en onze bedrijfsvoering gingen gewoon door.

Successen 2021 vieren en doorpakken in 2022

Het is fijn te zien dat onze huurders in 2021 wederom tevreden waren. Uiteraard wel met verbeterpunten. Een greep uit grote en kleine successen: de huiskamer van de ontmoetingsplek in Harfsen is vernieuwd en in gebruik genomen. Op initiatief van huurders zijn speeltuinen in Gorssel en Twello opgeknapt. Woningen in Twello werden verbouwd en verduurzaamd. Er vonden portiekgesprekken plaats met huurders en er werden nieuwbouwwoningen opgeleverd in Twello en Teuge. Ook organiseerde we ludieke draaiorgelacties en troffen we voorbereidingen voor de nieuwbouw in Eefde.

Naast de successen zijn er ook tal van verbeterpunten voor de komende jaren. Hier pakken we flink op door. Zoals op de versnelling van het verduurzamen, verbouwen en nieuw bouwen van woningen. En op het verbeteren van de leefbaarheid in de dorpen en wijken en het intensiveren en verbeteren van ons contact met de huurders, bewonerscommissies en de huurdersbelangenvereniging. Allemaal wezenlijke verbeteringen die bijdragen aan de tevredenheid van huurders en aan de volkshuisvestelijke opgave.

Ik kijk er erg naar uit om deze stappen, in nauwe samenwerking, in 2022 te zetten!

Dave van Zalk
Directeur-bestuurder

2. Volkshuisvestingsverslag

2.1 Ondernemingsplan

Het ondernemingsplan Duurzaam en Dichtbij bestaat nu vier jaar. We zien in dit plan IJsseldal Wonen als een buurtbus. De buurtbus rijdt snel en wendbaar door ons werkgebied. Dit Volkshuisvestingsverslag beschrijft de reis van IJsseldal Wonen in 2021. De reis boeit, er zijn verrassende ontmoetingen en wisselingen in de bus. We wensen u veel leesplezier!



Speeltuin Acaciaplein in Eefde opgeknapt door de buurt

2.1.1 De koers

IJsseldal Wonen is een betrokken woningcorporatie. We zijn actief en ondernemend in de gemeenten Voorst en Lochem. Zowel de huidige als de toekomstige huurder staat centraal. 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.

Het is onze missie om samen te werken aan fijn wonen, in een prettige en landelijke omgeving. We richten ons op de woningzoekenden met een inkomen tot € 40.024 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 44.655 voor meerpersoonshuishoudens. Daarbinnen zijn er verschillende doelgroepen, niet alleen door de verschillende woonbehoeftes, maar ook door het passend toewijzen. IJsseldal Wonen heeft huurwoningen in veertien kernen in de gemeenten Voorst en Lochem. In totaal beheren we zo'n 3.200 sociale huurwoningen en 150 vrijesectorwoningen. We bieden daarmee ruim 7.500 mensen een thuis.

De strategische uitgangspunten in ons ondernemingsplan zijn:



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

Onze maatschappelijke opgave en missie bepaalt de reis die we maken in onze buurtbus. We zijn op weg naar de duurzame gemeenschap. Hoe zien wij een duurzame gemeenschap?

- Kernen waar je fijn samen woont; met mensen die gelukkig zijn en die zich medeverantwoordelijk voelen voor hun woning.
- In de kern zijn genoeg sociale huurwoningen, zodat ook mensen met een kleine beurs een woning vinden.
- De sociale huurwoningen zijn energiezuinig en comfortabel.
- De buurt is veilig en vormt voor iedereen een thuis.
- De bewoners zijn een goede buurman of -vrouw.
- Een netwerk van organisaties staat klaar als mensen het zelf niet redden en hulp nodig hebben.

Wij dragen heel graag een steentje bij aan deze duurzame gemeenschap. Om daar te komen hebben we drie speerpunten:

1. De duurzame relatie

Mensen staan centraal bij IJsseldal Wonen. Een duurzame relatie is nodig om de verwachtingen en behoeftes te kennen en ook daarop in te spelen. Deze relatie baseer je op vertrouwen en wederzijds respect. Dat verdienen we door transparantie en het afleggen van verantwoording over onze keuzes. Maar vooral door samen te werken aan een gemeenschappelijk doel.

We willen graag dat de huurders onze dienstverlening waarderen. Maar ook dat stakeholders zien dat wij bijdragen aan de maatschappelijke opgaven in Voorst en Lochem. En onze toezichthouders zijn tevreden, omdat we efficiënt en effectief opereren binnen het speelveld

2. De duurzame woning

Onze woningvoorraad sluit aan op de behoefte en vraag van de klant en de maatschappij. Niet alleen voor de huidige huurders zijn de woningen betaalbaar, maar ook voor toekomstige klanten. Onze woningen zijn duurzaam en comfortabel.

3. De duurzame buurt

Prettig samen wonen in een duurzame buurt. IJsseldal Wonen ondersteunt bewoners om zelf de regie te nemen om het wonen in een wijk prettig te houden. Het is belangrijk dat bewoners zich veilig en thuis voelen en hun woonomgeving waarderen.

We bepalen jaarlijks welk deel van de reis we afleggen. In ons activiteitenplan en in de begroting vindt u dit terug. 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 2021

Het tweede jaar van de coronapandemie heeft weer invloed gehad op de wijze waarop we het werk moesten organiseren. Inmiddels waren we al wel ingespeeld op de veranderde werkwijze en hebben we vol ingezet op het hoog houden van de kwaliteit van onze dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden. 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 wél kon.

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.

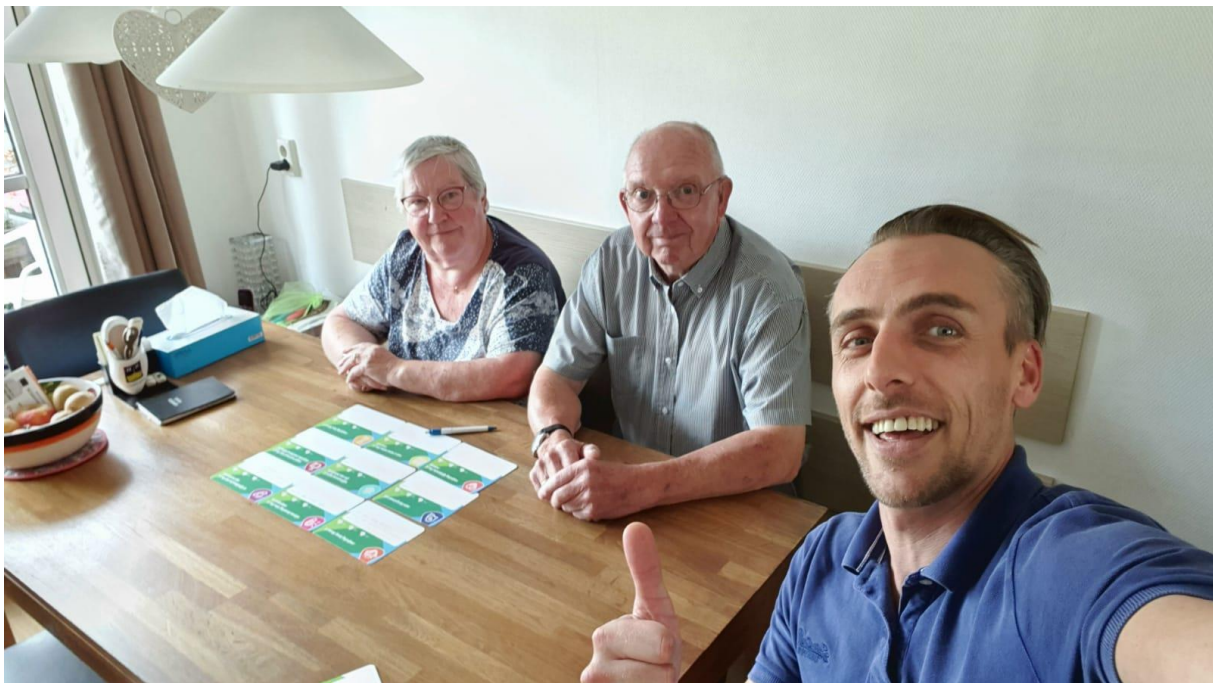
Duurzame relatie

Een duurzame relatie heeft twee kanten. Enerzijds de relatie met onze klanten, anderzijds met de samenwerkingspartners. Klanttevredenheid meten we op twee manieren, namelijk via het KWH en eigen onderzoek. De gemiddelde klantwaardering vanuit het KWH ligt bij IJsseldal Wonen eind 2021 op 7,9. Ten opzichte van voorgaande jaren zitten er kleine schommelingen in de cijfers, waarbij de waardering van

onze klanten boven het landelijk gemiddelde ligt. Een mooi resultaat, zeker in een periode waarin wij de klant niet altijd de kwaliteit van dienstverlening konden bieden die zij van ons gewend waren. Ook geeft het klanttevredenheidsonderzoek aanknopingspunten om onze dienstverlening te verbeteren, bijvoorbeeld bij communicatie rondom onderhoudsprojecten.

We hebben de relatie met onze samenwerkingspartners op een andere manier invulling gegeven, 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.

Het project Klantvisie is in 2020 van start gegaan en in 2021 afgerond. Met 90 huurders zijn gesprekken gevoerd over hun behoeften en verbeterwensen voor de dienstverlening. Alle medewerkers hebben met drie huurders gesproken en relevante informatie opgehaald. Deze informatie vanuit onze huurders heeft geleid tot een klantvisie die richting gaat geven aan de verdere verbetering van onze dienstverlening.



Op de koffie bij huurders

Duurzame woningvoorraad

We stemmen de woningvoorraad af op de behoefte van onze klanten. Processen als ‘verhuur’, ‘planmatig onderhoud’ en ‘reparatieverzoeken’ pasten we aan, zodat het veilig en verantwoord was tijdens de coronaperiode. Ook het nieuwbouwproces liep goed door. In 2021 zijn achtentwintig nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Processen die om meer intensief bewonerscontact vroegen, liepen vertraging op. Huurders vonden het niet prettig om meerdere vaklieden tegelijk over de vloer te hebben. Waardoor onze planningen voor huisbezoeken regelmatig opgeschoven vanwege de coronamaatregelen.

In 2021 zijn 27 woningen voorzien van dak- en/of bodemisolatie door deelname van de betreffende bewoner en zijn tijdens mutatie aan de schil van 27 woningen werkzaamheden uitgevoerd waarbij glas werd vervangen en betere ramen en deuren zijn geplaatst.

In de slaagkansen zien we terug dat de woningmarkt in ons werkgebied in beweging is en onder druk staat. Het aantal huuropzeggingen is verminderd en 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.

We hebben in 2021 minder overlastmeldingen ontvangen dan het jaar ervoor. Daarbij ook minder meldingen bij Buurtbemiddeling. Het lijkt erop dat de piek in 2020 te maken heeft gehad met het gedwongen thuis zijn vanwege de coronamaatregelen. Hoewel het aantal meldingen in 2021 lager was, nam de complexiteit van de klachten toe. Denk hierbij aan overlast door mensen met verward gedrag.

Duurzame organisatie

In 2020 startte de afdeling Wonen 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. In 2021 hebben de RVT's van de afdeling Wonen dit proces gecontinueerd en richtten zij zich op de verbetering van de klanttevredenheid en effectievere werkprocessen.

De aanblijvende coronapandemie heeft ervoor gezorgd dat onze drie cultuurwaarden, **ondernemerschap, zelfstandigheid en verantwoordelijkheid**, weer maximaal zijn aangesproken in 2021.

Binnen IJsseldal Wonen maken we ook gebruik van soft controls. We gebruiken het model van KPMG met de volgende factoren: helderheid, voorbeeldgedrag, bespreekbaarheid, betrokkenheid, uitvoerbaarheid, transparantie, aanspreekbaarheid en handhaving.

2.1.4 Vooruitblik 2022

We hebben in 2021 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 2022 weer nieuwe uitdagingen tegen op onze reis. Zo zullen de afspraken om tot een oplossing te komen voor de wooncrisis concretere vormen aannemen, zal de situatie rondom Oekraïne van negatieve invloed zijn op de koopkracht van onze huurders, zal de druk toenemen op de klimaatdoelstellingen en het realiseren van de verduurzaming van woningen en zullen de gemeentelijke verkiezingen lokaal mogelijk een extra dynamiek geven aan de woningmarkt. We hebben er alle vertrouwen in dat de buurtbus van IJsseldal Wonen in 2022 goed op koers blijft. En er is bevlogenheid en passie om het voor elkaar te krijgen.

2.2 Duurzame relatie

We zorgen voor goede huisvesting in Lochem en Voorst. We zorgen er ook voor goed zicht te hebben op de behoeften en wensen van al onze klanten. Wat vinden zij belangrijk in relatie met IJsseldal Wonen? We werken samen met onze partners om te komen tot het beste resultaat. 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 doorgegaan

We hebben weer een bijzonder jaar achter de rug doordat Covid-19 ons leven en werken is blijven beïnvloeden. De onderhoudsbedrijven hebben hun werk kunnen doen met de nodige maatregelen. Ons kantoor is deels gesloten gebleven voor publiek. Er is een coronaprotocol opgesteld dat steeds is aangepast aan de actuele omstandigheden.

Klantvisie

Voor onze relatie met huurders is een project Klantvisie gestart. Het project heeft geleid tot een compacte, heldere en visuele klantvisie. Deze klantvisie is een uitkomst van de workshops met alle medewerkers en MT en de daaropvolgende 90 huisbezoeken met alle medewerkers. De volgende stap, waar de projectgroep en het MT volop mee bezig zijn, is het schrijven van het implementatieplan voor de klantvisie. Het is de bedoeling dat de klantvisie terecht komt in het DNA van IJsseldal Wonen en dat we daar gezamenlijk ook naar handelen. Het implementatieplan

vermeldt acties en richtlijnen hoe we deze beweging tot stand kunnen brengen en warm kunnen houden. In maart 2022 is het implementatieplan gereed en starten we met de uitvoering.



Goede samenwerking met bewonerscommissies

We hebben minimaal één keer per jaar contact met de bewonerscommissies. Dit jaar hebben we met alle bewonerscommissies vergaderd en afspraken gemaakt per complex. Wat er speelt bij het complex pakken we in samenspraak met de bewoners aan.

Resultaten klanttevredenheid

De klanttevredenheid meten we door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Ook doen we eigen onderzoek. De gemiddelde klantwaardering vanuit het KWH ligt eind 2021 op of boven het landelijk gemiddelde. We scoren op alle onderdelen goed en wel tussen de 7,4 en 8,3. Covid-19 zal enige invloed hebben op de score, omdat de klantcontacten beperkter waren.

TABEL: WAARDERING KWALITEIT HUURDERS

Onderdeel	Landelijk gemiddelde	Score IJsseldal Wonen
Algemene dienstverlening	7,3	7,4
Woning zoeken	7,8	7,8
Nieuwe woning	7,8	7,8
Huur opzeggen	8,0	8,3
Reparaties	7,9	8,1
Onderhoud	7,5	7,5

Bron: KWH 2021

Klachtenafhandeling

IJsseldal Wonen is aangesloten bij de onafhankelijke klachtencommissie (KLAC) die is ingesteld door de woningcorporaties in de Stedendriehoek. Over IJsseldal Wonen zijn er twee klachten in behandeling genomen. Dit is hetzelfde aantal als in 2020. Eén klacht heeft geleid tot een hoorzitting. Het advies van de KLAC is overgenomen. De andere klacht is niet opgelost, maar IJsseldal Wonen heeft volgens de KLAC alles gedaan wat in onze macht lag om de klacht op te lossen.

2.2.2 Stakeholders

De Huurdersbelangenvereniging IJsseldal (HBV), de gemeente Voorst en de gemeente Lochem zijn de stakeholders waar we het meest intensief contact mee hebben.

Overleggen met gemeenten

We hebben met de gemeenten een gestructureerd overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau. De HBV neemt hier ook (deels) aan deel. Het ambtelijk overleg gaat over beleidsmatige onderwerpen vanuit de prestatieafspraken: nieuwbouwwontwikkeling, huisvesting statushouders, sociaal domein, energietransitie en verduurzaming. Gedurende het jaar bespreken en bewaken we de voortgang van de prestatieafspraken. Dit jaar startten we met de voorbereidingen van een andere vorm van prestatieafspraken. De partijen willen vanuit een gezamenlijke visie en doelen komen tot meerjarenafspraken.

Huurdersbelangenvereniging (HBV)

De HBV is gesprekspartner van IJsseldal Wonen. Zij treedt op als vertegenwoordiger van de huurders. In de samenwerkingsovereenkomst zijn het overleg, de mate van invloed en de financiële ondersteuning vastgelegd. De HBV zet zich vooral in voor de betaalbaarheid van de woningen. De woonquote is hierbij een belangrijke graadmeter. In overleg met de HBV stelden we de huurverhoging vast op inflatieniveau. Door bevrozing van de huren, door de minister, is er uiteindelijk geen huurverhoging is doorgevoerd in 2021. De HBV verstrekke vanuit het duurzaamheidsfonds waardebonnen aan huurders voor kleine duurzaamheidsmaatregelen. De coördinatie van dit project lag bij Lochem Energie.

In 2021 zijn met de HBV de volgende onderwerpen besproken:

- **De begroting en activiteitenplan IJsseldal Wonen (adviesrecht)**
- **Jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek (informatie)**
- **Huurverhoging 2021 (adviesrecht)**
- **Jaarverslag IJsseldal Wonen (informatie)**
- **Bod aan de gemeenten (meebeslissen)**
- **Prestatieafspraken met de gemeenten (meebeslissen)**
- **Deelname aan het benoemingsproces van leden van de RvC**
- **Participatie van bewonerscommissies**
- **Inzet duurzaamheidsfonds**

De begroting van de HBV dekt IJsseldal Wonen. De HBV verzette veel werk in het belang van de huurders. De bestuursleden zijn actief in overleg met IJsseldal Wonen en bij de overleggen met gemeenten.

Resultaten

Over de samenwerking en het resultaat van de prestatieafspraken zijn zowel de gemeenten als de HBV tevreden. Beide gemeenten waarderen de samenwerking met een 8. De HBV geeft als cijfer een 8.

TABEL: WAARDERING STAKEHOLDERS

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

2.2.3 Toezichthouders

In het verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) legt de interne toezichthouder verantwoording af. Als externe toezichthouders zien we de accountant, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij bepalen de randvoorwaarden van ons werk. De toezichthouders zijn positief over IJsseldal Wonen.

TABEL: WAARDERING TOEZICHTHOUDERS

	Norm	Oordeel	2021
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 duurzame woning formuleren we als volgt in ons ondernemingsplan:

Wonen is een eerste levensbehoefte. Het is onze taak te zorgen voor voldoende betaalbaar woningaanbod voor onze doelgroep met een laag inkomen. Woningzoekenden moeten binnen een aanvaardbare periode een woning kunnen huren. We ervaren hierin een gezamenlijke verantwoordelijkheid; met gemeenten en (maatschappelijke) partners.

We verdiepen ons strategisch voorraadbeleid door kernvisies en complexplannen verder uit te werken. Eind 2021 zijn de kernvisies afgerond en vastgesteld.

2.3.1 Onze woningvoorraad

IJsseldal Wonen heeft in de gemeenten Voorst en Lochem zo'n 3.350 wooneenheden. In 2021 hebben we 168 huuropzeggingen gehad. Dat is zo'n 5% van het totaal. In de gemeente Voorst waren dat 123 woningen en in Lochem 45 woningen. De aantallen zijn aanmerkelijk lager dan voorgaand jaar. Toen ging het om 208 verhuringen.

In april 2021 zijn 20 nieuwbouwwoningen van project Schaker Oost-2 (Schakerveld) opgeleverd en acht woningen op Park van Teuge (fase 2). Het project van 20 woningen in Eefde is wederom vertraagd door externe omstandigheden. Er is één woning teruggekocht en daarnaast zijn veertien woningen verkocht waarvan één niet-DAEB woning. In 2021 zijn er zowel in Voorst als in Lochem geen woningen gesloopt. De woningvoorraad is qua omvang iets toegenomen.

TABEL: MUTATIES WONINGVOORRAAD

Gerealiseerd		
<i>Strategisch voorraadbeheer</i>	DAEB	Niet-DAEB
Nieuwbouw	28	0
Aankoop	1	0
Verkoop	-13	-1
Herontwikkeling/sloop	0	0
Functieverandering	0	0
<i>Totaal</i>	+16	-1

TABEL: INFORMATIE OVER WONINGVOORRAAD

	Realisatie 2021	Realisatie 2020	Realisatie 2019
Waardering voor de woning	7,3	7,5	7,3
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,44%	0,58%	0,77%
Kale huurprijs in % van de max. redelijke huur	63,5%	65,0%	64,1%

2.3.2 Onderhoud woningen

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

- Planmatig onderhoud voor alle periodieke onderhoudswerkzaamheden aan de schil van de woning.
- Klantgericht onderhoud voor het vervangen van toiletten, keukens en badkamers.
- Dagelijks onderhoud voor alle reparatieverzoeken.

We werken hiervoor samen met diverse vaste onderhoudspartners. Dit doen we op basis van Resultaat Gericht Onderhoud waarbij we als partners nauw samenwerken. Ondanks corona is het onderhoud aan de woningen doorgegaan in 2021. Alles vanzelfsprekend met gepaste maatregelen. Voor de onderhoudskwaliteit van ieder complex wordt een conditiescore opgesteld. De hoogste score van ons bezit is 1 en de laagste is 4. Gemiddeld is de conditiescore van ons gehele bezit een 2.

2.3.3 Duurzaamheid

Voor duurzaam wonen 2021 is € 590.000 uitgegeven. Dit bedrag bestaat uit verduurzamingswerkzaamheden bij mutatie van ruim twee ton voor 27 woningen. Naast deze werkzaamheden zijn er ook voor 27 woningen verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd aan de schil. Dit betreft glasvervanging tijdens schilderwerkzaamheden.

2.3.4 Vergrijzing

Ouderen blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen, liefst in hun eigen buurt. De 75+'ers verhuizen minder snel. Er is voldoende aanbod voor ouderen. Toch blijven de meeste ouderen het liefst in hun bekende woonomgeving wonen. In allebei de gemeenten doen we mee aan het project om ouderen bewust te maken van voorzieningen die comfort en veiligheid in huis verhogen. De huurder kan kleine aanpassingen in huis doen. De mogelijkheden staan op de website van IJsseldal Wonen. Bewoners maken ook gebruik van Wmo-voorzieningen van de gemeente. IJsseldal Wonen biedt 75+'ers een regeling aan voor verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Zij betalen de helft van het huurprijsverschil.

2.3.5 Betaalbaar wonen

Huurbevrozing en eenmalige huurverlaging in 2021

We hebben met de HBV afgesproken dat wij streven naar een beperkte huurverhoging die gelijk is aan het inflatiecijfer van het afgelopen jaar. In 2021 heeft het kabinet echter besloten om de huren van sociale huurwoningen te bevroren. We hebben dan ook voor alle woningen geen huurverhoging doorgevoerd. Dit gold voor sociale en vrijesectorwoningen. Ook is een wettelijke eenmalige huurverlaging doorgevoerd voor huurders die te duur wonen. In totaal zijn de huren van zo'n 190 huurders verlaagd naar de eerste of tweede aftoppingsgrens. De onderstaande gegevens betreffen maandbedragen. De huurverlaging betekent een jaarlijkse verlaging van de huurinkomsten van € 100.000.

Aantal huishoudens	Laagste huurverlaging	Hoogste huurverlaging	Gemiddelde huurverlaging	Totale huurverlaging
191	€ 0,67	€ 103,89	€ 46,41	€ 8.864,91

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 huur 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 huurprijscategorieën om te zorgen voor evenredige slaagkansen. De verdeling is 60%/20%/20%. Zoals hieronder is te zien is er meer dan 60% aan betaalbaar woningaanbod verhuurd.

TABEL: VERHUUR (60-20-20)

Aantal verhuringen	Huur tot € 633,25	Huur tussen € 633,25 - € 678,66	Huur tussen € 678,66 - € 752,33	Huur vanaf € 752,33
Lochem	39 79%	5 10%	5 10%	0
Voorst	94 68%	18 13%	26 19%	4

Woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden uit de beide gemeenten is minder gestegen dan voorgaand jaar. In Voorst zien we een stijging van 7% en in Lochem van 12% ten opzichte van 2020. Gemiddeld is de groei van het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van 2020 14%. Daarnaast reageren ook veel mensen van buiten de gemeenten op het woningaanbod. De dalende trend van de slaagkansen zien we wel weer terug door minder woningaanbod. Zowel de huur- als de koopmarkt zit behoorlijk op slot.

TABEL: HERKOMST ACTIEF WONINGZOEKENDEN STEDENDRIEHOEK

	2021	2020	2019	2018	Vershil 2020 – 2021
Lochem	378	353	282	249	+7%
Voorst	560	500	423	420	+12%

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 jaar. Deze groep van 18 t/m 29 jaar kent ongeveer net zoveel woningzoekenden als de groep 30 t/m 54 jaar. Verder geldt dat naarmate mensen ouder worden, ze minder vaak op zoek zijn naar een woning.

TABEL: HERKOMST ACTIEF WONINGZOEKENDEN IN 2021

	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	79	184	200	45	41	24
Lochem	44	111	142	42	33	22

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	9	136	1,15	44	233	1,60
Seniorenwoning	13	57	2,13	18	33	3,81
Appartement met lift	7	93	1,10	26	67	1,67
Appartement zonder lift	2	79	1,0	10	111	1,69
Benedenwoning	0	0	0	0	0	0
Bovenwoning	0	0	0	3	162	2,0
Maisonnette	0	0	0	0	0	0

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 slaagkans berekenen we door het aantal verhuringen te delen door het aantal actieve woningzoekenden. Door de toename van het aantal actieve woningzoekenden en minder aanbod nemen de slaagkansen verder af. Voor de totale regio is in één jaar tijd het aantal actief woningzoekenden gestegen met zo'n 14%. Voor inwoners uit de kern kunnen we nog deels gebruik maken van een

voorrangsregeling. 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%. 171 woningzoekenden uit Lochem waren in 2021 lokaal actief. Er zijn 37 woningen verhuurd, zodat de slaagkans op bijna 22% uitkomt. Voor Voorst zijn 415 woningzoekenden uit de gemeente actief op zoek gegaan naar een woning van IJsseldal Wonen. Hier gaat het om 68 woningen, zodat de slaagkans op 16% is uitgekomen.

TABEL: SLAAGKANSEN LOKALE WONINGZOEKENDEN IN DE GEMEENTE

	2021	2020	2019	2018	2017
Lochem	22%	18%	25%	42%	29%
Voorst	16%	17%	23%	34%	24%

Bron: Woonkeus Stedendriehoek

Gemiddelde zoektijd in 2021

Bij het berekenen van de zoektijd neem je het verschil in jaren tussen het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende. Alleen jaren waarbij minimaal één keer is gereageerd worden meegenomen.

In Lochem is een woningzoekende gemiddeld veertien 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 dertien maanden.

TABEL: GEMIDDELDE ZOEKTijd WONINGEN 2021 IN JAREN

	2021	2020	2019	2018	2017
Lochem	1,18	0,85	0,57	0,65	0,44
Voorst	1,09	0,90	0,75	0,75	0,62
Regio	1,06	0,90	0,68	0,79	0,68

Bron: Woonkeus Stedendriehoek



Park van Teuge in aanbouw

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 onderstaande tabel:

TABEL: AANTAL VERHURINGEN 2021 AAN DOELGROEPEN (80-10-10)

Inkomen van huishoudens	Aantal:	Norm:
Tot en met € 40.024	172	
	92%	80%
€ 40.024 t/m € 44.655	12	
	6,4%	10%
Vanaf € 44.655	3	
	1,6%	10%

Aan huishoudens met recht op huurtoeslag moet minimaal 95% van de sociale huurwoningen van IJsseldal Wonen passend worden toegewezen. In 2021 zijn twee woningen niet passend toegewezen, waarvan één in de gemeente Voorst (Molukse wijk) en één steunpuntwoning in de gemeente Lochem.

Verhuur 95% criterium

Passend toewijzen aan huishoudens met huurtoeslag	Minimaal 95%	98,5%
Gemeente Lochem	Minimaal 95%	98%
Gemeente Voorst	Minimaal 95%	99%

Verhuringen naar bemiddelingsgroepen

In geheel 2021 zijn 187 woningen verhuurd, waarvan 39 woningen via bemiddeling zijn toegewezen. Hiervan zijn zestien woningen verhuurd aan statushouders. Er zijn achttien steunpunt/aanleunwoningen toegewezen via de wachtlijst en vier woningen aan opstappers (zie 2.4.1). Daarnaast is één woningruil verantwoord in het systeem via bemiddeling. De taakstelling voor het hele jaar 2021 voor Lochem is 54 personen, inclusief een achterstand van 7 van 2020. IJsseldal Wonen neemt 1/3 hiervan voor haar rekening, dus 18 personen. Tot en met december zijn er 14 statushouders gehuisvest. In de hele gemeente Lochem waren het er 44. De taakstelling voor de gemeente Voorst is 37 personen, inclusief de achterstand van twee personen uit 2020. Tot en met december zijn er 37 personen gehuisvest. De taakstelling is in deze gemeente is dus gehaald.

Verhuringen van niet-DAEB woningen

In de gemeente Voorst bezit IJsseldal Wonen vrijesectorwoningen. In 2021 zijn vier vrijesectorwoningen verhuurd. Ook hier zien we dat de vraag naar duurdere woningen toeneemt. Dit blijkt ook uit een recent woningmarktonderzoek waarin men de verwachting uitspreekt dat de vraag naar middeldure huurwoningen toeneemt.

2.4 De duurzame buurt

'Veiligheid' en 'noaberschap' zijn belangrijke pijlers om je thuis te voelen in een wijk. Onze bus heeft dan ook als derde bestemming een duurzame buurt. We zetten ons in om samen met bewoners en netwerk-partners te zorgen dat de kwaliteit van de buurt 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

Sociale problematiek willen we graag zo vroeg mogelijk signaleren. We zijn alert bij huurachterstanden en overleggen met het maatschappelijk netwerk bij overlast, multi-problemsituaties en dreigende ontruiming. Zowel in Lochem als in Voorst werken we samen met de lokale welzijnsorganisatie die buurtbemiddeling organiseert. IJsseldal Wonen heeft daarnaast het project Integraal Sociaal Beheer.

De informatievoorziening is belangrijk, zoals het aantal meldingen van incidenten en de meldingen voor buurtbemiddeling. We werken nu met gedragsaanwijzingen en tijdelijke huurovereenkomsten om goede afspraken te maken met huurders over hun woongedrag en zorg- of financiële begeleiding. Sinds 2019 werken we met zogenaamde opstapprotocollen; dit zijn opstapcontracten voor mensen die vanuit een intramurale woonplek doorstromen naar de wijk.

TABEL: SOCIAAL BEHEER

Sociaal Beheer	2021	2020	2019	2018
Aantal overlastmeldingen	49	78	42	46
Aantal aanmeldingen buurtbemiddeling	8	19	16	23
Aantal opgelegde gedragsaanwijzingen aan zittende huurders	0	3	3	7
Aantal tijdelijke huurcontracten met gedragsaanwijzing aan nieuwe huurders	2	3	4	2
Aantal opstapcontracten opgestart in het lopende jaar	6	5	4	1
Afgeronde opstapcontracten	4	nb	nb	nb

Er zijn ten opzichte van vorig jaar minder meldingen van overlast ontvangen. Daarbij ook de helft minder aanmeldingen bij Buurtbemiddeling. Het lijkt erop dat de piek vorig jaar te maken heeft gehad met het gedwongen thuis zijn van iedereen vanwege de coronamaatregelen. Hoewel het aantal meldingen dit jaar minder is, neemt de complexiteit van de klachten toe. Denk hierbij aan overlast door mensen met verward gedrag.

Opstapcontracten en 3-partijenovereenkomsten

Een opstapcontract is voor huurders die voorheen in een intramurale woonvorm woonden. In de prestatieafspraken is vastgelegd hoeveel woningen we daarvoor beschikbaar stellen (2021: in Lochem 2 en in Voorst 4), waarbij wij een passende woning uitzoeken. Er zijn ook mensen die uit een intramurale

woonvorm komen en zelf reageren op woningen die vrijkomen, ook dan sluiten we een opstapcontract af. Voorwaarde bij een opstapcontract is verplichte woonbegeleiding van één van de deelnemende organisaties aan de opstapregeling. Hiervoor wordt een 3-partijenovereenkomst gesloten voor huurders die ambulante woonbegeleiding moeten accepteren via een gedragsaanwijzing in het huurcontract. Beide contractvormen houden in dat ze een tijdelijk karakter hebben voor twee jaar, waarin we vier keer een evaluatiemoment hebben.

In 2021 hebben we in totaal zes nieuwe opstappers verwelkomd. Vijf woningen zijn verhuurd in Voorst, drie vanuit de prestatieafspraken en één via inschrijving. In Lochem hebben we dit jaar één woning verhuurd vanuit de prestatieafspraken. Er is helaas één opstapper waarvan we het opstapcontract tussentijds hebben beëindigd. Dit is in afstemming met de zorgbegeleiding gebeurd. Daartegenover staat dat er in 2021 vier opstappers een 'normaal huurcontract' hebben gekregen. Zij hebben de afgelopen twee jaar aangetoond dat zij zelfstandig kunnen wonen.

2.5 Duurzame organisatie

In dit hoofdstuk gaat het over de organisatie zelf. Onze organisatie is een randvoorwaarde om onze speerpunten goed te realiseren.

Duurzaamheid komt in drie aspecten naar voren:



We laten we zien dat we beweging 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.

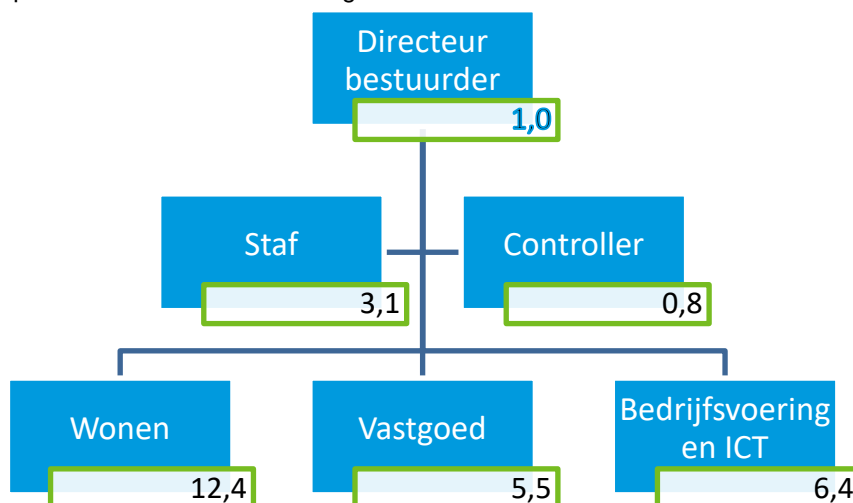
Om deze visie in te vullen, hebben we in 2021 met name gewerkt aan het doorontwikkelen van de resultaatverantwoordelijke teams en aan het toewerken naar een bij de vastgoedopgave passende formatie.

De ontwikkeling van de resultaatverantwoordelijke teams (RvT's) van de afdeling Wonen zijn in 2021 gecontinueerd, gericht op een hogere mate van klanttevredenheid en effectievere processen. De RvT's hebben betrekking op de verhuur- en mutatieprocessen, evenals op huurincasso, sociaal beheer en de werkzaamheden op het klantcontactcentrum (KCC).

Om de vastgoedopgave van nieuwbouw, verduurzaming, levensduurverlenging en onderhoud goed te volbrengen zien we dat er veel gevraagd wordt van het vastgoedteam, zowel op gebied van vastgoedsturing alsook op de realisatie. De in 2020 ingezette verandering is onvoldoende gebleken om de noodzakelijke daadkracht en bijbehorende concrete resultaten te realiseren. De geplande voortgang is niet gerealiseerd, wat ertoe heeft geleid dat onderzocht wordt hoe de vastgoedsturing en -realisatie toekomstbestendig georganiseerd kan worden, en is tegelijkertijd extra capaciteit georganiseerd om de noodzakelijke voortgang daadwerkelijk te realiseren.

2.5.2 Onze organisatiestructuur

Het organigram per 31-12-2021 ziet er als volgt uit:



De formatie heeft zich als volgt ontwikkeld:

Afdeling	31-12-2021	31-12-2020
Wonen	12,4	11,9
Vastgoed	5,5	6,4
Bedrijfsvoering	5,4	5,2
Bestuur en Staf	4,1	4,1
Control	0,8	0,8
ICT extern ingevuld	1,0	1,0
Totaal	29,2	29,4

Bovenstaande formatie is de formatie per eind van het jaar voor zowel medewerkers in dienst als extern ingehuurd. De gemiddelde formatie over heel 2021 via de salarisadministratie is 27,3 fte.

2.5.3 Onze organisatiecultuur

IJsseldal Wonen heeft drie cultuurwaarden: **ondernemerschap, zelfstandigheid en verantwoordelijkheid**. Deze cultuurwaarden hebben we met elkaar bepaald op basis van wat de klant en maatschappij van ons verwacht.

In 2021 is het project Klantvisie opgestart en hebben we met circa 90 huurders een persoonlijk gesprek gehad en opgehaald wat zij concreet belangrijk vinden in de dienstverlening van IJsseldal Wonen. De vier voornaamste punten zijn erop gericht dat wij **Toegankelijk, Duidelijk en Oplossingsgericht** zijn en **Aandacht** geven. De implementatie van de Klantvisie zal in 2022 starten en bijdragen aan meer klantgericht gedrag en bijbehorende cultuur. De doorontwikkeling van onze communicatievaardigheden is een belangrijk element om onze dienstverlening te verbeteren.

2.5.4 HRM-beleid

De leidinggevenden voeren jaarlijks met alle medewerkers reflectie- en voortgangsgesprekken. Hierbij blikken we terug op het afgelopen jaar en kijken vooruit naar het komende jaar. Door de diverse wisselingen in 2021 in bestuur en management hebben deze periodieke gesprekken een minder structureel karakter gehad.

De OR vervult de rol van klankbord voor de bestuurder. Daarnaast organiseert de OR jaarlijks het medewerkerstevredenheidsonderzoek. De medewerkers geven het werken bij IJsseldal Wonen gemiddeld een 7,6.

Het ziekteverzuim was in 2021 1,9%, exclusief zwangerschapsverlof. In 2020 was dit 7,0%, exclusief zwangerschapsverlof. Het ziekteverzuim lag in 2021 lager dan in voorgaande jaren. Bij langdurige ziekteverzuim is veelal gebruik gemaakt van externe ondersteuning om de continuïteit van de dienstverlening en bedrijfsvoering te waarborgen. Het kortdurend ziekteverzuim wordt intern opgevangen door de medewerkers zelf.

Met ingang van het laatste kwartaal 2021 is een HR-adviseur gestart, zodat er meer aandacht geschonken zal worden aan de HR-vraagstukken van medewerkers, de OR en de organisatie.

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 is dit jaar twee keer bij elkaar gekomen. In de commissie zijn, met Thésor, de ontwikkelingen in de markt besproken en wat de verwachtingen voor IJsseldal Wonen zijn. In 2021 hebben we uiteindelijk één lening uit de markt gehaald, waarbij bij het maken van de afwegingen in welke vorm en onder welke condities, gebruik is gemaakt van de expertise van Thésor.

Afgesloten transacties 2021

Renteconversies

In 2021 is één lening met een rente van 3% tegen een nieuwe rente van 0,22% tot einde looptijd 2031 afgesloten. Daarnaast is in juni een lening met renteconversie vervroegd afgelost.

Nieuwe leningen

In maart 2021 is per 1 april 2021 een nieuwe lening van € 5 miljoen, met een looptijd van 23 jaar, zonder tussentijdse aflossing, tegen 0,57% bij Pensioenfonds APG, met tussenkomst van het LIST-platform afgesloten.

Van de lopende flexibele kredietfaciliteit ter hoogte van € 4 miljoen is verder geen gebruik gemaakt. Het minimaal op te nemen bedrag staat op € 1 miljoen.

Aflossingen

In 2021 zijn, naast de reguliere tussentijdse aflossingen van leningen, de volgende leningen volledig afgelost:

Omschrijving	Bedrag	Ingangsdatum	Rente	Datum aflossen
L50 - NWB	€ 4 miljoen	03-04-2008	4,53%	03-04-2021
L08 – NWB*	€ 1 miljoen	01-06-2001	4,07%	01-06-2021
L029 - NWB	€ 1 miljoen	30-11-2012	2,37%	30-11-2021
L62 - NWB	€ 4 miljoen	15-11-2011	3,29%	15-12-2021

* Waarbij opgemerkt dient te worden dat L08 vervroegd afgelost is op renteherzieningsdatum.

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 2021 t/m 2023.

Het WSW constateert dat de financiële positie van IJsseldal Wonen, voortkomend uit ons transitieprogramma, dat gericht is op lichte groei van de portefeuille en het terugbrengen van het grote aandeel eengezinswoningen middels het verkoopprogramma en vervangende nieuwbouw van kleinere

eenheden, niet uit de operationele kasstroom gefinancierd kan worden. Om deze ambities waar te maken, moet worden bijgeleend, waarbij deze binnen de financiële kaders haalbaar zijn, met voldoende marge in de ratio's.

	2021	2022	2023
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 112.919 miljoen	€ 116.350 miljoen	€ 116.350 miljoen

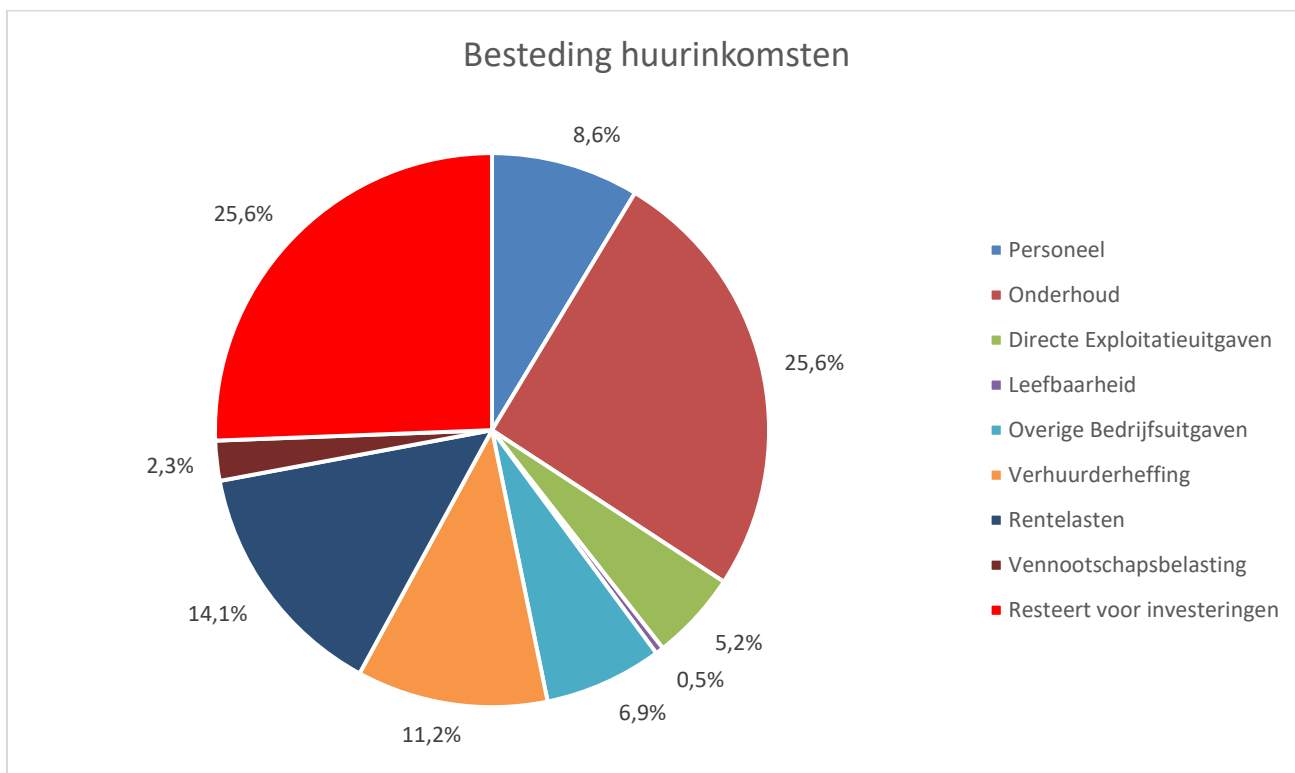
2.6.3 Kasstromen

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

Verkort kasstroomoverzicht (x € 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Realisatie 2020	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Saldo operationele activiteiten	5.676	2.751	5.609	2.925	67
Saldo (des)investeringsactiviteiten	-825	-6.655	-3.612	5.830	2.787
Saldo financieringsactiviteiten	-4.967	2.132	-2.783	-7.099	-2.184
Mutatie geldmiddelen	-117	-1.772	-786	1.655	669

Operationele kasstroom

De operationele kasstroom is in 2021 hoger uitgevallen. De grootste verschillen worden veroorzaakt doordat de afgedragen verhuurderheffing onder andere door de regeling vermindering verhuurderheffing op opgeleverde nieuwbouwprojecten lager is uitgevallen. Ook is er geen saneringsheffing afgedragen. Daarnaast is er minder aan onderhoud uitgegeven als gevolg van corona. De aanslag vennootschapsbelasting is lager uitgevallen dan begroot.



FIGUUR 1 BESTEDING VAN ELKE EURO HUUROPBRENGST

(Des)investeringskasstroom

Ten opzichte van de begroting zijn de verkoopopbrengsten van verkochte woningen hoger uitgevallen door hogere gemiddelde verkoopprijzen, dan waar in de begroting rekening mee was gehouden. Van de in 2021 opgeleverde nieuwbouwprojecten hebben de meeste betalingen reeds in 2020 plaatsgevonden. Een gepland nieuwbouwproject voor 2021 is doorgeschoven naar 2022. Daarnaast is door krapte op de markt minder uitgegeven aan woningverbeteringen.

Financieringskasstroom

In de begroting is uitgegaan dat we voor ruim € 12,2 miljoen aan nieuwe leningen uit de markt zouden halen. Door de hogere operationele kasstroom en lagere investeringsuitgaven, hebben we slechts één nieuwe lening ter grootte van € 5,0 miljoen aangetrokken. Daarnaast is een lening ter hoogte van ruim € 1,1 miljoen ontvangen in het kader van de Vestia leningruil waaraan IJsseldal Wonen heeft meegewerkt. De ingaande kasstroom uit financieringsactiviteiten komt hiermee uit op € 6,1 miljoen.

De aflossingen op de leningen bedragen € 12,1 miljoen. Hierin zit € 0,9 miljoen aan vervroegde aflossing van een lening waarop renteherziening van toepassing was.

2.6.4 Waarde vastgoed en vermogen

Het bezit van IJsseldal Wonen wordt gewaardeerd tegen marktwaarde. We hebben ervoor gekozen om de marktwaarde te berekenen met behulp van het softwarepakket WALs van Ortec Finance, waarin het handboek 'modelmatig waarderen' is vastgelegd. 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):

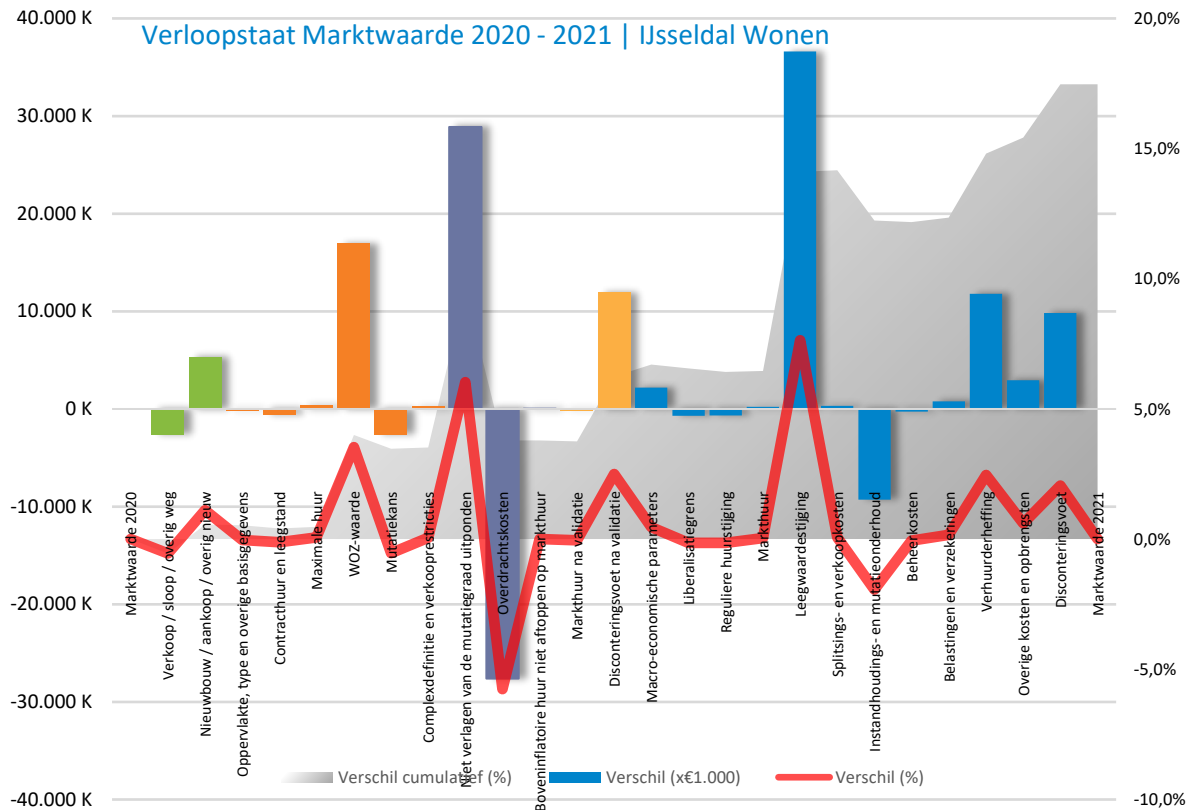
Eigen vermogen	31-dec-2021	31-dec-2020	Stijging
Reserves	370.667	344.760	7,51%
Resultaat boekjaar	83.165	25.907	221,01%
Totaal eigen vermogen	453.830	370.666	22,44%

De ontwikkeling van de post materieel vaste activa ziet er als volgt uit (x € 1.000):

Vaste activa in exploitatie	31-dec-2021	31-dec-2020	Stijging
DAEB-vastgoed in exploitatie	526.974	444.940	18,44%
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	36.180	34.462	4,99%
Totaal vaste activa in exploitatie	563.154	479.402	17,47%

Marktw waarde

In de grafiek hieronder wordt het verloop van de marktw waarde grafisch weergegeven. Daarnaast wordt een aantal verschillen toegelicht.



Voorraadmutaties

In 2021 zijn 18 verhuureenheden door verkoop uit exploitatie gehaald met een gemiddelde marktw waarde van € 141.982.

Door oplevering van 28 nieuwbouwwoningen en aankoop van één woning, zijn 29 verhuurbare eenheden in exploitatie genomen met een gemiddelde marktw waarde van € 183.226.

Mutatie objectgegevens

De gemiddelde contractuur van woningen is gedaald van € 568,23 in 2020 naar € 566,75 in 2021 (-0,28%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van zes naar zeven. De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van € 880,71 in 2020 naar € 897,38 in 2021 (+1,89%).

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 190.237 in 2020 naar € 202.095 in 2021 (+6,20%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee stijgen de verkoopopbrengsten.

Methodische wijzigingen

In het handboek 2021 is de mutatiekansen in het uitponscenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario. Dit heeft een positief effect op de marktw waarde. In het handboek zijn de overdrachtskosten op 9% gesteld. Dit heeft een negatief effect op de marktw waarde.

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek

De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van

€ 878,98 naar € 866,14 (-1,46%). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,53% naar 6,23% (-0,30%). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 7,1% naar 6,85% (-0,25%).

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

De macro-economische parameters (prijs- en bouwinflatie) zijn in 2021 hoger ingeschat dan in 2020. Per saldo heeft dit een positief effect op de marktwaarde.

Door stijging van de liberalisatiegrens, zijn meer woningen verhuurderheffingsplichtig geworden. Per saldo heeft dit een negatief effect op de marktwaarde.

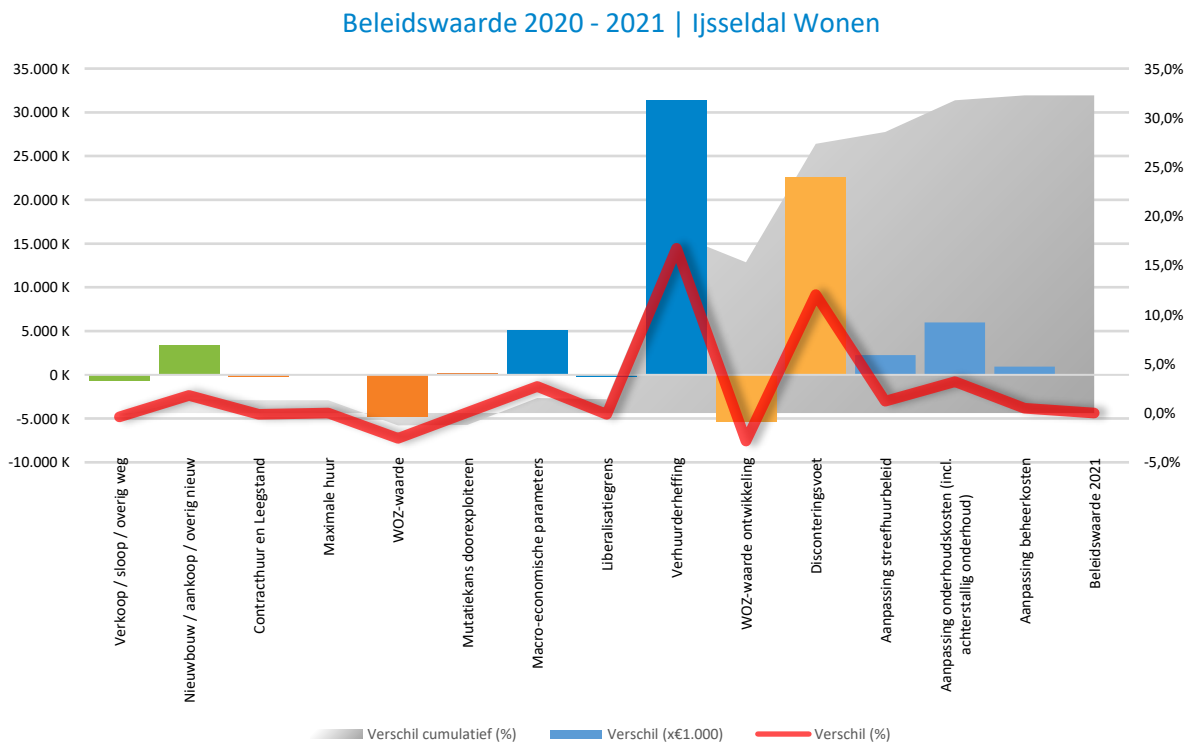
De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,05% naar 11,2% (+4,15%). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,19% naar 2,41% (+0,23%).

Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van € 1.596,94 naar € 1.607,53 (+0,66%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van € 667,13 naar € 928,37 (+39,16%).

De ingerekende verhuurderheffing is in 2021 gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, verder gedaald van 6,23% naar 6,03% (-0,20%). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,85% naar 6,65% (-0,20%).

Beleidswaarde

In de grafiek hierna wordt het verloop van de beleidswaarde grafisch weergegeven. Daarnaast wordt een aantal verschillen toegelicht.



Vorraadmutaties

In 2021 zijn er 14 woningen verkocht met een gemiddelde beleidswaarde van € 49.594. Er zijn 29 woningen in exploitatie genomen met een gemiddelde beleidswaarde van € 115.197.

Rekenmethodiek beleidswaarde

De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren is gedaald van 6,92% naar 6,73% (-0,19%).

Mutatie objectgegevens woningen

De gemiddelde contractuur van woningen is gedaald van € 568,34 naar € 566,75 (-0,28%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 6 naar 7. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 190.237 naar € 202.095 (+6,23%). 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.

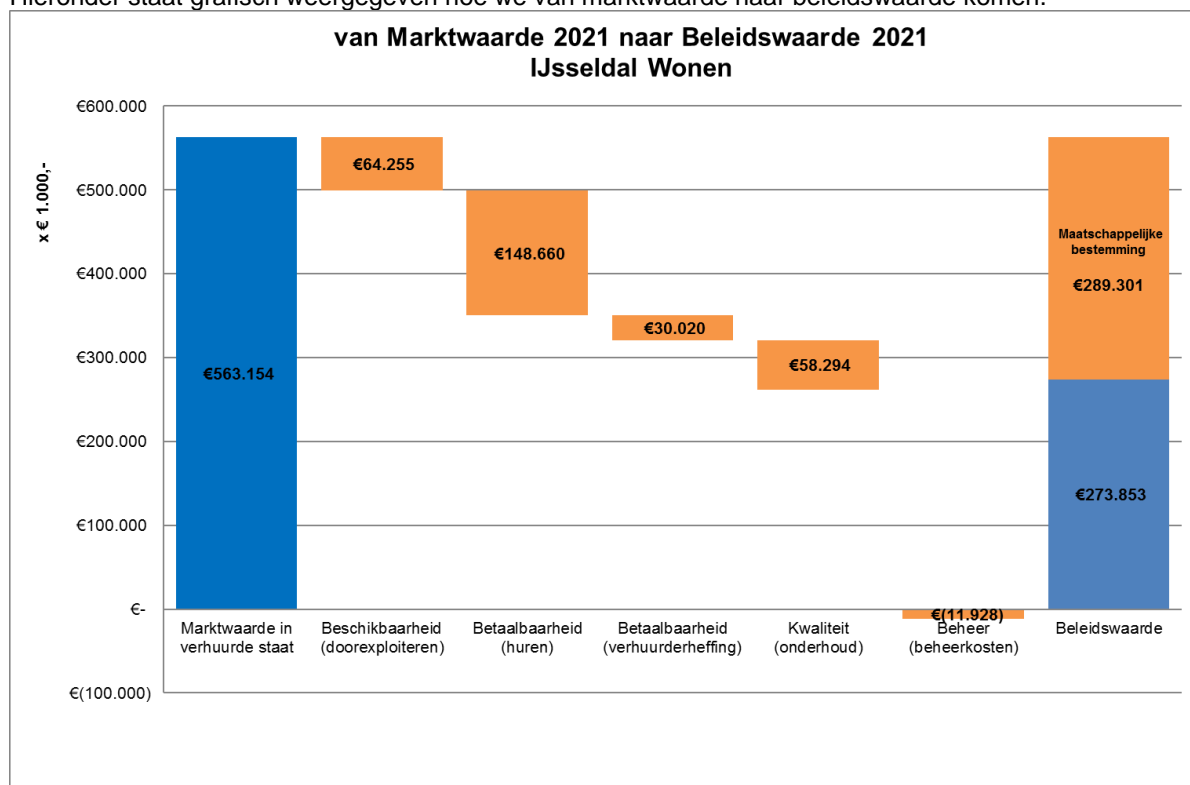
De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gedaald van 6,53% naar 6,03% (-0,50%).

Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde

De gemiddelde beleidshuur is gestegen van € 611,55 in 2020 naar € 615,89 in 2021. De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gedaald van € 2.286,36 in 2020 naar € 2.227,53 in 2021 (-2,57%). De gemiddelde beheernorm van woningen is gedaald van € 657,84 in 2020 naar € 647,15 in 2021 (-1,62%).

Verloop van markt- naar beleidswaarde

Hieronder staat grafisch weergegeven 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 97.

2.6.5 Resultaatontwikkeling

Verkorte Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Realisatie 2020	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.569	7.868	10.899	3.701	670
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	940	853	700	87	240
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	79.279	2.212	21.948	77.067	57.331
Leefbaarheid en overige activiteiten	-370	-370	-302	0	-68
Overige organisatiekosten	-2.980	-1.254	-1.182	-1.726	-1.798
Financiële baten en lasten	-3.211	-3.251	-3.608	40	397
Resultaat voor belastingen	85.227	6.058	28.456	79.169	56.771
Belastingen	-2.062	-1.207	-2.549	855	487
Resultaat na belastingen	83.165	4.851	25.907	78.314	57.258

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

Exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Realisatie 2020	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Huuropbrengsten	23.438	23.408	23.009	30	429
Opbrengsten servicecontracten	535	428	482	107	43
Lasten servicecontracten	-605	-638	-725	33	131
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.067	-1.250	-1.055	183	-13
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.024	-9.325	-6.604	2.301	-420
Overige directe operationele lasten bezit	-3.708	-4.755	-4.209	1.047	501
Totaal exploitatie vastgoedportefeuille	11.569	7.868	10.899	3.701	670

Onderhoudsactiviteiten

Onderhoudsactiviteiten (x € 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Realisatie 2020	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Klachten onderhoud	690	593	597	97	93
Mutatie onderhoud	442	345	511	97	-69
Opplussen Wonen en Zorg	21	100	20	-79	1
Asbestsanering	341	777	218	-436	123
<i>Totaal niet cyclisch onderhoud</i>	<i>1.494</i>	<i>1.815</i>	<i>1.346</i>	<i>-321</i>	<i>148</i>
Contract onderhoud	1.014	1.057	918	-43	96
Planmatig onderhoud	3.508	5.158	3.259	-1.650	-249
<i>Totaal cyclisch onderhoud</i>	<i>4.522</i>	<i>6.215</i>	<i>4.177</i>	<i>-1.693</i>	<i>345</i>
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	78	90	81	-12	-3
Doorberekende personeelskosten	544	672	590	-128	-46
Doorberekende overige bedrijfslasten	388	533	410	-145	-22
Totaal te activeren (energiemaatregelen)	0	0	0	0	0
Totaal onderhoudsactiviteiten	7.024	9.325	6.604	-2.301	420

Asbestsanering

Door de coronapandemie hebben we in 2021 veel minder saneringen door kunnen voeren.

Overige directe operationele lasten bezit

Het verschil wordt hier voornamelijk veroorzaakt door de verhuurderheffing en saneringssteun. De afdracht verhuurderheffing is lager uitgevallen door de korting die verrekend mag worden als gevolg van de regeling vermindering verhuurderheffing in verband met opgeleverde nieuwbouwprojecten met een maximale huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. Over 2021 is geen saneringsheffing afgedragen (begroot voor € 0,2 miljoen).

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Realisatie 2020	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.448	3.701	6.444	747	-1.996
Toegerekende organisatiekosten	-130	-215	-112	85	-18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.378	-2.633	-5.632	-745	2.254
Totaal verkoop vastgoedportefeuille	940	853	700	87	240

In 2021 zijn veertien woningen verkocht (begroot vijftien) tegen een gemiddelde verkoopprijs van € 277.499 (begroot € 246.700). De boekwaarde van deze woningen bedroeg gemiddeld € 198.416 (begroot € 175.500).

Verder zijn er in 2021 een aantal (erfpacht)kavels verkocht voor € 269.540 met een boekwaarde van € 285.040 en bedraagt de verkoopopbrengst uit twee VoV-woningen € 416.485.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Realisatie 2020	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.175	-4.794	-6.184	2.619	4.009
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.995	6.983	28.035	74.012	52.960
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	459	23	97	436	362
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Totaal waardeveranderingen	79.279	2.212	21.948	77.067	57.331

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het verschil wordt verklaard doordat in de begroting 2021 een onrendabele investering van € 1,2 miljoen is opgenomen voor de Kazernelocatie in Eefde. Met de uitvoering van dit project is nog niet gestart. Daarom is in 2021 geen onrendabele top verantwoord. De eerder genomen onrendabele toppen op de in 2021 opgeleverde projecten Schaker fase 2 en Teuge fase 2, zijn lager uitgevallen en derhalve deels teruggenomen. Deze terugname wordt echter grotendeels weer gecompenseerd door de genomen onrendabele top op de verbouwing van Casa Bonita. Op de levensduurverlengende en verduurzamingsprojecten is de nodige vertraging optreden. Daarom vallen de onrendabele toppen op deze projecten lager uit dan begroot.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet gerealiseerde waardeverandering wordt veroorzaakt door de mutatie in de marktwaarde. Een toelichting hierop vindt u op pagina 27.

2.6.6 Fiscaliteit

Fiscale positie

Fiscale positie 2021(x € 1.000)	Bedrag
Belastbare winst	7.467.069
Af: verrekenbare verliezen	0
Belastbaar bedrag 2021	7.467.069
Totale acute last vennootschapsbelasting	1.922.787

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 € 0,5 miljoen aan rente van aftrek wordt uitgesloten.

Belastinglatenties

IJsseldal Wonen heeft de latenties 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-2021	31-dec-2020	Mutatie
Latentie afschrijvingen	708	793	-85
Latentie agio leningruil Vestia	217	0	217
Totaal latente belastingvorderingen	925	793	132

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 conform het beoordelingskader voldoen aan de normen die Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen.

Geen extra marges aanhouden ten opzichte van de normen van het Aw en WSW betekent ook dichter op 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 in 2020 ervoor gekozen om 'eigen normen' te formuleren door gebruik te maken van een methodiek die is ontwikkeld door Ortec Finance en Accent Advies. In oktober 2021 is ervoor gekozen om de uitkomsten te herijken. De doorrekeningen zijn herrekend op basis van de meerjarenbegroting 2022. Het risicobereidheidsprofiel uit 2020 is hierbij niet aangepast, dit is nog actueel.

Eigen norm	ICR	LTV	Solvabiliteit	Norm Aw/WSW	ICR	LTV	Solvabiliteit
2 jaar –2023	>1,65	<78%	>21%	2 jaar –2023	>1,4	<85%	>15%
5 jaar –2026	>1,70	<80%	>19%	5 jaar –2026	>1,4	<85%	>15%
10 jaar –2031	>1,40	<85%	>15%	10 jaar –2031	>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 2,7.
- Loan to Value (LTV) = nominale schuld/ beleidswaarde. Deze mag maximaal 85% zijn. De LTV bij IJsseldal Wonen is 40,2%.
- Solvabiliteit op basis van beleidswaarde = eigen vermogen op basis van beleidswaarde/balans-totaal op basis van beleidswaarde. Deze dient enkelvoudig meer dan 15% te zijn. Per eind 2021 bedraagt deze voor IJsseldal Wonen 56,1%.

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 de scenarioanalyses blijkt dat IJsseldal Wonen in alle what-if-scenario's aan de externe norm voldoet bij de ICR. Op de LTV wordt aan het einde van de beschouwingshorizon (die voor deze analyse loopt tot 2031) bij vier gematigde scenario's en zes stevige scenario's niet voldaan aan de externe norm. In 2028 schieten de eerste twee stevige scenario's al over de norm. Op de solvabiliteit wordt ook aan het eind van 2031 bij twee stevige scenario's niet aan de norm voldaan. In de macro-economische scenarioanalyse heeft de LTV de hoogste overschrijdingskans. We zien dat we met name op de langere termijn gevoelig zijn voor een hogere disconteringsvoet en groei van de woningbehoefte en in iets mindere mate voor de ontwikkeling van minder doorstroming en hogere duurzaamheid.

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 en solvabiliteit 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.

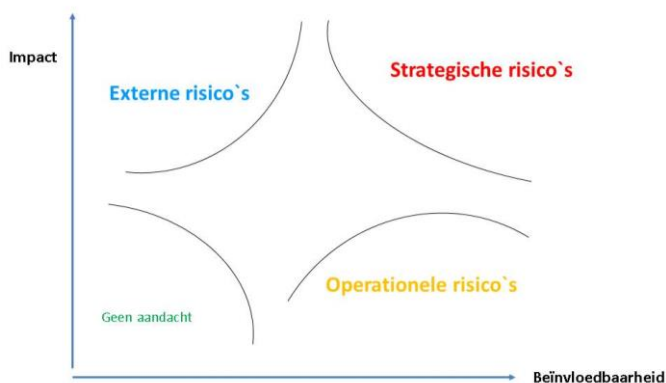
2.7 Risicomanagement

2.7.1 Inleiding

Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van de organisatie en is bij IJsseldal Wonen integraal verankerd in de organisatie. Het is onlosmakelijk verbonden met onze lange termijndoelstellingen, maakt deel uit van de besluitvorming en is geïntegreerd in de bedrijfsprocessen. Als wij het hebben over risicobereidheid dan is IJsseldal Wonen bereid risico's te nemen, maar niet op het gebied van financiële continuïteit. Het denken in kansen en risico's hoort daarbij en we zorgen dat ons financieel beleid voldoet aan normen van toezichthouders en WSW. Onze kengetallen mogen niet door de grenzen van toezichthouders en WSW zakken. De interne normen fungeren als belangrijke signaalwaarden.

2.7.2 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. Dit is zichtbaar gemaakt in onderstaande schematische weergave:



Onder externe risico's vallen vooral politieke en economische ontwikkelingen. De externe risico's zijn niet door ons te beïnvloeden, maar kunnen wel grote impact hebben. Voor externe risico's kunnen scenario analyses worden gemaakt. Daarbij wordt in kaart gebracht wat de gevolgen zijn van verandering van parameters van onder andere huurverhoging, beheerlasten, disconteringsvoet, etc. Het effect op de kengetallen van verschillende maatregelen bij de diverse scenario's wordt daarbij beoordeeld.

Operationele risico's (ook wel 'te minimaliseren risico's') zijn vaak verbonden aan het reguliere werkproces. Het zijn risico's die goed beïnvloedbaar zijn en op te vangen door een goede inrichting van de administratieve organisatie en interne beheersingsmaatregelen. 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 risicomanagement 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 risicomanagement gezamenlijk de risico's integraal. Daarbij kan ook gewenste verdere ontwikkeling van het risicomanagementsysteem worden besproken. Het kernteam bestaat uit de controller en drie medewerkers van verschillende afdelingen, die adviserend en ondersteunend zijn 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.

2.7.3 Three lines model (3LM) bij IJsseldal Wonen

Binnen IJsseldal Wonen hanteren wij het Three Lines model (3LM) om op een gestructureerde manier in control te kunnen zijn en relevante risico's naar een acceptabel niveau te brengen. Er wordt gewerkt met zogenaamde 'drie linies' om risico's zoveel mogelijk uit te sluiten. Dit principe houdt in dat de interne beheersmaatregelen zoveel mogelijk 'in de lijn' worden geborgd. Het 3LM geeft inzicht op welke wijze uitvoerende en controlerende taken zijn ingericht en hoe deze functies al dan niet samenwerken. De onafhankelijke controller ziet toe op de realisatie van de audits op basis van het interne controleplan. Over de voortgang van de audits wordt verantwoording afgelegd aan het bestuur, de audit-commissie en de Raad van Commissarissen door middel van voortgangsverslagen.

Aanvullend uitgangspunt voor IJsseldal Wonen is dat we een professionele interne beheersing willen tegen zo laag mogelijke kosten. Gezien de beperkte omvang van de organisatie en de noodzaak van een efficiënte bedrijfsvoering, is vermenging van de verdedigingslinies niet helemaal te voorkomen. Het risico daarvan vinden we acceptabel en we zien ook positieve kanten: het voorkomt onnodige dubbele controles, het bevordert inzet van ieders deskundigheid en het stimuleert betrokkenheid en verantwoordelijkheid van medewerkers (passend bij de organisatie zoals in ons ondernemingsplan is geschetst). Wel is het van belang duidelijk aan te geven welke controles door welke linie worden uitgevoerd.

	Onderwerpen	Functies	Rol
1 ^e lijn		MT + met alle medewerkers m.u.v. controller	Primair verantwoordelijk voor een goede interne beheersing
2 ^e lijn	Control Risicomanagement Procesbeheer Compliance Privacy Integriteit	Controller Kernteam RM Procesbeheerders Financial controller Staf	Ondersteunend en verantwoordelijk voor methodiek, richtlijnen etc.
3 ^e lijn	Interne auditfunctie	Controller	Aanvullende zekerheid over in control zijn met behulp van audits

2.7.4 Uitvoering in 2021

Bij IJsseldal Wonen wordt een risicomanagementsystematiek gehanteerd met een jaarplan dat afwijkt van het kalenderjaar. Het huidige jaarplan risicomanagement geldt voor de periode van 1 juli 2021 t/m 30 juni 2022 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 MT en kernteam. Dit wordt vooral veroorzaakt door een steeds betere beheersing van

risico's. In de loop van de tijd wordt zichtbaar dat eerder genomen maatregelen goed in de organisatie ingebed zijn en daadwerkelijk effect hebben. Het meest duidelijk geldt dit voor het risico 'leegstand van ons zorgvastgoed'. Dit risico is nu zover beheerst dat dit risico is overgezet naar de operationele risico's. Aan de andere kant is er één strategisch risico dat nu juist een hogere score heeft gekregen en hiermee een top risico is geworden, namelijk het risico 'onvoldoende beschikbare capaciteit om noodzakelijke activiteiten goed en tijdig uit te voeren'. Bij dit risico is te zien dat de invulling van vacatures een lange doorlooptijd kent. Bij eventuele uitval, ziekte of vertrek van collega's is de organisatie kwetsbaar.

2.7.5 Belangrijkste strategische risico's

Top 3 strategische risico's eind 2021	Positie	
	31-12-2021	31-12-2020
Risicogebeurtenis		
Maatschappelijke ontwikkelingen stellen steeds meer en veranderende eisen aan onze datakwaliteit	1	1
Het risico dat de corporatie niet in staat is de maatschappelijke vastgoedopgave te realiseren	2	2
Onvoldoende beschikbare capaciteit om noodzakelijke activiteiten goed en tijdig uit te voeren	3	-

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

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. Een voorbeeld is het project datakwaliteit. Het afgelopen jaar is vanuit het project datakwaliteit veel aandacht besteed aan het verder verbeteren en actualiseren van data. Naarmate het project verder vordert, zal het risico beter beheerst worden. Andere beheersmaatregelen die actief zijn om het risico beheersbaar te houden zijn informatiebeveiliging en DMS (Document Management Systeem). Gelet op de snelle veranderende omstandigheden is het van belang dat continu aandacht is voor 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. Druk binnen de bouwsector blijft onverminderd groot. Aandachtspunten zijn de (fors) stijgende bouwkosten, vertragingen in de bouw (procedures) en het (tijdig) vinden van geschikte bouwlocaties. Deze combinatie van beperkende elementen kunnen op termijn een negatieve impact hebben op het bereiken van onze doelstellingen op het gebied van duurzame woningen. 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. Dit neemt niet weg dat prijzen omhoog zijn geschoten en dat het moeilijk is projecten uitgevoerd te krijgen. Deze ontwikkelingen vormen een duidelijk risico voor de doelstellingen op het gebied van de duurzame woning.

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

Dit risico heeft invloed op het behalen van doelstellingen op het gebied van duurzame organisatie. Het blijkt lastig om (tijdig) goed gekwalificeerd personeel te vinden voor verschillende posities. Rekening houden met de vastgoedopgave komende tijd en de (kwetsbare) omvang van de organisatie maakt dat dit risico verhoogde aandacht krijgt van het management. Om het risico beheersbaar te houden wordt de formatie aangepast aan de opgave, is er sprake van tijdelijk inhuur op verschillende afdelingen en wordt de werkdruk periodiek beoordeeld op de afdelingen zelf. Waar nodig worden projecten uitgesteld om piekbelasting te

voorkomen. Verder zal de komende tijd ook nagedacht worden over een strategische personeelsplanning om gericht te sturen op een optimale bezetting.

2.7.6 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 2021
Duurzaamheids- en kwaliteitsverhogende investeringen hebben grote impact op betaalbaarheid
Onvoldoende medewerking van huurders aan duurzaamheidsmaatregelen
Onvoldoende beschikbaarheid van eenduidige managementinformatie
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 zullen dit in 2022 weer doen op basis van het nieuwe ondernemingsplan.

2.8.1 Bestuursstructuur

Directeur-bestuurder

Het bestuur van Woningstichting IJsseldal Wonen wordt met ingang van 1 augustus 2021 gevormd door Dave van Zalk. Per 31 januari 2021 heeft Yolanda Winkelhorst-Wensink afscheid genomen van IJsseldal Wonen en heeft manager bedrijfsvoering Harry Dreeyers van 1 februari tot 1 augustus de bestuurders-functie tijdelijk gevuld. Dave van Zalk was tot 1 augustus 2021 bestuurder bij Stichting Wonen Delden. Zijn arbeidscontract is gesloten voor de periode van vier jaar.

Nevenfuncties

In 2021 had Dave van Zalk de volgende nevenfuncties:

Vanuit de rol als directeur-bestuurder:

- Lid Raad van Bestuur Woonkeus Stedendriehoek

Als privépersoon:

- Lid Raad van Toezicht Stichting De Twentse Zorgcentra, dit betreft een bezoldigde nevenfunctie die in eigen tijd wordt vervuld.

Beoordeling van het functioneren

Jaarlijks beoordeelt de remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen het functioneren van de directeur-bestuurder. In 2021 heeft zij Dave van Zalk beoordeeld in welke mate de gevraagde competenties door de bestuurder worden ingezet en in welke mate de noodzakelijke resultaten worden geboekt. 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 zijn taak.

Permanente educatie

De directeur-bestuurder volgde in 2021 de volgende opleidingen:

Omschrijving	Periode	PE-punten
Training: Verbindende Communicatie	Januari - mei	n.v.t.
Workshop Onze visie op de maatschappij	Oktober	2,0
Workshop Tao en Wuwei - Sturen door los te laten	November	2,0
Opleiding: Ubuntu, leiderschap en burgerschap	Juni-December	65
<i>Subtotaal</i>	2021	71
Reeds gerealiseerde PE-punten	2020	55,5
Reeds gerealiseerde PE-punten	2019	73
<i>Totaal</i>	2019-2021	199,5

De directeur-bestuurder dient op basis van de Governancecode 108 PE-punten te halen in een periode van drie jaar. Hieraan is voldaan.

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 2021 € 53.213 en is als volgt samengesteld:

Omschrijving	Bedrag 2021
Brutosalaris	44.583
Belaste onkostenvergoeding	0
Fiscale bijtelling auto	1.477
Pensioenlasten werkgeversdeel	7.153
<i>Totaal</i>	53.213

De bezoldiging 2021 van voormalig bestuurder Yolanda Winkelhorst-Wensink en interim bestuurder Harry Dreeyers is opgenomen in de toelichting op de winst- en verliesrekening op pagina 108.

De fiscale bijtelling is afhankelijk van het type auto en de bijbehorende cataloguswaarde. Vanaf 2021 heeft de bestuurder de beschikking over een Hyundai Kona. De functie van directeur-bestuurder bij IJsseldal Wonen valt onder de Wet Normering Topinkomens (WNT2) en is ingedeeld in klasse E. De toegestane bestuursbezoldiging in 2021 varieert hierbij van € 132.000 tot € 153.000.

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 2021 als volgt:

Mevrouw B. (Bea) Annot-Mekelenkamp MCM

Voorzitter, woonplaats Ermelo, leeftijd 62 jaar

DGA Annot-Mekelenkamp BV - De Adviseursgroep

Veranderkundige, governance specialist, executive coach, gastdocent, auteur

Nevenfuncties

- Voorzitter Raad van Toezicht Vogellanden Revalidatieziekenhuis
- 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. 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

Vice-voorzitter, lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging, contactpersoon OR, woonplaats Apeldoorn, leeftijd 53 jaar

Eigenaar Prins interim & projecten

Specialisme: omgaan met weerstand bij (ruimtelijke) projecten (omgevingsmanagement)

Nevenfuncties

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

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

De heer drs. M.G. (Thijs) Paré MRE

Lid, lid auditcommissie, woonplaats Deventer, leeftijd 45 jaar

Eigenaar Thijs Paré organisatieadvies en interim-management

Nevenfuncties

- Voorzitter Vereniging Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer
- Voorzitter Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren
- Docent bij de VTW Academie
- Visitator bij Raeflex

Bijzonder aandachtsgebied: Vastgoed.

Mevrouw R. Hendriksen MSc RA

Lid, lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging, voorzitter auditcommissie, woonplaats Zevenaar, leeftijd 42 jaar

Interim-directeur financiën/bedrijfsvoering, eigenaar Hendriksen Ontzorgt

Nevenfuncties

- Bestuurslid Stichting de Nieuwe Belevenis

Bijzonder aandachtsgebied: Financiën, zorg, bedrijfsvoering.

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 2021 is de heer Spithoven afgetreden, waardoor er een vacature ontstond. In het jaarverslag van de Raad van Commissarissen is weergegeven hoe het proces rondom de werving van hun opvolger is verlopen. Per 1 januari 2022 is mevrouw Canter Cremers als nieuwe commissaris benoemd.

Onafhankelijkheid, transacties met tegenstrijdig belang

Alle leden van de Raad zijn 'onafhankelijk in formele zin', zoals bedoeld in de Governancecode. Er vonden in 2021 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 2021 op jaarbasis € 9.400 voor leden en € 14.100 voor de voorzitter. In 2020 was dit respectievelijk € 9.150 en € 13.730. 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 Governancecode. 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 2021 als maximum € 11.800 voor leden en € 17.650 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 2021 waren er een aantal bijzondere zaken aan de orde.

Ten eerste natuurlijk de coronapandemie, doorlopend in 2021, waarbij voornamelijk vergaderingen digitaal plaatsvonden. Maar gelukkig kon in 2021 op momenten fysiek worden vergaderd wat een aangename afwisseling bracht.

Daarnaast heeft 2021 vooral in het teken gestaan van bestuurswisselingen. Na een warm afscheid met zowel een online als een live karakter van Yolanda Winkelhorst in januari 2021, heeft Harry Dreeyers (manager bedrijfsvoering IJsseldal Wonen) vanaf februari 2021 als interim bestuurder de organisatie goed over kunnen dragen aan de nieuw geworven bestuurder Dave van Zalk, die per augustus 2021 is gestart. In de RvC is daarmee in 2021 nadrukkelijker oog geweest voor de bestuurswisselingen en wat dit doet met de organisatie.

Naast een bestuurswisseling is in 2021 een nieuwe commissaris geworven vanwege het bereiken van het einde van de tweede termijn van Arnoud Spithoven. Zowel de werving van de bestuurder als de nieuwe commissaris heeft de RvC in een plezierige constructieve samenwerking kunnen doen met de OR, HBV en het MT. Voor de werving van de nieuwe bestuurder zijn ook externe stakeholders benaderd om te komen tot een profielschets. We hebben in 2021 succesvol Dave van Zalk als nieuwe bestuurder en Ingrid Canter Cremers als nieuwe commissaris kunnen benoemen.

We kijken hiermee terug op een jaar met mooie - digitale en live - gesprekken met OR, HBV, MT en bestuur waarin op gezamenlijke constructieve wijze met het goede gesprek gekomen is tot weer stabiliteit in bestuur en toezicht.

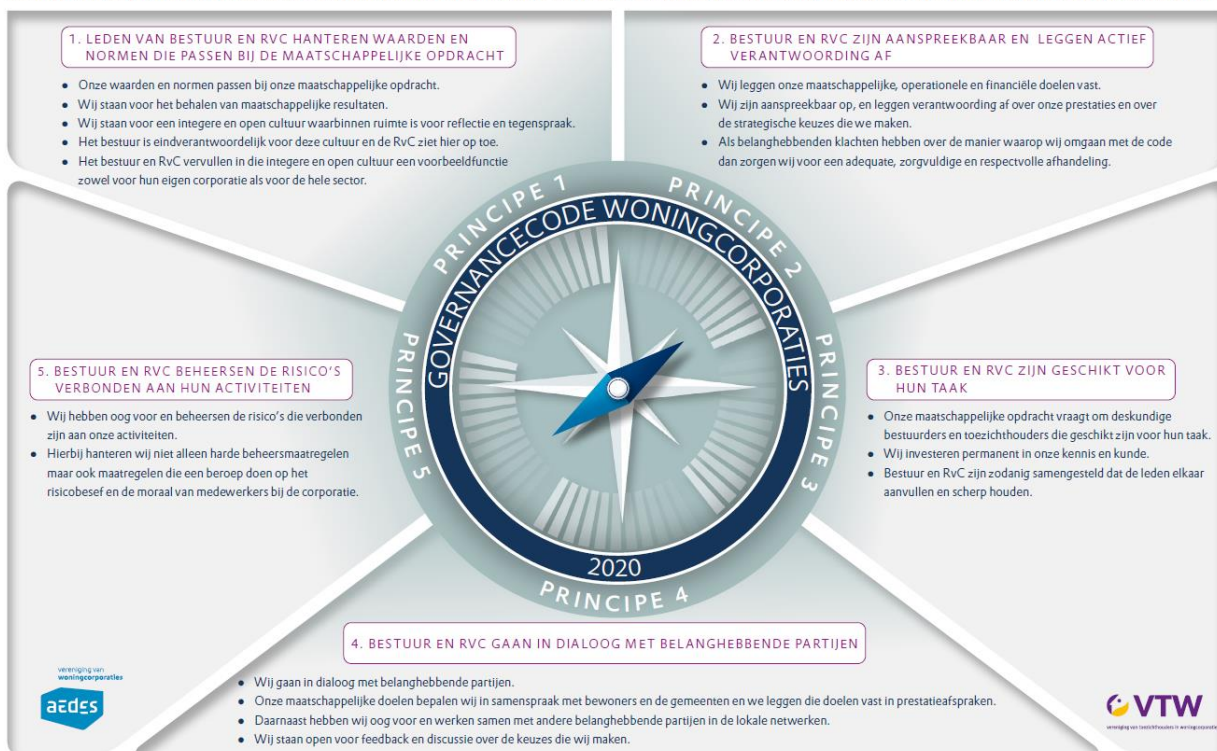
We kijken uit naar het nieuwe jaar 2022, wat voor een belangrijk deel in het teken komt te staan van het nieuwe ondernemingsplan. Wij zijn content met het afgelopen jaar en hebben respect voor de manier waarop iedereen zijn of haar taak in dit bijzondere jaar op passende wijze heeft ingevuld.

3.2 Besturen en toezichthouden (governance)

IJsseldal Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties (2020) 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 (Governancecode 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 ook in de snel veranderende wereld nog steeds actueel.

De bestuurder en de organisatie handelen vanuit de kernwaarden van IJsseldal Wonen:

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

De bestuurder schept daarbij voorwaarden voor reflectie en tegenspraak. Hij gaat zorgvuldig om met het maatschappelijk vermogen van de organisatie. Hij 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. Hij zorgt voor toereikende en goed functionerende risicobeheersings- en controlesystemen. Als werkgever past hij 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 inhoud 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 alsmede benoeming van de bestuurder.

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 zijn of 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. Zo is ook in het proces van de nieuw geworven commissaris met een gezamenlijke kritische blik de behoefte van een complementair profiel uitgewerkt.

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 allerlei 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 daarmee 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 stilgestaan 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 (Governancecode 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.

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 het MT 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. Hij werkt vanuit een heldere missie en een toekomstgerichte visie. Hij 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, indien 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 tevens verantwoordelijk is voor de contacten met de externe certificerende accountant. Tijdens de vergaderingen van de auditcommissie spreekt de auditcommissie 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.

3.2.3 Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak (Governancecode 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. In 2021 hebben geen wijzigingen plaatsgevonden. Vanwege het bereiken van het einde van de 2^e termijn vindt per 1 januari 2022 een wisseling van commissaris plaats. De werving hiertoe heeft in 2021 plaatsgevonden.

Zelfevaluatie

In december 2021 heeft de RvC haar zelfevaluatie onder externe begeleiding laten plaatsvinden.

De bestuurder en de nieuwe commissaris waren daar ook bij aanwezig. Voor deze zelfevaluatie is gekozen om aan de hand van foto's te komen tot meer inzicht in de persoonlijke waarden, ervaringen en principes in het werk. Met elkaar is met behulp het DISC-model gewerkt aan meer verdieping op eenieders visie op hun rol en welk gedrag zij hierbij passend vinden. En tot slot is nader stilgestaan bij de vraag of we als RvC voldoende scherpte hebben in onze gesprekken en de vraag of de relatie met de gehele organisatie voldoende is.

Zowel de inhoud als de wijze waarop de zelfevaluatie is vormgegeven bracht meer betrokkenheid bij elkaar, was uitermate zinvol en gaf verdieping. Van deze zelfevaluatie is een verslag gemaakt inclusief een aantal afspraken. Dat was ook in 2020 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 Governancecode 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 2021:

Leden RvC	Punten
Bea Annot	17
Rebecca Hendriksen	17
Thijs Paré	5
Arnoud Spithoven	280
Berry Prins	10

Invulling vacatures RvC

De RvC heeft al in vroegtijdig stadium nagedacht over de consequenties van vacatures in de RvC voor 2020 en 2021. Na aanstelling van twee commissarissen in 2020 heeft in 2021 met het oog op het einde van de tweede termijn van Arnoud Spithoven eind 2021 de werving van een nieuwe commissaris plaatsgevonden. In mei 2021 heeft de RvC met elkaar stilgestaan bij wat een complementair profiel zou zijn dat aansluit bij de toekomstige behoeften van de organisatie. Met vervolgens het ophalen van informatie bij OR, HBV en MT is het wervingsprofiel opgesteld en de procedure doorlopen. Met een shortlist van vier kandidaten is de selectiecommissies (samengesteld uit bestuur, MT-, OR- en HBV-leden) unaniem gekomen tot voordracht van een kandidaat. De RvC heeft een voorgenomen besluit tot benoeming genomen. Vervolgens is de zienswijze aangevraagd bij de Aw en heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven waarna de kandidaat – Ingrid Canter Cremers – is benoemd per 1 januari 2022.

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 nieuwe commissaris per 1 januari 2022 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
Ingrid Canter Cremers	Lid	2022-2025	1
Berry Prins	Lid	2018-2022	1

3.2.4 Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen (Governancecode 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 belanghouders, 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 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 commissaris. 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 het jaarlijkse werkbezoek. 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 MT, de OR, de controller en de HBV en geeft nadien een terugkoppeling van haar bevindingen aan de bestuurder. De RvC heeft het MT benaderd 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.

3.2.5 Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten (Governancecode 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 najaar 2021 is door de bestuurder het traject tot het komen van een nieuw ondernemingsplan opgestart, als RvC zullen we het toezichtkader hierop te zijner tijd bijstellen. Voor nu is actueel geldend het eind 2017 opgestelde ondernemingsplan.

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 risicomangement-systeem ingericht met mogelijke beheersmaatregelen. De controller stelt elk jaar een jaarplan risicomangement 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. Specifiek staat de controller jaarlijks stil bij het thema integriteit(srisico's).

3.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De RvC heeft het afgelopen jaar zevenmaal vergaderd volgens de reguliere cyclus. 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 IJsseldal 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 is om kennis van te nemen door de RvC vanuit de toezichthoudende rol.
- **GOVERNANCE:** alle onderwerpen die te maken hebben met het bestuur, het (interne en externe) toezicht en de verantwoording van bestuur en toezicht.

Naast de reguliere vergaderingen hebben we in mei een extra bijeenkomst als RvC gehad over het profiel van de nieuwe commissaris en zijn er extra bijeenkomsten geweest voor de werving van de nieuwe bestuurder en nieuwe commissaris. Tenslotte hebben we op 9 december onze jaarlijkse zelfevaluatie gehad onder begeleiding van een externe adviseur/begeleider. De belangrijkste onderwerpen die de RvC gedurende 2021 heeft behandeld, zijn hierna weergegeven.

Goedkeuring

- Volkshuisvestelijk bod aan de gemeenten Lochem en Voorst 2022
- Jaarverslag 2020
- 3e viermaandsrapportage 2020, 1e en 2e viermaandsrapportage januari t/m augustus 2021
- Activiteitenplan 2022, begroting 2022 en meerjarenperspectief 2022-2026
- Rendementseisen behorende bij het nieuwe investeringsstatuut

- Vaststellen profielschets RvC
- Het verkoopbeleid en de verkoopvijver 2022
- Leningruil Vestia
- Implementatie strategisch programma WSW ingaande op reglement van deelneming, addendum bestaande leningen, aangaan obligolening en gecommiteerd obligo
- Aanbestedingsbeleid aanpassing.

Besluiten

- Voorgenomen en definitieve benoeming van Ingrid Canter Cremers als nieuwe commissaris
- Honorering leden RvC 2022
- Honorering bestuurder 2021
- Verlenen decharge aan bestuurder voor gevoerde beleid 2020
- Proces van werving en besluit benoeming nieuwe bestuurder
- Samenstelling commissies 2022
- BTW-honorering RvC-leden.

Overig

- Notitie koersplan, 100 dagen reflectie bestuurder
- Opvolging bestuurder
- Jaarlijks overleg HBV, OR, MT, directeur/bestuurder
- Rapportage integriteit
- Jaarverslag KLAC 2020
- Processen rondom risicomanagement
- Intern controleplan van de controller
- Bespreken uitkomsten Aedes benchmark
- Wet eenmalige huurverlaging en huurbevrozing
- Voortgangsverslagen vastgoedontwikkelingen, effecten flora en fauna, risicoanalyse zorgvastgoed
- Actieagenda wonen
- Resultaten onderzoek klantbeleving
- Aanpassing woningwet en WBTR.

Integriteitscode/Klokkenluideregeling

IJsseldal Wonen heeft een integriteitscode en een klokkenluideregeling. 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 OR 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 bestaat gebruikelijk uit twee leden van de RvC (mevrouw Hendriksen en de heer Paré) en is ingesteld om het interne financiële toezicht te versterken. Tijdelijk is voor 2021 in het kader van overdracht de heer Spithoven toegevoegd aan de Auditcommissie. 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, soft controls en integriteit(srisico's)
- Scenario-analyse
- Management control en informatievoorziening
- Relatie met de externe accountant en voorbereiding van de aanbesteding van de accountantscontrole in 2022
- Overige financiële aangelegenheden.

De Auditcommissie bestond in 2021 uit Rebecca Hendriksen (voorzitter), Arnoud Spithoven en Thijs Paré. De auditcommissie heeft in het verslagjaar vijf keer vergaderd.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bestaat uit twee leden van de RvC en is ingesteld om het functioneren, beoordelen en honoreren van de bestuurder van de organisatie te bespreken. De Remuneratiecommissie spreekt onder andere met de bestuurder over de te behalen doelstellingen, de behaalde resultaten, de samenwerkingsrelatie en de daaraan gekoppelde beloning.

De Remuneratiecommissie voert een beoordelingsgesprek met de bestuurder aan het eind van het jaar. De bevindingen worden vastgelegd in een verslag. De Remuneratiecommissie bestond in 2021 uit Berry Prins (voorzitter) en Bea 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 2021 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 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. Besloten is dat BDO Accountants tot einde maximale termijn (10 jaar) wordt benoemd, mede vanwege bestuurswisselingen in 2021. Wat betekent dat in 2022 de aanbesteding van de accountantscontrole plaatsvindt voor benoeming van een nieuwe accountant per boekjaar 2023.

3.4 Goedkeuring van de jaarstukken 2021

In dit jaarverslag treft u onder meer het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2021 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 9 juni 2022 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

Ingrid Canter Cremers

4. Kengetallen

Goede en gelijke slaagkansen voor onze doelgroep	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal huuropzeggingsen	168	208	182	229	227
Mutatiegraad (%)	4,57%	5,67%	4,94%	6,16%	6,14%
Gem. aantal reacties per geadverteerde woning	128	86	68	70	43
Huurachterstand in % huur (incl. bedrijfsruimtes)	0,44%	0,58%	0,77%	0,56%	0,76%
Huurderving in % van huur (incl. bedrijfsruimtes)	0,63%	0,81%	0,88%	1,34%	0,82%
Betaalbaar wonen	2021	2020	2019	2018	2017
Aantallen wooneenheden en overig bezit					
Aantal wooneenheden*	3.343	3.328	3.313	3.348	3.321
Overige verhuureenheden (maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimtes, garages, parkeerplekken en overig)	334	338	370	370	374
In bezit*	3.677	3.666	3.683	3.718	3.695
In beheer	2	2	2	2	2
In koopgarantportefeuille	53	55	55	57	61
Veranderingen woningbezit					
Aantal opgeleverd	28	14	-	50	-
Aantal aangekocht	1	-	-	-	-
Aantal verkocht	-18	-44	-38	-23	-14
Aantal gesloopt/ uit exploitatie	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-13	3	-4	-3
Huurprijsklassen					
Goedkoop (tot € 442,46)	378	350	365	340	370
Betaalbaar (tot € 678,66)	2.521	2.345	2.382	2.330	2.319
Middelduur, tot huurtoeslaggrens (€ 752,33)	259	447	384	478	366
Duur, boven huurtoeslaggrens (€ 752,33)	185	186	182	200	266
Onderhoud					
Aantal opdrachten reparaties per wooneenheid	1,18	1,20	1,18	1,32	1,26
Aantal opdrachten mutatieonderhoud per wooneenheid	0,12	0,13	0,13	0,14	0,19
Totaal kosten onderhoud (x € 1.000)	6.195	5.768	5.609	5.111	3.646
Kosten onderhoud per wooneenheid	1.853	1.733	1.693	1.527	1.098
Werken aan IJsseldal Wonen					
Aantal medewerkers	34	32	30	34	32
Aantal formatieplaatsen	27,3	26,8	27,2	27,5	26,7
Aantal FTE per 100 woningen	1,23	1,24	1,23	1,23	1,25
Een financieel gezonde organisatie					
WOZ-waarde (x € 1.000)	667.459	626.154	587.469	555.106	538.660
Eigen vermogen (x € 1.000)	453.830	370.666	344.760	306.457	260.724
Voorzieningen (x € 1.000)	1.113	295	443	583	4.032
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde (%) **)	56,1%	43,8%	72,4%	68,9%	64,0%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde (%) **)	0,40	0,55	0,26	0,29	0,34
Liquiditeit (current ratio)	0,15	0,31	0,53	0,49	0,48
Huuropbrengsten (x € 1.000)	23.438	23.009	23.023	23.085	22.811
Netto bedrijfslasten (excl. leefbaarheidsuitgaven) per wooneenheid	1.633	1.254	1.008	1.226	1.226

* In totaal telling zitten 9 erfachten verdisconteerd

** Ratio's zijn vanaf 2020 o.b.v. beleidswaarde berekend i.p.v. marktwaarde

Deel 2 Jaarrekening

Jaarrekening

2021



Jaarrekening 2021

Datum 9 juni 2022

Inhoud

1. Balans per 31 december 2021	58
2. Winst- en verliesrekening 2021	60
3. Kasstroomoverzicht 2021	61
4. Algemene toelichting	62
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	63
6. Macro-economische uitgangspunten	74
7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	84
8. Kasstroomoverzicht	87
9. Financiële instrumenten en risicobeheersing	88
10. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	90
11. Toelichting op de balans	92
12. Toelichting op de winst- en verliesrekening	103
13. Afzonderlijke primaire overzichten	111
14. Ondertekening	115

1. Balans per 31 december 2021

(vóór resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-21	31-12-20
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	11.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		526.974	444.940
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		36.180	34.462
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		14.938	12.404
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4	2.308
Totaal vastgoedbeleggingen		578.096	494.115
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.2	2.025	2.163
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	11.3	925	793
Totaal financiële vaste activa		925	793
Som der vaste activa		581.045	497.070
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	11.4		
Overige voorraden		169	317
Totaal voorraden		169	317
Vorderingen			
Huurdebiteuren	11.5	104	129
Belastingen en premies van sociale verzekering		262	1.987
Overige vorderingen		188	92
Overlopende activa		-	-
Totaal vorderingen		554	2.208
Liquide middelen	11.6	1.517	1.633
Som der vlottende activa		2.240	4.158
TOTAAL ACTIVA		583.285	501.228

PASSIVA	Ref.	31-12-21	31-12-20
EIGEN VERMOGEN	11.7		
Herwaarderingsreserves		393.697	319.900
Overige reserves		-23.030	24.860
Resultaat na belastingen van het boekjaar		83.165	25.907
Totaal eigen vermogen		453.830	370.667
VOORZIENINGEN	11.8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		1.042	226
Overige voorzieningen		71	68
Totaal voorzieningen		1.113	295
LANGLOPENDE SCHULDEN	11.9		
Schulden aan overheid		54	60
Schulden aan banken		99.643	104.888
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		14.050	11.957
Overige schulden		0	-0
Totaal langlopende schulden		113.747	116.906
KORTLOPENDE SCHULDEN	11.10		
Schulden aan overheid		6	6
Schulden aan banken		12.105	10.107
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		386	891
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		56	157
Overige schulden		169	200
Overlopende passiva		1.872	2.000
Totaal kortlopende schulden		14.594	13.362
TOTAAL PASSIVA		583.285	501.228

2. Winst- en verliesrekening 2021

(functioneel model) (x € 1.000)

		Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	12.1		23.438	23.009
Opbrengsten servicecontracten	12.2		535	483
Lasten servicecontracten	12.3		-605	-725
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.4		-1.067	-1.055
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.5		-7.024	-6.604
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	12.6		-3.708	-4.209
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			11.569	10.899
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.7		4.448	6.444
Toegerekende organisatiekosten	12.8		-130	-112
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	12.9		-3.378	-5.632
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			940	700
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	12.10		-2.175	-6.184
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.11		80.995	28.035
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12.12		459	97
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			79.279	21.948
Overige organisatiekosten	12.13		-2.980	-1.182
Kosten omtrent leefbaarheid	12.14		-370	-302
Opbrengsten van andere effecten/vorderingen	12.15		9	48
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.16		-3.220	-3.656
Totaal financiële baten en lasten			-3.211	-3.608
Totaal van resultaat voor belastingen			85.227	28.455
Belastingen	12.17		-2.062	-2.548
Nettoresultaat na belastingen			83.165	25.907

3. Kasstroomoverzicht 2021

(directe methode) (x € 1.000)

	2021	2020
A Operationele activiteiten		
ontvangsten		
Huurontvangsten	23.525	23.033
Vergoedingen	473	444
Overige bedrijfsontvangsten	55	87
Saldo ingaande kasstromen	24.053	23.565
uitgaven		
Erfpacht	-71	-71
Betalingen aan werknemers	-2.031	-2.119
Onderhoudsuitgaven	-6.365	-5.917
Overige bedrijfsuitgaven	-3.303	-3.056
Betaalde interest	-3.324	-3.695
Verhuurdersheffing	-2.624	-3.164
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-111	-76
Vennootschapsbelasting	-548	142
Saldo uitgaande kasstromen	-18.377	-17.956
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.676	5.609
B (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.753	5.782
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	427	-
Verkoopontvangsten grond	270	632
(Des) investeringsontvangsten overig	5	5
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.454	6.419
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-2.345	-7.472
Verbeteruitgaven	-1.952	-2.497
Aankoop	-268	-
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-541	32
Investerings overig	-174	-94
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-5.280	-10.031
Saldo in -en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-825	-3.612
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-825	-3.612
C. Financieringsactiviteiten		
ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	6.103	10.000
uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-10.859	-12.573
Aflossing ongeborgde leningen	-211	-210
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.967	-2.783
Toename (afname) van geldmiddelen	-117	-787
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.633	2.420
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.517	1.633

4. Algemene toelichting

Algemeen

Woningstichting IJsseldal Wonen (KvK-nummer 08025155) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting', conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij is werkzaam in de gemeente Voorst en de gemeente Lochem. IJsseldal Wonen werkt binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De statutaire vestigingsplaats is Twello, de feitelijke vestigingsplaats is Marktplein 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 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021.

Presentatie- en functionele valuta

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

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

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

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

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ('dVl de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2021') gepubliceerd in de Staatscourant 2021 nr. 47449 d.d. 3 december 2021).

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 2021 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ 645.212 en 217 is de regelgeving op het punt van de verwerking van investeringen in 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie' verduidelijkt. Hierdoor is de presentatie van investeringsprojecten (renovaties/verduurzamingsprojecten) in bestaand bezit aangepast. Voorgaand jaar zijn deze projecten verantwoord onder 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie'. Na deze aanpassing worden deze investeringsprojecten verantwoord onder 'vastgoed in exploitatie'. Daarnaast zijn de bepalingen van RJ 645.218 uitgebreid, zodat het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen in vastgoed in exploitatie ook is geregeld in de RJ. Het effect van de stelselwijziging is retrospectief verwerkt in de jaarrekening 2021. De vergelijkende cijfers zijn daarom aangepast.

De stelselwijziging heeft impact op de volgende jaarrekeningposten: vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie. De impact van de stelselwijziging in 2021 is € 18.000.

De stelselwijziging heeft geen effect op het resultaat en het eigen vermogen.

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 tevens 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 geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuur-eenheden 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 gesaldeerd 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 gesaldeerd 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 conform het ingediende scheidingsvoorstel op objectniveau geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking

van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs tot aan de huur-liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfszonnroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de 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 woongelegenheden, parkeergelegenheden, bedrijfsmatig vastgoed en overig bezit. Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit, gemaakte strategische keuzes en doordat er sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

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 bedrijfszonnroerend 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 investeringsubsidies. 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 2021', 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 2020
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 'Overige 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 en 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. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie zijn te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Verplichtingen tot herstel

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

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

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaande van het doorexploiteerscenario, er wordt dus geen rekening gehouden met een uitpondscenario en geen rekening houden met een voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoudsbeleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde 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 derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft 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 indien de kostprijs van vastgoed bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')).

Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot de onroerende zaken in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt. Voorts wordt geen rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

- Verkoop waarbij IJsseldal Wonen het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op terugkoopmoment.
- Verkoop 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:

- Verkoop waarbij IJsseldal Wonen het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.
- Verkoop waarbij IJsseldal Wonen een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur.
- Verkoop 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 waardeverminderverslies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als 'Terugkoop-verplichting 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 indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'. Indien 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 2,0% genomen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging en 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 incurrantheid van de voorraden.

Vorraad 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 reeds gemaakte kosten.

Voorziening reorganisatiekosten

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 rekeninghoudend 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. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Uitgangspunten waardering marktwaarde in verhuurde staat

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow (DCF)-methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario 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 doorexpluiten met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario 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 woongelegenheden.

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 31-12-2021, wordt uitgegaan van de volgende economische regimes:

- **Prijsinflatie**
Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de huurinkomsten (contracthuur exclusief de boven inflatoire huurverhoging, de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingstelsel, de markthuurlast bij de marktwaarde en streefhuurlast 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 de 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 ****
2021	1,90%	2,00%	4,20%	14,30%
2022	1,80%	2,20%	3,20%	8,20%
2023	1,90%	2,10%	2,10%	2,00%
2024	1,90%	2,30%	2,30%	2,00%
2025	1,90%	2,30%	2,30%	2,00%
2026	2,00%	2,40%	2,40%	2,00%
2027 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

TABEL 3: MACRO-ECONOMISCHE PARAMETERS

* Voor 2021 en 2022 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau (CPB). Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de langetermijnverwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB), waarbij voor 2023, 2024 en 2025 een geleidelijke aanpassing naar de doelstelling van 2,00% wordt verondersteld.

** Voor 2021 en 2022 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het CPB. Voor de jaren 2023, 2024 en 2025 wordt de middellange termijn prognose van het CPB gebruikt. In 2026 wordt een index midden tussen die van 2025 en 20217 gekozen. 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 de jaren 2021 en 2022 wordt uitgegaan van een hogere stijging als gevolg van de spanning tussen vraag en aanbod op de bouwmarkt. Volgens het CBS was de outputindex in het eerste kwartaal 2021 gelijk aan 1,7% en de inputindex 5,1%, beide ten opzichte van een jaar eerder. De gegevens van Bouwkosten-Kompas per 1 oktober 2021 komen tot een outputindex van 6,0% en een inputindex van 4,0%, beide eveneens op jaarbasis. De bouwkostenindex 2021 is met 4,2% het gemiddelde van de vier cijfers. Vanaf 2023 is de bouwkostenstijging weer gelijkgesteld aan de loonkostenstijging. In 2022 is de bouwkostenstijging gesteld op een waarde tussen die van 2021 en van 2023.

**** Voor 2020 en 2021 wordt gebruik gemaakt van de gerealiseerde stijgingen, gemiddeld over heel Nederland berekend, zoals gepubliceerd door het Kadaster (Prijnsindex Bestaande Koopwoningen (PBK)). Vanaf 2022 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 2023 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 doorexploteersscenario en een uitpondscenario.

De uiteindelijke marktwaarde is de hoogste waarde van beide waarderingscomplexen (berekend op waarderingscomplexniveau) of indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde van het doorexploteersscenario.

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 aandient, als opbrengst meegenomen.

Volgens het Waarderingshandboek 2021 wordt voor de basis marktwaardewaardering 2021 gebruik gemaakt van de WOZ-beschikking die in 2021 is afgegeven en waardepeildatum 1 januari 2020 heeft. Vervolgens wordt de WOZ-waarde met hulp van de leegwaardestijging 2020 en 2021 geïndexeerd, zodat een leegwaarde met peildatum 31 december 2021 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 2020 ingedeeld in negen klassen
- Bouwjaar ingedeeld in zeven klassen
- Woningtype ingedeeld in twee typen
- Regio opgedeeld in 40 COROP-gebieden, plus de vier grootste steden in NL, 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 (conform het woningwaarderingssysteem). Voor studenteneenheden geldt dat de kwaliteitskortingsgrens als maximum wordt gehanteerd. Voor 2021 is de kwaliteitskortingsgrens € 442,46. De geldende kwaliteitskortingsgrens voor 2022 wordt eind 2021 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 2021. Voor elk type verhuureenheid en de daaraan gekoppelde onderhoudsklasse en bouwjaarklasse geldt dat een jaarlijks bedrag per verhuureenheid wordt ingerekend.
- Voor BOG/MOG wordt een jaarlijks bedrag per m² BVO ingerekend.
- Voor parkeervoorzieningen wordt onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten parkeerplaats of 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 derhalve in waarde verlaagd als gevolg van het aanwezig zijn van achterstallig onderhoud.

Beheerkosten

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

- Voor woongelegenheden wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten EGW, MGW, studenteneenheid, extramuraal zorgvastgoed. Voor elk type verhuureenheid geldt dat een jaarlijks bedrag per verhuureenheid wordt ingerekend.
- Voor BOG/MOG wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten BOG, MOG. Voor elk type verhuureenheid geldt dat jaarlijks een percentage van de markthuur ingerekend wordt.
- Voor parkeervoorzieningen wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten parkeerplaats of 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 2020.

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
2022	0,526%
2023	0,332%

2024	0,306%
2025 t/m 2036	0,307%
2037 e.v.	0,306%

TABEL 4: VERHUURDERHEFFING

Huurstijging

Bij de huurstijging worden de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie van elkaar onderscheiden. Volgens het Waarderingshandboek 2021 worden de contractuur, de markthuur en de maximale huur in de basiswaardering met de prijsinflatie geïndexeerd.

Huurstijging boven inflatie

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

Jaar	Zelfstandige eenheden	Onzelfstandige eenheden
2022	1,00%	0,00%
2023	1,00%	0,00%
2024	1,00%	0,00%
2025 e.v.	0,50%	0,00%

TABEL 5: 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 woningwaarderingssstelsel) opgetrokken. Hieronder wordt weergegeven wanneer welke huur van toepassing is.

- Indien de verhuureenheid op basis van WWS-punten is gereguleerd, dan geldt dat de nieuwe huur het minimum is van de markthuur en de maximale huur (conform het woningwaarderingssstelsel).
- Indien 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 2021 en 2022 is als volgt:

Jaar	Bedrag (in euro)
2021	752,33 (per maand)
2022	765,87 (per maand)

TABEL 6: LIBERALISATIEGRENSEN

Mutatiekans bij doorexploiteren

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

Voor de waardering met prijspeil 31-12-2021 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 2017-2021.

Voorbeeld van de totstandkoming van de mutatiekans:

- Veronderstel dat waarderingscomplex 1, 100 verhuurbare eenheden omvat per ultimo jaar gedurende de jaren 2017 t/m 2021.
- Veronderstel dat waarderingscomplex 1, in jaar 2017 twee mutaties kende, in jaar 2018 vijf mutaties, in jaar 2019 drie mutaties, in jaar 2020 twee mutaties en in jaar 2021 geen mutaties.
- Het totaal aan mutaties in waarderingscomplex 1 komt dan gedurende de periode 2017-2021 uit op 12 mutaties.
- Veronderstel dat gedurende de jaren 2017 t/m 2021 geen verkopen hebben plaatsgevonden.
- Hieruit volgt de mutatiekans van waarderingscomplex 1: 2,40%. Ofwel het totaal aantal mutaties gedurende de periode 2017-2021 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 uitponen

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

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

Jaar 2 t/m 15: De mutatiekans bij doorexploiteren wordt gevolgd.

Vanaf jaar 16: De mutatiekans bij doorexploiteren wordt gevolgd.

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 markthuur. Hierbij geldt:

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

Tabel 7: Mutatieleegstand

Disconteringsvoet

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

Voor woongelegenheden 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 2020: gekeken wordt naar de COROP-gebied indeling + vier grote gemeenten voor het weerspiegelen van de disconteringsvoet 2020.
- 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 doorexploiteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit drie onderdelen:

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

Uitponden

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

Splitsingskosten

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

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in Kadaster en bestemmingsplan te splitsen, zodat het per VHE kan worden uitgepond. Indien sprake is van splitsingskosten, dan wordt een bedrag van € 555 per verhuureenheid aangehouden.

Verkoopkosten

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

IJsseldal Wonen rekent voor de verkoopkosten voor de woonegelegenheden, BOG/MOG en intramuraal zorgvastgoed een percentage per verhuureenheid in, te weten 1,2% van de leegwaarde, inclusief 21% btw. IJsseldal Wonen rekent voor de verkoopkosten voor de parkeervoorzieningen € 555 per verhuureenheid in. Het gaat hierbij om een bedrag inclusief 21% btw.

Erfpacht

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

- Eeuwigdurend afgekocht erfpacht

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

Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e jaar exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. De berekening van de eindwaarde verschilt in het doorexploiteerscenario ten opzichte van het uitpondscenario. Hierbij wordt aangesloten bij de voorschriften zoals opgenomen in het Waarderingshandboek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Daarom wordt de eindwaarde bepaald door alle afzonderlijke kasstromen (huur, onderhoud, etc.) vanaf het 16e jaar contant te maken met de aanname van een voortdurende looptijd, zoals ook bij de exit yield het geval is. Iedere kasstroom ontwikkelt zich met een index, behorende bij de betreffende parameter. Van belang is dat de eindwaardebepaling in het doorexploiteerscenario verschilt van de eindwaardebepaling in het uitpondscenario. Hierbij wordt aangesloten bij de voorschriften zoals opgenomen in het Waarderingshandboek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud
Woongelegenheden	Afhankelijk van scenario, type verhuureenheid, bouwjaar, oppervlakte per m ² GBO en indexatie 2021
Typen overig bezit	Instandhoudingsonderhoud
BOG	€ 6,00 per m ²
MOG	€ 7,30 per m ²
Parkeerplaats	56
Garagebox	187
Intramuraal zorgvastgoed	€ 9,70 per m ²

BIJLAGE 1 INSTANDHOUDING

Type	Beheerkosten
EGW	467
MGW	459
Studenteneenheid	432
Zorgeenheid (extramuraal)	423
BOG	3% van de markthuur op jaarbasis
MOG	2% van de markthuur op jaarbasis
Parkeerplaats	29
Garagebox	40
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	0,07% van de WOZ-waarde
BOG/MOG	COELO gemeentelijke tarieven 2020	0,12% van de WOZ-waarde
Parkeervoorzieningen	-	0,22% van de WOZ-waarde
Intramuraal zorgvastgoed	-	0,33% 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 basisversie van het Handboek.

Bij de bepaling van marktwaarde is ultimo 2021 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	Modelmatige schatting gekoppeld aan de prijsinflatie	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	Modelmatige bepaling	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen).	4,90% - 8,80%
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen).	5,69% - 12,83%
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant	Niet van toepassing

De impact van de aanpassing in de vrijheidsgraden is totaal € 5.716.000 positief.

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 2021 bedroeg het gemiddelde huurverhogingspercentage 0,02% (2020: 2,6%). Vanwege het besluit van het kabinet tot huurbevrozing zijn de huren van sociale huurwoningen in 2021 niet verhoogd. De huren van bedrijfsruimtes zijn in 2021 verhoogd in lijn met de inflatie (1,9%).

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 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). 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.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de Protestantse Gemeente Twello, voor het gebruik van grond onder enkele verhuureenheden, erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de 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-afrekbare 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 2021. 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 2021 is bepaald op € 1,9 miljoen. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving en op 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 € 708.000 bedraagt. De mutatie in 2021 van - € 85.000 ten opzichte van de stand ultimo 2020 (€ 793.000) is een opbrengst in 2021.

Actieve latentie over agio leningruil Vestia

Er is een commercieel/fiscaal verschil in de aftrek van het agio. Commercieel is het agio ineens in aftrek gebracht ten laste van het resultaat over 2021. Fiscaal wordt het agio in twee jaar in aftrek gebracht, te weten: 50% in 2021 en 50% in 2022. De fiscale aftrek van het agio bedraagt € 857.000 voor 2022, hiervoor is een actieve latentie tegen de contante waarde opgenomen en berekend op € 217.000 per ultimo 2021. De mutatie in 2021 van € 217.000 is een bate.

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 verschil waarvoor een actieve belasting latentie gevormd kan worden. Het bedrag aan niet aftrekbare rente ultimo 2021 hebben wij berekend op € 493.000. Het restant van het saldo van de voort te wentelen rente bedraagt € 2.538.000 per ultimo 2021.

11. Toelichting op de balans

11.1 Vastgoedbeleggingen

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie		2021		
	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL	
Stand per 1 januari				
Aanschafwaarde	141.872	28.060	176.654	
Cumulatieve waardeveranderingen	295.968	6.780	302.748	
Marktwaaarde in verhuurde staat	444.940	34.462	479.402	
Mutaties in het boekjaar:				
Investerings-, initiële verkrijgingsprijs	2.425	2	2.427	
Investerings-, overboekingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.083	-	5.083	
Herclassificatie van DAEB naar NIET-DAEB	-	-	-	
Herclassificatie van NIET-DAEB naar DAEB	-	-	-	
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.191	-456	-2.647	
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van marktwaarde	78.839	2.173	81.012	
Overige waardeveranderingen	-2.122	-2	-2.124	
Totaal mutaties	82.034	1.718	83.751	
Stand per 31 december				
Aanschafwaarde	148.972	27.682	176.654	
Cumulatieve waardeveranderingen	378.002	8.498	386.499	
Marktwaaarde in verhuurde staat	526.974	36.180	563.154	

De berekende marktwaarde in verhuurde staat voor vastgoed in exploitatie ultimo 2021 bedraagt € 563,2 miljoen. Bij de bepaling van marktwaarde is per 31 december 2021 naast het 'Handboek modelmatig waarden' ook gebruik gemaakt van een externe onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur voor het BOG/MOG/ZOG-bezit. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum: 1 januari 2020) van de eenheden bedraagt € 667,25 miljoen.

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

De beleidswaarde in exploitatie ultimo 2021 bedraagt € 273,9 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 563.154
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ - 64.255	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 178.680	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 58.294	
Beheer (beheerskosten)	€ 11.928	
Beleidswaarde		€ 273.853

Dit impliceert dat circa 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volaliteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2021
Disconteringsvoet	6,02%
Streefhuur per maand	€ 616,38
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.871,65

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	€ 24.420.000 lager
Streefhuur per maand*	€ 25 hoger	€ 13.606.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 9.447.000 lager

* Voor 336 woningen is de streefhuur afgetopt op € 752,33, de gemiddelde aanpassing van de streefhuur per woning is € 22,79.

Verloopoverzicht onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2021	2020
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.737	9.737
Herwaarderingen	-94	-94
Cumulatieve waardeveranderingen	2.762	892
Stand per 1 januari	12.404	10.534
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-605	-
<u>Waarde mutatie in het boekjaar:</u>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van marktwaarde	3.138	2.075
Overige mutaties		-205
Totaal mutaties	2.534	1.871
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	9.132	9.737
Herwaarderingen	-94	-94
Cumulatieve waardeveranderingen	5.901	2.762
Boekwaarde per 31 december	14.938	12.404

In de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 60 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 53 eenheden verkocht met een terugkoopplicht en 7 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	2021	2020
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	4.979	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.670	-
Boekwaarde	2.309	-
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	2.005	8.252
Overboekingen van en naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie	-5.083	-2.889
Overboekingen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	881	-2.935
Overboeking voorziening onrendabele investering	-108	-119
Totaal mutaties	-2.304	2.309
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	4	4.979
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-2.670
Boekwaarde	4	2.309

Het materieel vastgoed in ontwikkeling per 31 december 2021 is als volgt te specificeren:

	Bestede kosten	Waardevermindering	Overgeboekt naar MVA in exploitatie	Saldo 2021
Project Eefde Kazerneterrein fase 1 & 2	4	-		4
Totale waarde per 31 december 2021	4	-	-	4
Opgenomen onder voorziening		-		
Opgenomen onder MVA in ontwikkeling 2021				4

11.2 Materiële vaste activa

Verloopoverzicht onroerende zaken ten dienste van exploitatie	2021	2020
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.802	4.714
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.639	-2.354
Boekwaarde per 1 januari	2.163	2.360
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	194	88
Desinvesteringen	-29	-
Afschrijvingen	-304	-285
	-139	-197
Totaal		
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.968	4.802
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.943	-2.639
Boekwaarde per 31 december	2.025	2.163

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 blijvende verplichtingen'.

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

11.3 Financiële vaste activa

	2021	2020
Latente belastingvordering stand per 1 januari	793	621
Agio leningruil Vestia	217	
Afschrijvingspotentieel	-85	172
	<u>132</u>	<u>172</u>
Latente belastingvordering stand per 31 december	925	793

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,0% en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 1.004.000.

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	Verschil	Nominaal	Contant	Realisatie < 1 jaar
Compensabele verliezen	0	0	0	0	0	0
Verkopen	22.961.000	20.258.000	2.703.000	697.000	0	0
Afschrijvingen	0	3.033.000	3.033.000	783.000	708.000	96.000
Leningen	99.643.000	99.506.000	137.000	35.000	0	0
Leningruil Vestia	0	857.000	857.000	221.000	217.000	217.000

11.4 Voorraden

	2021	2020
Overige voorraden	<u>169</u>	<u>317</u>
Totaal voorraden	169	317

Overige voorraden	2021	2020
Saldo per 31 december	317	720
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings		
Boekwaarde verkochte voorraad (kavels) bestemd voor verkoop	-148	-413
Opwaardering	-	10
Afwaardering naar lagere marktwaarde	-	-
	<u>-148</u>	<u>-403</u>
Totaal overige voorraad	169	317

11.5 Vorderingen

	2021	2020
Huurdebiteuren	104	129
Belastingen en premies van sociale verzekering	262	1.987
Overige vorderingen	188	92
Overlopende activa	-	-
Totaal vorderingen	554	2.208

Totaal vorderingen

De vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan één jaar.

Huurdebiteuren

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2021 0,44% (2020: 0,58%) van de te incasseren bruto jaarhuur.

Belastingen en premies van sociale verzekering	2021	2020
Vennootschapsbelasting	262	1.987
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	262	1.987

Overige vorderingen	2021	2020
Overige vorderingen	188	92
Totaal overige vorderingen	188	92

Overlopende activa	2021	2020
Overlopende activa	-	-
Totaal overlopende activa	-	-

11.6 Liquide middelen

	2021	2020
Direct opvraagbaar:		
Bank	1.517	1.633
Totaal liquide middelen	1.517	1.633

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

11.7 Eigen vermogen

	2021	2020
Overige reserves	-23.030	24.860
Herwaarderingsreserves	393.697	319.900
Resultaat na belastingen van het boekjaar	83.165	25.907
Stand per 31 december	453.831	370.667

Overige reserves

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

VERLOOPOVERZICHT VERMOGEN	2021	2020
Overige reserves stand per 1 januari	24.860	7.939
Saldo begin boekjaar	24.860	7.939
Resultaat voorgaand boekjaar	25.907	38.304
Af: niet gerealiseerde mutatie herwaardering	-75.654	-26.249
Realisatie uit herwaarderingsreserve	<u>1.857</u>	<u>4.866</u>
Overige reserves stand 31 december	-23.030	24.860
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Resultaat volgens de winst-en verliesrekening	<u>83.165</u>	<u>25.907</u>
	83.165	25.907

Herwaarderingsreserves

Het verloop van de herwaarderingsreserve ziet er als volgt uit:

Stand per 1 januari	319.900	298.516
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Desinvesteringen	-1.857	-4.866
Mutatie herwaardering	<u>75.654</u>	<u>26.249</u>
	73.797	21.383
Stand per 31 december	393.697	319.900

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Vanaf die datum wordt niet meer afgeschreven en worden investeringen tegen historische kosten verwerkt. De herwaarderingsreserve ziet volledig toe op activa in exploitatie en bedraagt € 393,7 miljoen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021 (*€1.000)

In de statuten is geen voorstel resultaatbestemming opgenomen. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 83.165 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 83.165 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Gedurende het boekjaar is al een bedrag van € 75.654 van het gerealiseerde resultaat boekjaar 2021 vanuit de overige reserves toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. Het resultaat boekjaar geschoond voor de mutatie in de herwaarderingsreserve betreft dan ook € 7.511.

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 2021 is in totaal € 393,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2020: € 319,9 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 huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB-)huurwoningen.

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

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen 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 € 281 miljoen.

11.8 Voorzieningen

	2021	2020
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen stand per 1 januari	226	359
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Herrekend voorziening onrendabele investeringen stand per 1 januari		
Dotaties	2.785	5.983
Onttrekkingen	-1.904	-5.696
Vrijval	-64	-420
	<u>816</u>	<u>-133</u>
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen stand per 31 december	1.041	226

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

	Stand per 01-01-2021	Dotaties 2021	Onttrekkingen 2021	Vrijval 2021	Stand per 31-12-2021
Loopbaanontwikkelingsbudget	64	15	-3	-5	71
Reorganisatiekosten	4	-	-2	-3	-0
Totaal	68	15	-4	-8	71

11.9 Langlopende schulden

	Stand per 31-12-2021	Aflossingsverplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	60	6	54	30
Schulden aan banken	111.747	12.105	99.643	67.704
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.050	-	14.050	0
Totaal	125.858	12.111	113.748	67.734

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

Daarnaast heeft IJsseldal Wonen een obligolening aangetrokken ter hoogte van € 2.292.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan. Voor verdere toelichting zie de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen.

Schulden aan overheid en banken

De mutaties in 2021 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)	66	114.996	115.062
Bij: nieuwe leningen	-	8.816	8.816
Af: aflossingen	-6	-12.064	-12.070
Stand per 31 december (lang/ kortlopend)	60	111.748	111.808
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	6	12.105	12.111
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	54	99.643	99.697

Van de schulden op lange termijn ultimo 2021 heeft € 66,2 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar. De gemiddelde gewogen rentevoet van de uitstaande leningen overheid en banken bedraagt 2,8% (2020: 3,1%).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 130,7 miljoen (2020: € 137,5 miljoen). Het saldo van de marktwaarde is exclusief opgelopen rente. De marktwaarde is bepaald met de IRS-curve per 31-12-2021 + een spread van 0%.

Van de lang- en kortlopende leningen overheid en banken is een totaalbedrag van € 105,8 miljoen opgenomen waarvoor WSW-borging is verkregen.

In de schulden aan banken is een bedrag van € 1,7 miljoen opgenomen welke toeziet op het agio van de Vestia-lening.

IJsseldal Wonen beschikt over een variabele lening van € 4 miljoen, waarvan € 1 miljoen is opgenomen ultimo 31 december 2021.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2021	2020
Stand per 1 januari	11.957	10.184
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-587	-
Opwaarderingen	2.679	1.772
	<u>2.093</u>	<u>1.772</u>
Stand per 31 december	14.050	11.957

Gedurende 2021 zijn geen woningen (2020: 0) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € nihil (2020: € nihil).

Overige schulden	2021	2020
Ontvangen waarborgsommen	<u>0</u>	<u>37</u>
Stand per 1 januari	0	37
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Vrijval waarborgsommen	0	-6
Uitbetaalde waarborgsommen	<u>0</u>	<u>-31</u>
Saldo mutaties per 1 januari	0	-37
Ontvangen waarborgsommen	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	0	0

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

	2021	2020
Schulden aan banken	12.105	10.107
Schulden aan overheid	6	6
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	386	891
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	56	157
Overige schulden	169	200
Overlopende passiva	<u>1.872</u>	<u>2.000</u>
Totaal kortlopende schulden	14.594	13.362

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 € 1.872.000 bestaat voor een bedrag van € 1.641.000 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 2021 circa € 44.000 (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) 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.

Obligolening

IJsseldal Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming i van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen vereist is. Dit betekent dat de hoofdsom van € 2.927.000 overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en IJsseldal Wonen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door IJsseldal Wonen.

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar is sprake van een (restant)verplichting ad. € 571.000. Het bedrag aan aangegane verplichtingen heeft betrekking op:

- Voor de verbouwing van het complex Casa Bonita is ultimo 2021 sprake van een restant verplichting ter hoogte van € 511.000;
- 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. Naar aanleiding van motie Hermans wordt in 2022 een structurele verlaging van de verhuurderheffing doorgevoerd. Ook is in het coalitieakkoord aangekondigd dat de verhuurderheffing per 1 januari 2023 wordt afgeschaft.

IJsseldal Wonen heeft voor de periode 2022-2026 totaal nog € 19 miljoen begroot. Bij de waardering is aangesloten bij de heffingspercentages per € 1.000 WOZ-waarde uit het handboek marktwaardering 2020.

Saneringsheffing

Op dit moment zijn geen indicaties die erop wijzen dat in de periode 2022-2026 sprake zal zijn van een saneringsheffing. Hierdoor is geen bedrag ingerekend in de meerjarenbegroting. Afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten kunnen de verwachtingen op enig moment anders worden. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de komende jaren wel weer een bedrag voor saneringsheffing wordt ingerekend.

12. Toelichting op de winst- en verliesrekening

12.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen	21.869	21.308
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.696	1.863
	<u>23.565</u>	<u>23.170</u>
Opbrengst erfpacht	20	25
Totale huuropbrengsten	23.585	23.196
Af: Huurderving wegens leegstand	-90	-149
Huurderving wegens oninbaarheid	-58	-36
	<u>-148</u>	<u>-185</u>
Totale huuropbrengsten	23.438	23.009

De huurverhoging per 1 juli 2021 was gemiddeld 0,02% (2020: 2,6%).

12.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	496	443
Beheer- toezichtsvergoedingen	39	40
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
	<u>535</u>	<u>483</u>
Totale opbrengsten servicecontracten	535	483

12.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Lasten servicecontracten	-605	-725
	<u>-605</u>	<u>-725</u>
Totaal lasten servicecontracten	-605	-725

12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Uitkering ziekteverzuim	4	21
Doorberekende afschrijving onr. en roerende zaken eigen gebruik	-81	-78
Doorberekende personeelskosten	-564	-570
Doorberekende bedrijfslasten	-427	-428
	<u>-1.067</u>	<u>-1.055</u>
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.067	-1.055

Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de onderstaande bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht. Dit betreffen alle facturen die zijn ontvangen in 2021.

Accountants honoraria	2021	2020
Honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	73	57
Honoraria voor andere controlediensten	9	9
Honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	47	26
Honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
	<u>128</u>	<u>92</u>
Totaal	128	92

De personeelskosten zijn als volgt verdeeld:

Personeelskosten	2021	2020
Lonen en salarissen	1.571	1.530
Sociale lasten	240	239
Pensioenlasten	203	264
	2.013	2.034

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij IJsseldal Wonen, omgerekend naar fte's 27,3 (2020: 26,8). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland. Onderstaand een overzicht van het gemiddeld aantal fte naar afdeling:

Afdeling	Gemiddeld aantal FTE
Bedrijfsvoering	5,4
Control	0,8
Directie	0,5
Staf	3,2
Vastgoed	5,4
Wonen	12,0
Totaal	27,3

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 2021 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 126,0 % (2020: 109,4%).

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 126,8%. 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

	2021	2020
Niet cyclisch onderhoud		
Klachten onderhoud	-690	-597
Mutatieonderhoud	-442	-511
Asbest sanering	-341	-218
Opplussen Wonen en Zorg	-21	-20
Totaal onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-1.494	-1.346
Cyclisch onderhoud		
Contract onderhoud	-1.014	-918
Planmatig onderhoud	-3.508	-3.259
Totaal cyclisch onderhoud	-4.522	-4.177
Totaal niet cyclisch onderhoud	-1.494	-1.346
Totaal cyclisch onderhoud	-4.522	-4.177
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-78	-81
Doorberekende personeelskosten	-544	-590
Doorberekende overige bedrijfslasten	-388	-410
Totaal onderhoudskosten	-7.024	-6.604

12.6 Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

	2021	2020
Erfpacht	-71	-71
Verhuurderheffing	-2.604	-3.164
Saneringsheffing	-	-
Belastingen	-847	-831
Verzekeringen	-117	-91
Bijdrage huurdersbelangenvereniging	-33	-25
Overige exploitatiebaten	-	-
Overige directe exploitatielasten	-37	-27
Totaal overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-3.708	-4.209

12.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2021	2020
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit (huurwoningen)	3.771	2.290
Netto opbrengst erfpacht kavels	98	175
Netto opbrengst verkoop bedrijfsonroerend goed	-	-
Netto verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop	165	3.947
Opbrengst verkopen VoV	415	32
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.448	6.444

12.8 Toegerekende organisatiekosten

	2021	2020
Verkoopkosten	-18	-
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-9	-8
Doorberekende personeelskosten	-60	-61
Overige bedrijfslasten	-43	-42
Totaal toegerekende organisatiekosten	-130	-112

12.9 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2021	2020
Boekwaarde verkocht bezit (huurwoningen)	-2.778	-1.729
Boekwaarde erfpacht kavels	-91	-91
Boekwaarde bedrijfsroerendgoed	-	-
Boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	-194	-3.812
Boekwaarde VoV	-318	-
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.378	-5.632

12.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Afwaarderingen investeringen vastgoed in ontwikkeling	880	-2.935
Afwaarderingen investeringen vastgoed in exploitatie	-2.681	-2.965
Opwaardering grondposities	-	15
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-29	-22
Doorberekende personeelskosten	-201	-163
Doorberekende overige bedrijfslasten	-144	-113
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.175	-6.184

12.11 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.995	28.035
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.995	28.035

12.12 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

	2021	2020
Niet gerealiseerde waardeverandering VoV	459	97
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	459	97

12.13 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Volkshuisvestelijke bijdrage	-1.713	-
Kosten Raad van Commissarissen	-107	-94
Kosten accountant	-81	-66
Afschrijvingskosten vervoersmiddelen	-17	-6
Obligoheffing	-70	-
Overige kosten	-58	-47
Toegerekende organisatiekosten	-934	-969
Totaal overige organisatiekosten	-2.980	-1.182

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
- Volkshuisvestelijke bijdrage (eenmalige bijdrage ter hoogte van € 1.713.228)
- Afschrijvingskosten
- Bijdrageheffing Aw.

12.14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
Kosten leefbaarheid	-108	-79
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienst van de exploitatie	-20	-17
Doorberekende personeelskosten	-141	-122
Doorberekende overige bedrijfslasten	-101	-85
	<hr/>	<hr/>
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-370	-302

Afschrijvingskosten

Het totaalbedrag van de in de winst- en-verliesrekening verwerkte afschrijvingskosten bedraagt € 304.000.

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

	2021	2020
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	9	48
	<hr/>	<hr/>
Totaal opbrengst van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	9	48

12.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Leningen overheid	-3	-3
Leningen kredietinstellingen	-3.154	-3.605
Rekening courant banken	-26	-22
Overige rentelasten	-36	-27
	<hr/>	<hr/>
	-3.220	-3.656

12.17 Belastingen

	2021	2020
Vennootschapsbelasting	-350	-462
Verschuldigde belasting resultaat boekjaar	-1.845	-2.259
Mutatie belastinglatenties	132	172
	<hr/>	<hr/>
Totaal belastingen	-2.062	-2.548

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De belastinglast (inclusief latenties): € 2,1 miljoen (2020: € 2,5 miljoen), resultaat voor belasting € 85,2 miljoen (2020: € 28,5 miljoen). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,4% (2020: 9,0%).

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

	2021	2020
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,4%	1,6%
Niet gewaardeerde verschillen	22,2%	14,4%
Effectief belastingtarief	2,4%	9,0%

De cijfermatige aansluiting tussen het commercieel resultaat en belastbaar bedrag over 2021 is als volgt:

	2021
Commercieel resultaat vóór belastingen	85.227
Bij: Fiscaal hogere boekwinst verkopen	453
Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	1.950
Fiscale correctie Vestia	857
Overige verschillen	30
	3.290
Af: Fiscaal hogere afschrijvingen	-324
Fiscaal geen waardeveranderingen	-79.653
Overige verschillen	-61
	-80.038
Belastbare winst	8.479
<i>Extracomptabele correcties</i>	
Af: Dotatie herinvesteringsreserve	-1.645
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-5
	-1.650
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	6
Generieke renteaftrekbeperking	633
	639
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	7.468
Af: Te verrekenen verliezen	0
Belastbaar bedrag	7.468
<i>Te betalen vennootschapsbelasting</i>	
1 ^e schijf	-37
2 ^e schijf	-1.806
Te betalen vennootschapsbelasting	-1.843
Winst na belasting	5.625

12.18 WNT-verantwoording 2021 IJsseldal Wonen

De WNT is van toepassing op IJsseldal Wonen. Het voor IJsseldal Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 153.000. Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E.

Bezoldiging Directeur-Bestuurder

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

Bedragen x € 1	Dr. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA	H. Dreeyers	D. van Zalk
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/1	1/1 – 31/7	1/8 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	9.679	58.724	46.060
Beloningen betaalbaar op termijn	1.456	8.614	7.153
<i>Subtotaal</i>	11.135	67.338	53.213
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	12.995	88.866	64.134
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0		
Totaal bezoldiging	11.135	67.338	53.213
Bedrag van overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020	Dr. 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	116.146
Beloningen betaalbaar op termijn	21.605
<i>Subtotaal</i>	137.751
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	147.000
Totaal bezoldiging 2020	137.751

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 2021 en 2020 is als volgt (bedragen exclusief btw):

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	B. Annot	T. Paré	B. Prins	R. Hendriksen	A. Spithoven
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie- vervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	14.100	9.400	9.400	9.400	9.400
Individueel toepasselijke WNT- bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300	15.300	15.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	14.100	9.400	9.400	9.400	9.400
Bedrag van overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bedragen x € 1	B. Annot	T. Paré	B. Prins	R. Hendriksen	A. Spithoven
Gegevens 2020	13.730		9.150		9.150
Aanvang en einde functie- vervulling in 2020	1/1 – 31/12	N.v.t.	1/1 – 31/12	N.v.t.	1/1 – 31/12
Totaal bezoldiging	13.730		9.150		9.150
Individueel toepasselijke WNT- bezoldigingsmaximum	22.050	N.v.t.	14.700	N.v.t.	14.700

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

13. Afzonderlijke primaire overzichten

Balans per 31 december 2021 (voor resultaatbestemming) van DAEB en niet-DAEB

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Verslagjaar 2021				Verslagjaar 2020			
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	526.974	-	-	526.974	444.940	-	-	444.940
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	36.180	-	36.180	-	34.462	-	34.462
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.587	8.351	-	14.938	5.637	6.767	-	12.404
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	-0	-	4	2.308	-	-	2.308
Totaal vastgoedbeleggingen	533.565	44.531	-	578.096	452.885	41.229	-	494.115
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.842	182	-	2.025	1.942	221	-	2.163
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	33.112	-	-33.112	-	31.134	-	-31.134	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingvorderingen	845	80	-	925	725	68	-	793
Totaal financiële vaste activa	33.957	80	-33.112	925	31.859	68	-31.134	793
Som der vaste activa	569.364	44.793	-33.112	581.045	486.686	41.518	-31.134	497.071
VLOTTENDE ACTIVA								
Voorraden								
Overige voorraden	-	169	-	169	-	317	-	317
Totaal voorraden	0	169	-	169	0	317	-	317
Vorderingen								
Huurdebiteuren	102	2	-	104	126	4	-	130
Belastingen en premies sociale verzekeringen	229	33	-	262	1.808	179	-	1.987
Overige vorderingen	184	4	-	188	90	2	-	92
Overlopende activa	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal vorderingen	516	39	-	554	2.024	184	-	2.208
Liquide middelen	1.006	511	-	1.517	1.250	382	-	1.633
Som der vlottende activa	1.522	718	-	2.240	3.275	883	-	4.158
TOTAAL ACTIVA	570.886	45.511	-33.112	583.285	489.961	42.402	-31.134	501.228

PASSIVA	Verslagjaar 2021				Verslagjaar 2020			
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN								
Herwaarderingsreserves	393.697	10.642	-10.642	393.697	319.900	9.035	-9.035	319.900
Overige reserves	-23.030	19.588	-19.588	-23.030	24.860	20.670	-20.670	24.860
Resultaat na belastingen van het boekjaar	83.165	2.881	-2.881	83.165	25.907	1.430	-1.430	25.907
Totaal eigen vermogen	453.831	33.112	-33.112	453.830	370.666	31.134	-31.134	370.666
VOORZIENINGEN								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.042	-	-	1.042	226	-	-	226
Overige voorzieningen	64	7	-	71	61	7	-	68
Totaal voorzieningen	1.106	7	-	1.113	287	7	-	295
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan overheid	54	-	-	54	60	-	-	60
Schulden aan banken	95.579	4.064	-	99.643	100.613	4.276	-	104.888
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.965	8.085	-	14.050	5.324	6.633	-	11.957
Overige schulden	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal langlopende schulden	101.598	12.149	-	113.747	105.997	10.909	-	116.906
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan overheid	6	-	-	6	6	-	-	6
Schulden aan banken	11.893	212	-	12.105	9.896	211	-	10.107
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	386	-	-	386	891	-	-	891
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	13	43	-	56	114	43	-	157
Overige schulden	277	-107	-	169	189	11	-	200
Overlopende passiva	1.777	96	-	1.870	1.913	87	-	2.000
Totaal kortlopende schulden	14.351	244	-	14.592	13.010	352	-	13.362
TOTAAL PASSIVA	570.886	45.511	-33.112	583.285	489.961	42.402	-31.134	501.228

Winst- en verliesrekening over 2021 van DAEB en NIET-DAEB

(bedragen x € 1.000)

	Verslagjaar 2021				Verslagjaar 2020			
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	21.827	1.611	-	23.438	21.240	1.769	-	23.009
Opbrengsten servicecontracten	475	60	-	535	402	80	-	482
Lasten servicecontracten	-576	-29	-	-605	-689	-37	-	-727
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-972	-95	-	-1.067	-960	-95	-	-1.055
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.656	-368	-	-7.024	-6.295	-309	-	-6.604
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.384	-324	-	-3.708	-3.835	-374	-	-4.209
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.714	855	-	11.569	9.864	1.035	-	10.899
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.052	1.396	-	4.448	1.973	4.726	-216	6.483
Toegerekende organisatiekosten	-120	-11	-	-130	-102	-49	-	-151
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.194	-1.184	-	-3.378	-1.343	-4.505	216	-5.632
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	738	202	-	940	528	172	-	700
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.142	-33	-	-2.175	-6.147	-37	-	-6.184
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.821	2.173	-	80.995	27.243	793	-	28.035
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	324	135	-	459	87	10	-	97
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.004	2.275	-	79.279	21.183	766	-	21.948
Overige organisatiekosten	-2.867	-113	-	-2.980	-1.075	-106	-	-1.180
Kosten omtrent leefbaarheid	-328	-42	-	-370	-272	-30	-	-302
Opbrengsten van andere effecten/vorderingen	8	1	-	9	44	4	-	48
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-	66	-	-66	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.108	-111	-	-3.220	-3.541	-181	66	-3.656
Totaal financiële baten en lasten	-3.101	-110	-	-3.211	-3.431	-177	-	-3.608
Totaal van resultaat voor belastingen	82.160	3.067	-	85.227	26.796	1.659	-	28.455
Belastingen	-1.876	-186	-	-2.062	-2.320	-229	-	-2.549
Resultaat uit deelnemingen	2.881	-	-2.881	-	1.430	-	-1.430	-
Nettoresultaat na belastingen	83.165	2.881	-2.881	83.165	25.907	1.430	-1.430	25.907

Kasstroomoverzicht over 2021 van DAEB en NIET-DAEB (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	Verslagjaar 2021				Verslagjaar 2020			
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Ontvangsten								
Huurontvangsten	21.920	1.605	-	23.525	21.282	1.751	-	23.033
Vergoedingen	413	60	-	473	367	77	-	444
Overige bedrijfsontvangsten	33	22	-	55	-159	246	-	87
Ontvangen interest	-	-	-	-	66	-66	-	-
Saldo ingaande kasstromen	22.367	1.686	-	24.053	21.556	2.008	-	23.565
Uitgaven								
Erfpacht	-71	-	-	-71	-71	-	-	-71
Betalingen aan werknemers	-1.848	-182	-	-2.031	-1.928	-191	-	-2.119
Onderhoudsuitgaven	-6.081	-285	-	-6.365	-5.711	-206	-	-5.917
Overige bedrijfsuitgaven	-3.021	-283	-	-3.303	-2.771	-286	-	-3.056
Betaalde interest	-3.214	-110	-	-3.324	-3.584	-111	-	-3.695
Verhuurdersheffing	-2.388	-236	-	-2.624	-2.879	-285	-	-3.164
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-93	-18	-	-111	-66	-10	-	-76
Vennootschapsbelasting	-499	-49	-	-548	129	13	-	142
Saldo uitgaande kasstromen	-17.214	-1.163	-	-18.377	-16.881	-1.075	-	-17.956
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.153	523	-	5.676	4.676	933	-	5.609
(des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom:								
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.029	724	-	3.753	1.932	4.066	-216	5.782
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	26	401	-	427	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	270	-	270	8	624	-	632
(Des)investeringsontvangsten overig	5	-	-	5	5	-	-	5
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.060	1.394	-	4.454	1.945	4.690	-216	6.419
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	-2.345	-	-	-2.345	-7.472	-	-	-7.472
Verbeteruitgaven	-1.952	-	-	-1.952	-2.497	-	-	-2.497
Aankoop	-	-268	-	-268	-178	-38	216	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-230	-312	-	-541	32	-	-	32
Investerings overig	-174	-	-	-174	-94	-	-	-94
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-4.700	-579	-	-5.280	-10.209	-38	216	-10.031
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-1.640	815	-	-825	-8.264	4.652	0	-3.612
FVA								
Ontvangsten overig	1.000	-	-1.000	-	6.099	-	-6.099	-
Uitgaven overig	-	-1.000	1.000	-	-	-2.500	2.500	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.000	-1.000	-	-	6.099	-2.500	-3.599	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-640	-185	-	-825	-2.165	2.152	-3.599	-3.612
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	6.103	-	-	6.103	10.000	-	-	10.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-10.859	-	-	-10.859	-12.573	-	-	-12.573
Aflossing ongeborgde leningen	-	-211	-	-211	-	-3.809	3.599	-210
Totaal van kasstromen uit financieringsactiviteiten	-4.756	-211	-	-4.967	-2.573	-3.809	3.599	-2.783
Toename (afname) van geldmiddelen	-244	127	-	-117	-62	-724	0	-787
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.250	382	-	1.633	1.314	1.107	-	2.420
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.006	511	-	1.517	1.250	382	0	1.633

14. Ondertekening

Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

w.g. D. van Zalk

w.g. B.H. Annot MCM

w.g. R. Hendriksen-Stokman MSc RA

w.g. Drs. M.G. Paré MRE

w.g. Drs. B. Prins

w.g. Drs. I. Canter Cremers-Rijsdorp

Twello, 9 juni 2022

Deel 3 Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

Er is geen statutaire regeling met betrekking tot de resultaatbestemming.

Controle verklaring

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting IJsseldal Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; 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 2021. 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 64-67. 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 waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 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 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, inclusief 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Hengelo, 10 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA
