

Jaarverslag

2022



Jaarverslag 2022

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

Inhoud

Deel 1 Jaarverslag	4
1. Voorwoord	5
2. Volkshuisvestingsverslag	6
2.1 De koers	6
2.1.1 Ondernemingsplan	6
2.1.2 Missie	6
2.1.3 Speerpunten op weg naar de duurzame gemeenschap	6
2.1.4 Belangrijkste resultaten 2022	6
2.2 Duurzame relatie	6
2.2.1 Huurders	6
2.2.2 Belanghouders	8
2.2.3 Toezichthouders	9
2.3 Duurzame woningvoorraad	9
2.3.1 Woningvoorraad	9
2.3.2 Betaalbaar wonen	10
2.3.3 Onderhoud woningen	10
2.3.4 Woningmarkt	10
2.4 Duurzame buurt	13
2.4.1 Investerings in leefbaarheid	13
3. Bestuursverslag	14
3.1 Duurzame organisatie	14
3.1.1 De stip op de horizon	14
3.1.2 Onze organisatiestructuur	15
3.1.3 Onze organisatiecultuur	15
3.1.4 HRM-beleid	15
3.1.5 Frauderisico	15
3.2 Financiële continuïteit	16
3.2.1 Inleiding	16
3.2.2 Financiële kaders	16
3.2.3 Financiële resultaten 2022	17
3.3 Risicomanagement	21
3.3.1 Inleiding	21
3.3.2 Methodiek	21
3.3.3 Three lines model (3LM) bij IJsseldal Wonen	22
3.3.4 Uitvoering in 2022	22
3.4 Governance	23
3.4.1 Bestuursstructuur	23
3.4.2 Raad van Commissarissen	24
3.5 Verslag van de Raad van Commissarissen	26
3.5.1 Introductie	26
3.5.2 Besturen en toezichthouden (governance)	26
3.5.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol	30
3.5.4 Goedkeuring van de jaarstukken 2022	32
3.6 Kengetallen	33
Deel 2 Jaarrekening	34
Deel 3 Overige gegevens	79

Deel 1 Jaarverslag

1. Voorwoord

Verbinding en Vooruit. Terugkijkend op 2022 zijn dat de kernwoorden voor het afgelopen jaar.

We zetten in 2022 de ingezette beweging voort om meer aanwezig te zijn in de buurt van de huurder. Bijvoorbeeld doordat we de functie van wijkbeheerders hebben gecreëerd en intensiever in contact zijn met de bewonerscommissies. En ook door de ontmoeting van bewoners te faciliteren door te investeren in de samenwerking met welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties, zorgorganisaties en gemeenten. Mooi voorbeeld is 't Trefpunt Duistervoorde in Twello waar mensen elkaar ontmoeten en door vrijwilligers diverse activiteiten worden georganiseerd. Met de implementatie van de klantvisie en het project Begrijpelijke taal werken we eraan nog beter aan te sluiten bij de behoefte van onze huurders.

Met de komst van nieuwe wethouders op de volkshuisvestelijke en welzijnsdossiers in de gemeenten Voorst en Lochem heeft een hernieuwde bestuurlijke kennismaking plaatsgevonden. Het samen met de gemeenten en huurdersorganisatie vormgeven van meerjarige samenwerkingsafspraken voor de komende vier jaren heeft de samenwerking geïntensiveerd, evenals de afstemming over de Nationale prestatieafspraken en de Woondeal. De totstandkoming van de Woondeal tussen provincie en gemeenten, met ondersteuning van de woningcorporaties, heeft de wederzijdse afhankelijkheid nogmaals benadrukt en vereist een nog verdere versterking om ook tot daadwerkelijke realisatie van het woningbouwprogramma te komen. Hier liggen cruciale kansen die gepakt moeten worden, om samen met marktpartijen de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen te realiseren, evenals de realisatie van de omvangrijke en noodzakelijke verduurzamingsopgave.

Bij het ontwikkelen van het nieuwe koersplan is weer duidelijk geworden, dat naast de opgave van nieuwbouw en verduurzaming, de bredere maatschappelijke opgave omvangrijk is als het gaat om de dubbele vergrijzing en de extramuralisatie van zorg, de toename van zorgvraag (ook in de wijk) en tegelijkertijd de relatieve afname van het aandeel werkenden dat de sociale lasten moet dragen en werkzaam kan zijn in de zorgverlening. Deze opgave zal impact hebben en veel vragen van solidariteit, noaberschap en samenwerking.

De samenwerking met onze huurdersorganisatie was wederom constructief en het merendeel van de prestatieafspraken hebben wij in 2022 gerealiseerd in beide gemeenten. Daarnaast hebben wij ons in 2022 volop ingezet voor de voorbereiding van de aanbestedingen van het verduurzamings- en het zonnepanelenprogramma en is de ontwikkeling van diverse nieuwbouwprojecten opgestart. Concrete resultaten zijn geboekt met het renovatieproject Boedelhofweg in Eefde, de verduurzamingsactiviteiten aan de Demmerskamp in Twello, de realisatie van de nieuwbouw van 20 woningen op locatie Detmerskazerne in Eefde en de overeenkomst tot de bouw van 16 appartementen in Twello in 2023. Dit zijn mooie resultaten voor 2022, maar de intensiteit van nieuwbouw en verduurzaming moet en zal in de komende jaren aanzienlijk toenemen.

Dave van Zalk
Directeur-bestuurder

2. Volkshuisvestingsverslag

2.1 De koers

2.1.1 Ondernemingsplan

IJsseldal Wonen legt in haar ondernemingsplan, in beleidstukken en de meerjarenbegroting vast wat haar maatschappelijke, operationele en financiële doelen zijn. De bestuurder stelt deze doelen en plannen vast, de Raad van Commissarissen (RvC) keurt deze goed. De vastgestelde doelen in het ondernemingsplan zijn de uitkomst van een traject waar de medewerkers, de RvC en externe belanghouders nadrukkelijk bij zijn betrokken. Dat is gebeurd bij het lopende ondernemingsplan, als ook bij het nieuwe plan dat in 2023 ingaat. Dit doen we voor onze (toekomstige) bewoners waarbij we zorgen voor goede en betaalbare huisvesting. In 2022 zijn we gestart met de voorbereidingen om te komen tot een nieuw ondernemingsplan. Met een breed scala aan belanghouders is een intensief traject gevolgd startend met kampvuursessies en een Vision Quest. Dit heeft geresulteerd in het VanPlan dat begin 2023 is vastgesteld. Hiermee eindigt het ondernemingsplan Duurzaam en Dichtbij en kijken we opnieuw naar de toekomst. We zien om ons heen dat we in een turbulente tijd leven. Reden om als organisatie flexibel te zijn. Er zijn veel ontwikkelingen die op ons afgekomen waar we op moeten acteren. Zo hebben we na de coronacrisis te maken met de oorlog in Oekraïne met alle gevolgen van dien; meer vluchtelingen, hoge inflatie en kostenstijgingen, meer schaarste, toenemende armoede en oplopende rente. Veel Oekraïners zijn naar het buitenland gevlucht en opgevangen. Wat een tijdelijk situatie leek, is niet op korte termijn opgelost. IJsseldal Wonen heeft dan ook samen met de gemeenten extra aandacht gegeven aan die huishoudens die het lastig hebben.

In 2022 hebben we vooral voorbereidingen getroffen vanwege de grote opgave die we voor ons zien. Tot 2030 gaan we alle woningen met D, E, F en G labels aanpakken. Dat kan zijn door te isoleren of te vervangen door nieuwbouw. We gaan op alle geschikte woningen zonnepanelen plaatsen en zo'n 300 tot 370 woningen bouwen. Daarnaast gaan we actiever en zichtbaarder opereren in wijken. Hiervoor is goede samenwerking nodig met partijen die actief zijn in het sociaal domein. Onze organisatie heeft dan ook stevige uitdagingen voor de boeg.

2.1.2 Missie

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 zo'n € 44.000. IJsseldal Wonen heeft huurwoningen in veertien kernen in de gemeenten Voorst en Lochem. In totaal beheren we zo'n 3.200 sociale huurwoningen en ruim 100 vrijesectorwoningen. We bieden daarmee zo'n 7.500 mensen een thuis.

2.1.3 Speerpunten op weg naar de duurzame gemeenschap

Onze maatschappelijke opgave en missie is gericht op het bijdragen aan 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.

2.1.4 Belangrijkste resultaten 2022

In het ondernemingsplan zijn doelen gesteld vanuit drie invalhoeken:

- Duurzame relatie
- Duurzame woningvoorraad
- Duurzame buurten

In de volgende paragrafen gaan we per thema nader in op de belangrijkste resultaten van 2022.

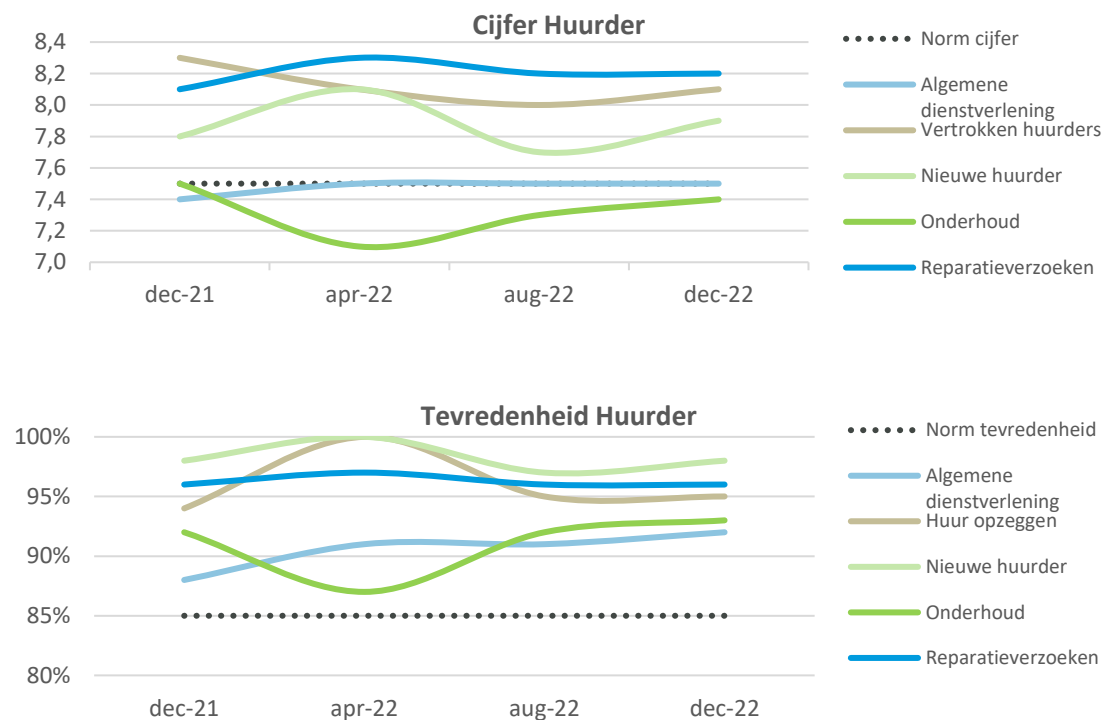
2.2 Duurzame relatie

Een duurzame relatie heeft twee kanten. Enerzijds de relatie met onze klanten, anderzijds met de samenwerkingspartners.

2.2.1 Huurders

Klanttevredenheid meten we op twee manieren, namelijk via het KWH en eigen onderzoek. KWH heeft de werkwijze vanaf 2022 aangepast. Zo wordt de Algemene dienstverlening op een andere wijze gemeten, de resultaten tellen

echter niet mee voor het behouden van het keurmerk. Daarnaast zijn de processen Nieuwe woning en Woning zoeken samengevoegd. De gemiddelde klantwaardering vanuit het KWH ligt bij IJsseldal Wonen boven de norm. Bij onderhoud is in 2022 minder goed gescoord. Dat lag met name aan het minder goed nakomen van afspraken en communicatie. We zijn hier strakker op gaan zitten en zien in de tweede helft van het jaar een opgaande lijn naar de norm toe.



Klachtenafhandeling

IJsseldal Wonen is aangesloten bij de onafhankelijke klachtencommissie (KLAC) die is ingesteld door de woningcorporaties in de Stedendriehoek. Over IJsseldal Wonen zijn twee klachten in behandeling genomen. Beide klachten zijn in 2022 nog niet door de KLAC afgehandeld.

Huurachterstanden

We zien de huurachterstanden dalen ten opzichte van de afgelopen jaren. Dit in tegenstelling tot de zorgen die er zijn over mensen die door de huidige (energie)crisis in armoede leven en betalingsproblemen hebben. We vermoeden dat de extra steun die vanuit de overheid wordt gegeven er op dit moment aan bijdraagt dat we geen stijging zien van de betalingsachterstanden. Denk hierbij aan de tegemoetkoming van € 1.300, de Groene bon in Voorst, 2 keer € 190, alle extra potjes die de gemeentes inzetten om huurders/burgers te helpen.

Binnen IJsseldal Wonen zijn we alert op huurachterstanden en zoeken we gelijk contact met de huurder wanneer sprake is van een huurachterstand via brieven, mail, appjes, telefonisch en persoonlijk contact. Wanneer er toch betalingsproblemen ontstaan is er een goed netwerk waarmee samengewerkt wordt om de huurder te helpen de financiële situatie weer op orde te krijgen.

	Norm	2022	2021
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,70%	0,43%	0,44%

Klantvisie

De Klantvisie is vastgesteld in april 2022. Het project klantvisie heeft geleid tot een compacte, heldere en visuele Klantvisie. Deze Klantvisie is een uitkomst van de workshops met alle medewerkers en MT en de daarop volgende 90 huisbezoeken met alle medewerkers. Daarnaast is een implementatieplan opgesteld. Eind december is een inspirerende dag met alle medewerkers geweest die in het teken stond van de Klantvisie.



Goede samenwerking met bewonerscommissies

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

2.2.2 Belanghouders

De belanghouders waar we veel mee samenwerken waarderen onze inzet omdat deze bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven in Voorst en Lochem. 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.

In 2022 zijn we voor de periode 2023 tot 2027 tot meerjarenafspraken gekomen waarbij doelen en ambities zijn vertaald in samenwerkingsafspraken. Ieder jaar wordt een jaarschijf opgesteld voor ieders activiteiten voor het komende jaar. In de jaarcyclus is ook een evaluatie opgenomen om terug te kijken wat er is bereikt en waar het beter kan.

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 voor 2022 vast op 1,3% en dat is 50% van het inflatiecijfer. Reden van het lage percentage is een bijdrage te leveren aan een betaalbaar levensonderhoud.

In 2022 zijn met de HBV de volgende onderwerpen besproken:

- De begroting en activiteitenplan IJsseldal Wonen (adviesrecht)
- Jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek (informatie)
- Huurverhoging 2022 (adviesrecht)
- Jaarverslag IJsseldal Wonen (informatie)
- Bod aan de gemeenten (meebeslissen)
- Evaluatie prestatieafspraken 2022 (meebeslissen)
- Opstellen meerjarenafspraken 2023-2027 (meebeslissen)
- Deelname aan het benoemingsproces van leden van de RvC
- Participatie van bewonerscommissies
- Koersplan
- Portefeuilleplan

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 huurdersorganisatie heeft met een 7+ voor 2022 een lager cijfer gegeven dan de afgelopen jaren. Als motivatie is aangegeven dat de communicatie naar de huurders over de planning van het verduurzamen van de woningen te lang op zich heeft laten wachten.

	Norm	2022
Gemeente Voorst	7,5	8,0
Gemeente Lochem	7,5	8,0
Waardering HBV	7,5	7+

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.

	Norm	2022
Raad van Commissarissen	Tevreden	Tevreden
Autoriteit Woningcorporaties	Positief oordeel	Positief oordeel
Accountant	Goedkeurende verklaring & toereikende interne beheersing	Goedkeurende verklaring & toereikende interne beheersing
Waarborgfonds Sociale Woningbouw	Positief oordeel & borging beschikbaar	Positief oordeel & borging beschikbaar

2.3 Duurzame woningvoorraad

Zoals het ondernemingsplan aangeeft sluit een duurzame woningvoorraad aan op de vraag van de klant en de behoefte van de maatschappij. De woningen zijn betaalbaar, niet alleen voor de huidige, maar ook voor toekomstige klanten. De woningen zijn comfortabel, gezond en energiezuinig.

2.3.1 Woningvoorraad

IJsseldal Wonen is met ruim 3.300 woningen actief in de gemeenten Voorst en Lochem. Ondanks dat er een aantal projecten in voorbereiding is, is er in 2022 geen nieuwbouw opgeleverd. Het project van 20 woningen in Eefde is wederom vertraagd door externe omstandigheden. Wel is in 2022 het nieuwbouwproject gestart en de oplevering van de eerste 5 woningen op het Detmers Kazerneterrein vindt in januari 2023 plaats. Ook de volgende 15 woningen zijn in uitvoering gegaan waarbij de oplevering plaatsvindt medio juni 2023.

In de begroting wordt rekening gehouden met de verkoop van 15 woningen. We gaan hierbij uit van 12 woningen DAEB en 3 woningen niet-DAEB. In 2022 zijn slechts 5 woningen onherroepelijk verkocht en overgedragen. Vanwege de grote vraag naar huurwoningen is besloten om minder te verkopen dan begroot. Vanaf 2023 zullen wij overgaan tot verkoop van 5 woningen per jaar. In 2022 zijn geen woningen gesloopt. Wel zijn er 13 woningen in Voorst aangewezen voor herontwikkeling. Hier zijn de bewoners over geïnformeerd met een Sociaal Plan en een herstructureringsurgentie.

	Gerealiseerd	
Strategisch voorraadbeheer	Begroot	Realisatie
Nieuwbouw	15	0
Aankoop	0	0
Verkoop	-15	-5
Herontwikkeling/sloop	0	0
Functieverandering	0	0
Totaal	0	-5

2.3.2 Betaalbaar wonen

Beperkte huurverhoging

We hebben met de HBV in de prestatieafspraken afgesproken dat wij streven naar een beperkte huurverhoging die gelijk is aan het inflatiecijfer van het afgelopen jaar. In 2021 bedroeg de inflatie 2,6%. In dit jaar stegen de kosten explosief door onder andere de oorlog in Oekraïne. We hebben toen besloten om de huurverhoging te matigen naar 50% van het inflatiecijfer zodat de jaarlijkse huurverhoging op 1,3% is uitgekomen.

Gemiddelde huur

De gemiddelde huurprijs van onze woningvoorraad ligt op 62,8% van de maximaal redelijke huur. Dat ligt ruim 5% onder het gemiddelde streefhuurpercentage dat als huurprijsbeleid is vastgesteld.

	Norm	2022	2021
Kale huurprijs in % van maximaal redelijke huur	68,0%	62,8%	63,5%

2.3.3 Onderhoud woningen

Complexplannen in hoofdlijnen gereed

Het jaar 2022 stond voor het vastgoed vooral in het teken van het inrichten en opstellen van het portefeuilleplan. Het portefeuilleplan light staat, waarbij rekening is gehouden met de woondeals van de gemeenten als bijdrage aan de nieuwbouwambities van het ministerie van VRO. Vanuit het portefeuilleplan worden de maatregelen geformuleerd naar de complexen. Deze maatregelen worden zichtbaar in de complexbeheerplannen. In 2023 gaan we binnen IJsseldal Wonen verder met het vormgeven en uitwerken van de complexplannen.

Onderhoud

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 2022. 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.

Duurzaamheid 2022

Voor het jaar 2022 is € 2,4 miljoen begroot. Dit bedrag bestaat voor € 1,8 miljoen uit glasvervanging Demmerskamp (164 woningen). De werkzaamheden zijn in september 2022 gestart. Vanwege een langere levertijd moeten nog 39 woningen in januari 2023 worden opgeleverd. Daarnaast is bij 15 woningen glas vervangen en bij 25 woningen bodemisolatie en/of dakisolatie aangebracht. Ook zijn kleine projecten met zonnepanelen opgestart. Het project 27 appartementen Torenbosch is uitgevoerd. De zonnepanelen van de 4 woningen aan de Bleriotstraat te Teuge en de 11 woningen aan de Boedelhofweg in Gorssel zijn in bestelling. Helaas is de levertijd van deze panelen zo opgelopen dat we het plaatsen van de panelen in Q1 van 2023 verwachten. Vanaf 2023 gaan we de woningen met slechte energie-labels D, E, F en G verduurzamen of vervangen tot 2030. Ook gaan we starten met het grootschalig uitrollen van zonnepanelen op woningen. De ambitie is om met ingang van 2023 jaarlijks zo'n 300 geschikte woningen te voorzien van panelen.

Rookmelders

Alle woningen (op enkele na) binnen ons bezit zijn in 2023 voorzien van rookmelders.

Brandveiligheid

Wij zijn gestart met onderzoek naar de brandveiligheid van complexen. Het document brandveiligheidsbeleid is in concept gereed. In 2023 kunnen de pandinspecties beginnen. Momenteel zijn we aan het onderzoeken welke bovenwettelijke maatregelen toegepast kunnen worden om panden van IJsseldal nog beter brandveilig te maken.

2.3.4 Woningmarkt

Beschikbaarheid

In 2022 zijn er 164 woningen verhuurd. Dat is een lage mutatiegraad van nog geen 5% van het totaal. In de gemeente Voorst waren dat 126 woningen en in Lochem 38 woningen. De lage mutatiegraad heeft een nadelig effect op de slaagkansen van woningzoekenden en op diegenen die graag willen doorstromen naar een meer passende woning.

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 huurprijs categorieën om te zorgen voor evenredige slaagkansen. De verdeling is 60%/20%/20%. Zoals hieronder is te zien is er gemiddeld 61% aan betaalbaar woningaanbod verhuurd.

	Huur tot € 633,25	Huur tussen € 633,23 - € 678,66	Huur tussen € 678,66 - € 763,47	Huur vanaf € 763,48
Lochem	25	6	7	0
	66%	16%	18%	0%
Voorst	75	22	23	6
	60%	17%	18%	5%

Woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden uit de beide gemeenten is gestegen in vergelijking tot voorgaand jaar. In Voorst zien we een lichte stijging van 2,5% en in Lochem van 12,7%. 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.

	2022	2021	2020	2019	2018	Verskil 2022 – 2021
Lochem	426	378	353	282	249	+12,7%
Voorst	574	560	500	423	420	+2,5%

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 klasse grootte 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.

	t/m 22 jaar	23 - 29 jaar	30 - 54 jaar	55 - 64 jaar	65 - 74 jaar	75 jaar en ouder
Lochem	58	123	148	46	37	22
Voorst	89	190	188	48	48	39

Slaagkansen

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. Bouwen is dan ook hard nodig om te zorgen dat er meer aanbod is. We zien dat de slaagkansen in Voorst aan het einde van 2022 op hetzelfde niveau liggen als in 2021. De slaagkansen in de gemeente Lochem liggen ten opzichte van 2021 een stuk lager. Hiervoor zijn verschillende redenen aan te wijzen.

- Een afname van het aantal huuropzeggingen
- Een toename van het aantal woningen dat is toegewezen aan statushouders en mensen met een zorgindicatie.

	2022	2021
Lochem	8,4%	16,7%
Voorst	16,4%	16,4%

Gemiddelde zoektijd in 2022

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 heeft degene die de woning heeft verkregen een gemiddelde zoektijd van bijna tien maanden. Dat is beter dan in 2021 toen woningzoekenden nog gemiddeld veertien maanden actief waren voor het vinden van een woning. In Voorst is de gemiddelde zoekduur van degene die een woning heeft gekregen bijna 12 maanden.

	2022	2021	2020	2019	2018
Lochem	0,81	1,18	0,85	0,57	0,65
Voorst	0,96	1,09	0,90	0,75	0,75
Regio	1,13	1,06	0,90	0,68	0,79

Toewijzingen

Volgens de wettelijke norm moet minimaal 85% van de sociale huurwoningen verhuurd worden aan woningzoekenden met een inkomen onder € 40.765 (eenpersoonshuishoudens) of € 45.014 (meerpersoonshuishoudens). In 2022 zijn 158 DAEB-woningen toegewezen.

Verhuur (85-15)

	Norm	Aantal
Tot en met:		148
€ 40.765 (eenpersoons)	85%	94%
€ 45.014 (meerpersoons)		
Hoger dan:		10
€ 40.765 (eenpersoons)	15%	6%
€ 45.014 (meerpersoons)		

Huishoudens met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 633,25 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 678,66 voor 3- en meerpersoonshuishoudens). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Tot en met december 2022 zijn 5 woningen in de gemeente Voorst niet passend toegewezen. Dit betrof vier woningen voor een statushoudersgezin. Dit zijn grote gezinnen die naar een grote, dure, woning zijn verhuisd en één huurder die is verhuisd naar een gelijkvloerse woning.

Verhuur 95% criterium

	Norm	%
Lochem	Minimaal 95%	97%
Voorst	Minimaal 95%	95%

Het gemiddeld aantal reacties op woningen is hoog. Lochem overtreft Voorst, maar dat is te verklaren doordat er nieuwbouwwoningen zijn aangeboden waar ruim 700 reacties op zijn gekomen. De aanbiedingscoëfficiënt laat zien hoe vaak een woning aangeboden wordt voordat deze geaccepteerd is. Een woning in Lochem moet gemiddeld 2x worden aangeboden voordat deze is geaccepteerd. In Voorst is dat ongeveer 2,5 keer.

Gemiddeld aantal reacties per gemeente en aanbiedingscoëfficiënt

	Lochem			Voorst		
Resultaten	Aantal advertenties	Reacties per advertentie	Aanbiedingscoëfficiënt	Aantal advertenties	Reacties per advertentie	Aanbiedingscoëfficiënt
Totaal	32	201	1,95	98	147	2,53

Verhuringen van niet-DAEB woningen

In de gemeente Voorst bezit IJsseldal Wonen vrijesectorwoningen. In 2022 zijn zes vrijesectorwoningen verhuurd. Ook hier zien we dat de vraag naar duurdere woningen toeneemt.

Verhuringen naar bemiddelingsgroepen

Tot en met december 2022 zijn 158 DAEB-woningen verhuurd waarvan 27 via bemiddeling. Hiervan zijn dertien woningen verhuurd aan statushouders, drie woningen aan opstappers, twee via woningruil en acht zijn steunpunt-/aanleunwoningen die via de wachtlijst zijn toegewezen. Daarnaast is één woning verhuurd via directe bemiddeling in verband met een overlaster situatie.

De taakstelling voor het hele jaar 2022 voor Lochem is 55 statushouders. IJsseldal Wonen moet hiervan 1/3 deel plaatsen, Viverion huisvest 2/3 deel. Voor IJsseldal Wonen betekent dit 18 personen. In 2022 zijn er door IJsseldal Wonen 29 personen gehuisvest omdat bij Viverion minder passende woonruimte vrij kwam. Goed nieuws is dat hierdoor de taakstelling van 55 personen is behaald. De taakstelling voor de gemeente Voorst is 33 personen voor het gehele jaar. In 2022 zijn 38 personen gehuisvest. De gemeente Voorst heeft hiervoor ook één woning aangekocht. In 2023 begint Voorst met een voorstand van 5 personen.

	Afspraken	2022
Verhuringen		158 woningen
Bemiddeling		27 woningen
Loting	10%	10% (Lochem 11% en Voorst 9%)
Statushouders Lochem	18 personen	29 personen
Statushouders Voorst	33 personen	38 personen
Opstapwoningen	6	3
Bijzondere bemiddeling: zorgwoning		8 steunpunt/aanleunwoningen

2.4 Duurzame buurt

In een duurzame buurt wonen mensen prettig met elkaar samen. Het is er veilig, mensen voelen zich 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-probleemsituaties 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.

Zichtbaar in de wijk

In 2022 hebben we een aantal activiteiten uitgevoerd naar aanleiding van het project Werken vanuit de Wijk. De woon- en incassoconsulenten zijn in diverse kernen geweest om de contacten in complexen en buurten aan te halen. Het streven is in 2023 10 keer vanuit een dorpskern te werken. Daarnaast worden er 8x portiekgesprekken gehouden. Sinds de zomer van 2022 hebben we met een aantal organisaties 1x per maand een inloopochtend bij Trefpunt Duistervoorde.

Overlast

Het aantal overlastmeldingen in 2022 is hoger dan in 2021 en aantal meldingen naar Buurtbemiddeling is meer dan verdubbeld. We hebben de afspraken intern verbeterd en ook met de coördinator van buurtbemiddeling duidelijkere afspraken gemaakt.

Opstapcontracten en 3 partijenovereenkomsten

In heel 2022 zijn er drie opstapcontracten getekend (1x in Lochem en 2x in Voorst). Dit is minder dan in de prestatieafspraken is afgesproken (2 in Lochem en 4 in Voorst). De oorzaak is het lage aantal huuropzeggingen en daarmee geschikte woningen voor opstappers.

Afgeronde opstapcontracten

In totaal zijn er 6 opstappers die een vast contract hebben gekregen in 2022, dit is een heel mooi resultaat. Deze mensen hebben een tweede kans gekregen en laten zien dat het zelfstandig wonen hun goed afgaat. We streven met alle samenwerkende partijen naar succesvol wonen voor huurders die een kwetsbare achtergrond hebben door hele uiteenlopende oorzaken.

Sociaal Beheer	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal overlastmeldingen	56	49	78	42	46
Aantal aanmeldingen buurtbemiddeling	17	8	19	16	23
Aantal opgelegde gedragsaanwijzingen aan zittende huurders	6	0	3	3	7
Aantal tijdelijke huurcontracten met gedragsaanwijzing aan nieuwe huurders	1	2	3	4	2
Aantal opstapcontracten opgestart in het lopende jaar	3	6	5	4	1
Afgeronde opstapcontracten	6	4	nb	nb	nb

3. Bestuursverslag

3.1 Duurzame organisatie

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

Duurzaamheid komt in drie aspecten naar voren:



Beweging

- We zijn voortdurend in beweging om toegerust te zijn op de maatschappelijke opgave.



Financieel verantwoord

- We voeren een verantwoord financieel beleid, zodat we middelen hebben voor zowel de huidige als toekomstige opgaves.



Milieubewust

- We werken milieubewust en we laten een zo klein mogelijke voetprint achter.

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.

3.1.1 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.

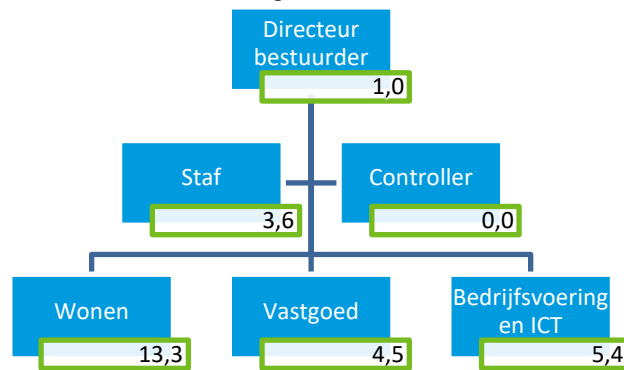
We zetten de lijn door om zoveel mogelijk gebruik te maken van de deskundigheid van de medewerkers en van onze partners. We sturen op concrete resultaten, zowel vanuit de projecten als de processen. We willen ons voortdurend verbeteren om zo een antwoord te bieden aan de veranderende opgaven in de samenleving.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

Om invulling te geven aan deze organisatievisie, zijn we in 2022 gestart met de implementatie van onze klantvisie, heeft in de formatie uitbreiding plaatsgevonden gericht op de aanwezigheid in de wijk en het contact met de huurders, en is verder toegewerkt naar een bij de vastgoedopgave passende formatie. Om de vastgoedsturing verder te professionaliseren en de vastgoedopgave van nieuwbouw, verduurzaming, levensduurverlenging en onderhoud goed te volbrengen is ingezet op de uitbreiding van formatie en toevoeging van expertise die hiermee samenhangt.

Het jaar 2022 is benut om tot een herijkte koers te komen voor de komende jaren. Het nieuwe koersplan is eind 2022 goedgekeurd en vastgesteld en zal vanaf 2023 als nieuw punt op de horizon dienen.

3.1.2 Onze organisatiestructuur

Het organigram per 31-12-2022 ziet er als volgt uit:



De formatie heeft zich als volgt ontwikkeld:

Afdeling	31-12-2022	31-12-2021
Wonen	13,3	12,4
Vastgoed	4,5	5,5
Bedrijfsvoering	5,4	5,4
Bestuur en Staf	4,6	4,1
Control	0,0	0,8
Totaal	27,8	28,2

Bovenstaande formatie betreft de formatie via de salarisadministratie. Naast bovenstaande formatie zijn een controller, interim-manager vastgoed, HR-medewerker en functioneel beheerder extern ingehuurd. De gemiddelde formatie over heel 2022 via de salarisadministratie is 27,7 FTE.

Voor de afdeling vastgoed is in 2022 een beweging ingezet van professionalisering en uitbreiding om de vastgoed-opgave voor de komende jaren goed in te kunnen vullen. In 2022 is vooral ingezet op een snelle invulling van cruciale posities binnen de afdeling door inzet van externen. In 2023 zal worden ingezet op het werven van medewerkers zodat deze posities waar mogelijk intern worden ingevuld.

3.1.3 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 verwachten. 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 is in 2022 gestart en draagt bij aan meer klantgericht gedrag en bijbehorende cultuur. De doorontwikkeling van onze communicatievaardigheden is een belangrijk element om onze dienstverlening te verbeteren.

3.1.4 HRM-beleid

De OR vervult de rol van klankbord voor de bestuurder. In het najaar van 2022 is de OR in een nieuwe samenstelling doorgezet. Het jaarlijkse medewerkerstevredenheidsonderzoek is in 2022 niet uitgevoerd. In 2023 zal door de organisatie, in afstemming met haar OR, een professionele MTO-tool worden ingezet om de tevredenheid te meten en vervolgcities te kunnen uitzetten.

Het ziekteverzuim was in 2022 4,3%, exclusief zwangerschapsverlof. In 2021 was dit 1,9%, exclusief zwangerschapsverlof. 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.

3.1.5 Frauderisico

De directie van IJsseldal Wonen is zich bewust van het inherente risico van fraude dat zij, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van haar activiteiten. Het frauderisico is opgenomen in het risicomanagementsysteem. Tijdens de audits van de interne controller wordt dit onderwerp besproken met de proceseigenaren. Verder is er ook aandacht vanuit de dilemmatrainingen voor dit onderwerp. In 2023 wordt er naast deze activiteiten, door de controller, aanvullend ook een frauderisicoanalyse opgesteld. Afhankelijk van de resultaten van deze analyse zullen eventueel aanvullende interne beheersingsmaatregelen worden ingevoerd.

Onze (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan. Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat management of directie maatregelen doorbreekt en het risico van spanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governancestructuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken en periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten er toe bijdragen dat onrechtmatigheden worden gesignaleerd.

De afgelopen jaren zijn er regelmatig berichten in de media over cyberaanvallen, gevallen van ransomware en datalekken. Gezien de activiteiten heeft informatiebeveiliging vanuit de perspectieven continuïteit, fraude en privacy en daarmee samenhangende reputatie een hoge prioriteit. Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering vinden controles plaats om vast te stellen of gewerkt wordt volgens de daarover gemaakte afspraken, waaronder de diverse protocollen voor informatiebeveiliging. Daarnaast beoordeelt de controller de kwaliteit en naleving van de getroffen beheersingsmaatregelen. Periodiek wordt de beheersing van informatiebeveiliging getoetst. Eventuele verbeterpunten vormen de input voor verdere aanscherping en/of naleving van het informatiebeveiligingsproces.

Conclusie

De directie is van mening dat, met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen, de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd.

3.2 Financiële continuïteit

3.2.1 Inleiding

IJsseldal Wonen biedt passende, betaalbare en goede huisvesting aan huurders en woningzoekenden die op ons zijn aangewezen. Dit kan niet zonder ervoor te zorgen dat de financiële continuïteit is gewaarborgd. Volkshuisvestelijke keuzes maken we altijd in samenhang met de betekenis voor de financiële continuïteit. De financiële basis van IJsseldal Wonen is gezond. Dat is fijn als we kijken naar de financiële doorrekening van de in 2022 opgestelde portefeuillestrategie en de doorkijk om in 2050 een energieneutrale voorraad te hebben. De portefeuillestrategie laat zien dat de komende jaren fors geïnvesteerd moet worden in verduurzaming, nieuwbouw en herstructurering om dat te realiseren.

3.2.2 Financiële kaders

De financiële kaders zijn vastgelegd in het Financieel Reglement Beleid en beheer, het treasurystatuut en het investeringsstatuut. Het financieel reglement maakt inzichtelijk hoe IJsseldal Wonen aan de hand van het wettelijk kader (Woningwet, BTiV en RTiV) haar financiële continuïteit waarborgt. In de overig genoemde documenten wordt dit verder uitgewerkt. In 2022 is het treasurystatuut geactualiseerd en hebben we stappen gezet om ook het investeringsstatuut te actualiseren. Vooral ook omdat we, zoals in de inleiding gemeld, staan voor een fors investeringsprogramma de komende jaren. Om de financiële haalbaarheid van projecten te toetsen wordt in het nieuwe investeringsstatuut het 'Duurzaam Verdienmodel' geïntroduceerd. Kern van dit model is om 'de lengte van de financiële polsstok' te bepalen door de operationele kasstroom te koppelen aan de leningportefeuille. Op deze manier kan een acceptabele terugverdientijd worden bepaald. In 2023 gaan we starten om definitiebesluiten op deze manier te toetsen.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) zijn voor IJsseldal Wonen belangrijke toezichthouders, ieder vanuit zijn eigen invalshoek. Beide instituten hebben normen geformuleerd waaraan corporaties moeten voldoen voor hun bedrijfsvoering. Hierbij heeft het WSW meer de focus op de kasstromen en de Aw op het vermogen. Het financieel beoordelingskader van Aw en WSW steunt op vijf financiële ratio's, die hierna verder worden toegelicht. IJsseldal Wonen heeft als doel om minimaal te voldoen aan de normen die Aw en WSW heeft vastgesteld. Daarnaast hebben wij in 2020 ervoor gekozen om voor een drietal ratio's eigen normen te formuleren door gebruik te maken van een methodiek die is ontwikkeld door Ortec Finance en Accent Advies. In 2022 zijn deze uitkomsten herijkt op basis van de meerjarenbegroting 2023 en het eerder vastgestelde risicobereidheidsprofiel 'gematigd offensief'.

Kasstroom

De rentedekkingsgraad (ICR) is het kengetal waaraan de gezondheid van de kasstromen wordt getoetst. De ICR geeft het aantal keren aan dat de rente betaald kan worden uit de operationele kasstroom. De WSW-norm voor dit kengetal is minimaal 1,4. Op basis van de bepaalde eigen normen is deze aangescherpt tot minimaal 1,55 t/m 2024 en 1,5 in de periode 2025-2027. Daarna is de interne norm gelijk aan de WSW-norm. Voor 2022 bedraagt de ICR van IJsseldal Wonen 2,96 (2021: 2,7) en voldoet daarmee ruimschoots.

Vermogen

De solvabiliteit, Loan to Value (LtV), dekkingsratio en onderpandratio zijn kengetallen waaraan het vermogen getoetst wordt. De solvabiliteit (het vermogen om op lange termijn aan financiële verplichtingen te kunnen voldoen) bedraagt ultimo 2022 62,2% (2021: 56,2%). De stijging wordt met name veroorzaakt doordat de stijging van de beleidswaarde groter is dan het totaal vermogen. De solvabiliteit wordt bepaald op basis van de beleidswaarde. De WSW-norm is minimaal 15%. Op basis van de bepaalde eigen normen is deze aangescherpt tot minimaal 20% t/m 2024 en 18% in de periode 2025-2027. Daarna is de interne norm gelijk aan de WSW-norm.

De LtV geeft de verhouding weer tussen de omvang van de leningportefeuille en de beleidswaarde. Voor 2022 bedraagt dit kengetal 34,5% en is daarmee beter geworden ten opzichte van 2021 toen de LtV 40,2% bedroeg. Oorzaak is dat de beleidswaarde in 2022 harder gestegen is dan de leningportefeuille. We blijven hiermee ruim binnen de WSW-norm voor dit kengetal van maximaal 85%. De eigen normen zijn bepaald op maximaal 80% t/m 2024, 82% in de periode 2025-2027 en daarna gelijk aan de WSW-norm.

Tenslotte de dekkingsratio (verhouding marktwaarde leningportefeuille en marktwaarde bezit) en onderpandratio (verhouding marktwaarde door WSW geborgde leningen en het vastgoed dat bij WSW in onderpand is gegeven). De dekkingsratio bedraagt in 2022 19,5% en is verbeterd ten opzichte van 2021 toen hij 22,8% bedroeg. De minimale norm is hier 70%. De onderpandratio bedraagt in 2022 20%.

In onderstaande tabel staan de hiervoor beschreven ratio's opgenomen ultimo 2022, zoals die op basis van de WSW-regels zijn bepaald:

Ratio's	2022	2021	Norm	Eigen norm t/m 2024	Eigen norm 2025-2027	Eigen norm na 2027
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,96	2,71	> 1,4	> 1,55	> 1,5	> 1,4
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	62,2%	56,1%	> 15%	> 20%	> 18%	> 15%
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	34,5%	40,2%	< 85%	< 80%	< 82%	< 85%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	19,5%	22,8%	< 70%	Geen eigen normen geformuleerd		
Onderpandratio (o.b.v. marktwaarde)	20,0%	22,8%	< 70%			

3.2.3 Financiële resultaten 2022

Ontwikkeling jaarresultaat

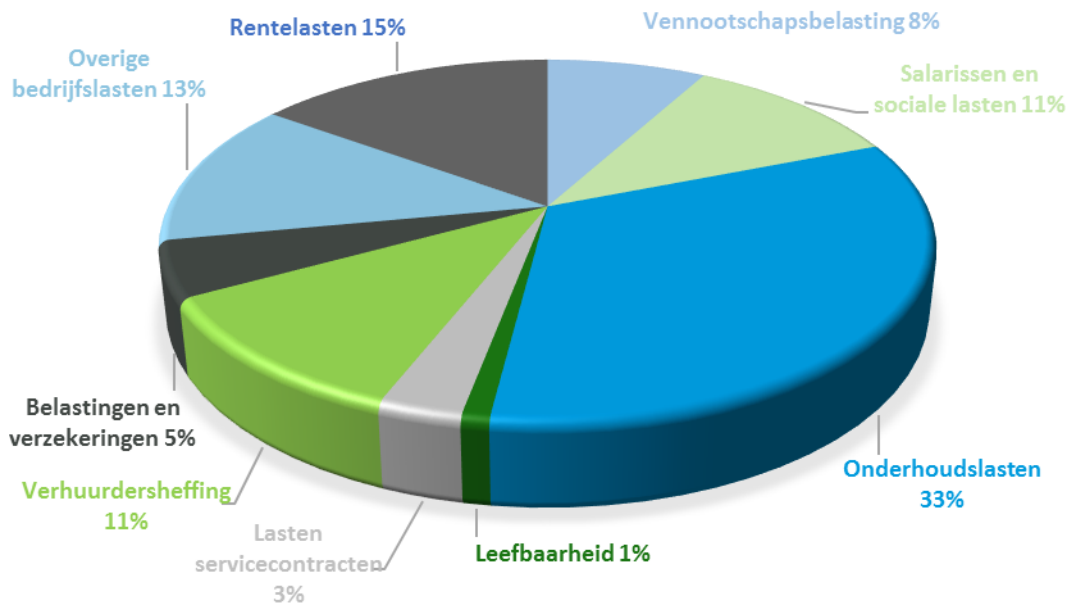
In 2022 bedraagt het jaarresultaat 10,0 miljoen euro negatief. In de begroting was nog uitgegaan van een positief jaarresultaat van 5,6 miljoen euro. Derhalve is er sprake van een daling van het resultaat ten opzichte van de begroting van 15,6 miljoen euro. De belangrijkste oorzaken zijn als volgt te verklaren:

- Het netto resultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille is 3,2 miljoen euro hoger dan begroot. Dit zit hem met name in lagere onderhoudslasten en lagere sectorspecifieke heffingen (verhuurdersheffing en saneringsheffing).
- Het netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille is 0,7 miljoen lager dan begroot, doordat minder woningen zijn verkocht.
- De waardeveranderingen vastgoedportefeuille leverde in 2022 een lager resultaat op van 17,1 miljoen euro dan begroot. Enerzijds was er een hoger resultaat van 3,5 miljoen euro doordat er minder onrendabele toppen zijn genomen dan begroot (definitiebesluiten van Duistervoordseweg en Frans Halsstraat zijn in 2022 bijvoorbeeld nog niet genomen) en anderzijds een lager resultaat op de niet gerealiseerde waardeveranderingen van 20,6 miljoen euro. Wijzigingen in het handboek modelmatig waarderen liggen hier aan ten grondslag. Later in dit jaarverslag gaan wij hier nog nader op in.
- Door verschillen tussen fiscale en commerciële waardering van met name materiële vaste activa zijn, door belastingfaciliteiten- en beperkingen, permanente verschillen ontstaan. Daarnaast zijn belastinglatenties gevormd voor tijdelijke verschillen. Per saldo levert dit een last op van 1,5 miljoen euro, waar een last van 0,8 miljoen euro was begroot.

Recapitulatie van de verschillen (in € x 1.000):

Recapitulatie van de verschillen	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.118
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.159
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-650
Belastingen	-732
Overige kleinere verschillen bij overige organisatiekosten, leefbaarheid en financiële baten en lasten	-322
Verslechtering resultaat t.o.v. begroting	-15.662

In onderstaand diagram is de procentuele verdeling van de bedrijfslasten in 2022 weergegeven:



Ontwikkeling kasstromen

In onderstaande tabel is het verkorte kasstroomoverzicht opgenomen.

Verkort kasstroomoverzicht (x € 1.000)	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Saldo operationele activiteiten	5.836	3.439	5.676	2.397	160
Saldo (des)investeringsactiviteiten	-3.357	-5.957	-825	2.600	-2.531
Saldo financieringsactiviteiten	-572	2.407	-4.967	-2.979	4.395
Mutatie geldmiddelen	1.908	-109	-117	2.019	2.024

De operationele kasstroom is ten opzichte van de begroting een stuk hoger uitgevallen. Dit wordt met name veroorzaakt door een lagere afdracht verhuurdersheffing. De investeringskasstroom is ten opzichte van de begroting ruim lager. Enerzijds omdat er minder woningen zijn verkocht en anderzijds omdat in 2022 veel voorbereidende werkzaamheden zijn verricht en daardoor minder geplande investeringen in nieuwbouw en verduurzaming zijn gerealiseerd. Ten opzichte van 2021 is deze kasstroom wel hoger. Dit komt met name door het hogere aantal verkopen in 2021. Tenslotte de financieringskasstroom. Deze is ten opzichte van de begroting bijna 3 miljoen euro lager uitgekapt. Dit wordt veroorzaakt door een lagere liquiditeitsbehoefte door de hogere operationele kasstroom en de lagere investeringskasstroom. Ten opzichte van 2021 was de financieringskasstroom juist veel hoger. Er zijn toen minder leningen aangetrokken.

Ontwikkeling marktwaarde

Het vastgoed in exploitatie van IJsseldal Wonen wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. We hebben net als voorgaande jaren gekozen om voor het woningbezit de basisversie van het handboek 'modelmatig waarderen' te hanteren. Het handboek bevat een beschrijving van het rekenmodel en de daarbij verplicht te hanteren uitgangspunten voor de waardebeoordeling. Het Bedrijfs-, Maatschappelijk en Zorgvastgoed wordt volgens de fullversie van het handboek gewaardeerd. De waardering van het bezit volgens het handboek 2022 leidt tot een andere waardering dan de waardering volgens handboek 2021. Over het gehele bezit zien we een afname

van 13,5 miljoen euro. Deze afname kan als volgt worden gespecificeerd.

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie				2022
Stand per 1 januari				
Aanschafwaarde	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	
	148.972	27.682	178.603	
Cumulatieve waardeveranderingen	378.002	8.498	384.550	
Marktwaaarde in verhuurde staat	526.974	36.180	563.153	
Mutaties				
Investerings, initiële verkrijgingsprijs	2.112	7	2.119	
Investerings, overboekingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	-	
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-454	-436	-890	
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van marktwaarde	-11.079	-1.686	-12.765	
Overige waardeveranderingen	-1.959	-7	-1.966	
Totaal mutaties	-11.381	-2.122	-13.503	
Stand per 31 december				
Aanschafwaarde	151.032	27.571	178.603	
Cumulatieve waardeveranderingen	364.561	6.487	371.048	
Marktwaaarde in verhuurde staat	515.593	34.058	549.651	

Uit dit overzicht blijkt dat door investeringen en verkopen de marktwaarde met 1,2 miljoen is toegenomen. Mutaties van de marktwaarde van het bestaande bezit zorgen voor een afname van 14,7 miljoen euro. Deze 14,7 miljoen wordt voornamelijk verklaard door:

- *Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (-€ 93,4 miljoen)*
Het effect op de marktwaarde wordt voornamelijk verklaard door de daling in leegwaardestijging (-€ 82,3 miljoen), de afschaffing van verhuurderheffing (+ € 23,7 miljoen) en de beperkt gewijzigde disconteringsvoet (- € 25,7 miljoen).
- *Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek (+ € 42,2 miljoen)*
Het effect op de marktwaarde wordt voornamelijk verklaard door een daling in de disconteringsvoet tijdens de validatie van het handboek 2021 (+ € 41,9 miljoen).
- *Mutatie vastgoedgegevens (+ € 31,7 miljoen)*
Het effect op de marktwaarde wordt voornamelijk verklaard door de stijging van de WOZ-waarde van ons woningbezit (+ € 32,5 miljoen).
- *Methodische wijzigingen (+ € 4,8 miljoen)*
Het effect op de marktwaarde wordt voornamelijk verklaard door de aanpassing van de grondslag indexatie van contracthuur woningen (+ € 7,4 miljoen).

Marktwaarde en beleidswaarde

Om meer aansluiting te vinden bij de werkelijke bedrijfsvoering van corporaties is in het gezamenlijke beoordelingskader van Aw en WSW de beleidswaarde geïntroduceerd. De beleidswaarde kent als basis de marktwaarde in verhuurde staat, maar wordt op vier onderdelen aangepast:

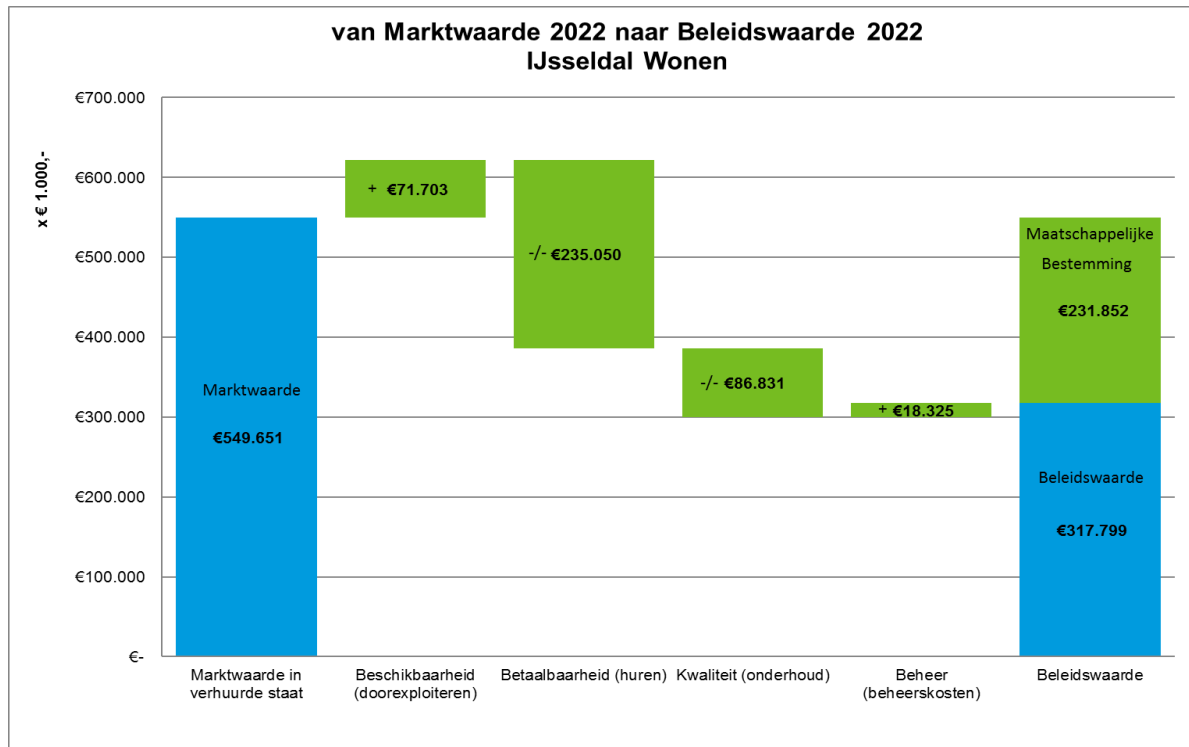
Marktwaarde	Beleidswaarde
Bij mutatie wordt de woning verkocht of verhuurd tegen de markthuur (het hoogste rendement wordt gekozen)	Bij mutatie wordt de woning opnieuw verhuurd
Markthuur bepaald in handboek is uitgangspunt	Streefhuur bepaald door corporatie is uitgangspunt
Onderhoudslasten zijn genormeerd in handboek	Onderhoudslasten conform eigen beleid
Beheerlasten zijn genormeerd in handboek	Beheerlasten conform eigen beleid

De marktwaarde van het bezit komt ultimo 2022 uit op 549,6 miljoen euro en de beleidswaarde op 317,8 miljoen euro. De beleidswaarde in verhouding tot de marktwaarde bedraagt 57,8%. In 2021 bedroeg de verhouding 48,6%.

In onderstaande tabel is het verloop van de marktwaarde naar beleidswaarde weergegeven:

<i>x € 1.000</i>	2022	2021
Marktwaarde in verhuurde staat	549.651	563.154
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	71.703	-64.255
Betaalbaarheid (huren)	-235.050	-178.680
Kwaliteit (onderhoud)	-86.831	-58.294
Beheer (beheerskosten)	18.325	11.928
Beleidswaarde	317.799	273.853

Grafisch kan het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde als volgt worden weergegeven:



Bij de toelichting op het eigen vermogen op pagina 63 wordt het bovenstaande verloop nader geanalyseerd.

Netto werkkapitaal

Uit de balans blijkt dat de vlottende activa 9,4 miljoen euro lager is dan de kortlopende schulden. Dit is het netto werkkapitaal. Een laag of negatief werkkapitaal is niet per definitie slecht. De kortlopende schulden bestaan voor een groot deel uit niet vervallen rente en aflossingen van leningen binnen één jaar. Deze bedragen zijn pas in de loop van 2023 verschuldigd. Bovendien beschikt IJsseldal Wonen over een lening met een variabele hoofdsom. Maandelijks kan op deze lening worden afgelost of opgenomen, als het opgenomen bedrag maar tussen de 1 en 4 miljoen euro blijft. Ultimo 2022 is 1 miljoen euro opgenomen. Op deze manier kunnen wij snel inspelen op actuele liquiditeitsbehoefte. Als blijkt dat de lening met variabele hoofdsom structureel volgestort dreigt te worden, zullen wij onder borging van WSW lang vermogen aantrekken (mits besteed aan DAEB-activiteiten). WSW heeft op basis van de dPi 2022 een borgingsplafond afgegeven waar IJsseldal Wonen mee uit de voeten kan.

Schulden op lange termijn

In 2022 zijn onder borging van WSW een drietal leningen aangetrokken van in totaal 11,5 miljoen euro met looptijden variërend van 21 tot 33 jaar en een gemiddelde rente van 2,23%. Hiermee zijn voornamelijk bestaande leningen afgelost. De investeringen in nieuwbouw en verduurzaming konden uit de operationele kasstroom betaald worden.

Voor 2023 verwachten wij voor 28,8 miljoen euro nieuwe geborgde leningen aan te trekken. Deze zullen enerzijds ingezet worden voor reguliere aflossingen (ca. 7,7 miljoen euro) en anderzijds voor investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en aankoop. Als we kijken naar de langere termijn verwachten wij dat de investeringen in nieuwbouw

en verduurzaming de komende jaren verder geïntensiveerd worden en dat daarmee de leningportefeuille zal toenemen van 111 miljoen euro eind 2022 tot zo'n 198 miljoen euro ultimo 2027. Hoewel zo de financiering per woning behoorlijk toeneemt, blijft IJsseldal Wonen ruim voldoen aan de financiële ratio's, zoals hierna verder toegelicht.

Ontwikkeling financiële ratio's

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de financiële ratio's tot en met 2027 weergegeven.

Ratio's	Realisatie		Begroting					WSW norm	Eigen norm t/m 2024	Eigen norm 2025-2027	Eigen norm na 2027
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027				
	2,71	2,96	2,27	3,14	2,31	2,52	2,11	> 1,4	> 1,55	> 1,5	> 1,4
Solvabiliteit	56,1%	62,2%	58,2%	53,2%	50,9%	47,6%	44,8%	> 15%	> 20%	> 18%	> 15%
Loan to Value	40,2%	34,5%	39,1%	45,0%	47,2%	50,9%	54,1%	< 85%	< 80%	< 82%	< 85%
Dekkingsratio	22,8%	19,5%	20,5%	23,7%	24,8%	26,8%	28,4%	< 70%	Geen eigen normen geformuleerd		
Onderpandratio	22,8%	20,0%	20,0%	23,3%	24,4%	26,4%	28,1%	< 70%			

Alle ratio's waaraan de financiële continuïteit van IJsseldal wordt getoetst blijven de komende jaren ruim binnen de WSW-normen en binnen de eigen normen. We zien wel dat de ratio's meer naar de normen toe bewegen. Dit heeft alles te maken met de ambitieuze investeringsopgaven die IJsseldal Wonen heeft ingerekend op het gebied van verduurzaming huidig woningbezit en nieuwbouw. Deze zijn in 2022 in het 'portefeuilleplan light' nog redelijk hoogover doorgerekend en zullen de komende jaren nader uitgewerkt worden. We bevinden ons in een periode waarin we te maken hebben met hoge inflatie en stijgende rente en tegelijkertijd een hoge druk om fors te investeren in verduurzaming en nieuwbouw, waarbij blijvende betaalbaarheid voor onze huurders en woningzoekenden belangrijk is. Het is daarom cruciaal om de ontwikkeling van de ratio's goed te blijven volgen, zodat indien nodig tijdig bijgestuurd kan worden.

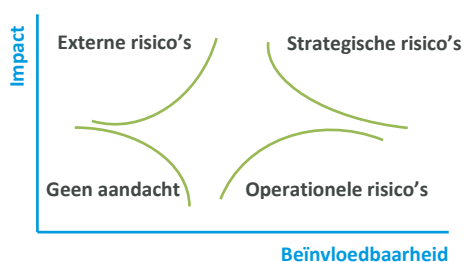
3.3 Risicomanagement

3.3.1 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.

3.3.2 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 de doelstellingen van IJsseldal Wonen. Dit is zichtbaar gemaakt in onderstaande schematische weergave:



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

Operationele risico's zijn vaak verbonden aan het reguliere werkproces. Het zijn risico's die 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 risico's met een groot strategisch belang zijn de risico's waar de meeste aandacht naar uit gaat: ze hebben een grote impact op de realisatie van onze doelstellingen. Aan elk van deze risico's is een eigenaar gekoppeld die, door zijn functie, goed op de hoogte is van de ontwikkelingen rondom dit risico. Periodiek worden de status en werking van de beheersmaatregelen besproken en geactualiseerd.

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 de 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.

3.3.3 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. Dit model geeft inzicht op welke wijze uitvoerende en controlerende taken zijn ingericht en hoe deze functies samenwerken. De onafhankelijk controller ziet toe op de realisatie van de audits op basis van het interne controleplan. Hierover wordt verantwoording afgelegd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Samengevat is de inrichting van dit model als volgt:

	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

3.3.4 Uitvoering in 2022

De huidige rapportage is gebaseerd op de integrale risicoanalyse zoals deze is uitgevoerd in mei 2022. De beschrijving, de oorzaak en de impact zijn door de risico-eigenaren besproken en opnieuw beoordeeld. Dit heeft geresulteerd in een update van de risicogebeurtenissen en -inschatting.

Op basis van het nieuwe koersplan zullen in maart 2023 de strategische risico's opnieuw worden beoordeeld. Het MT zal gezamenlijk met een aantal medewerkers, uit alle geledingen van de organisatie, de risico's opnieuw identificeren en beoordelen. Daarnaast wordt dan ook de werkwijze van de huidige kerngroep besproken en de frequentie en wijze van rapporteren.

Top risico's met een strategisch belang ultimo 2022	Netto score
Het risico dat de corporatie niet in staat is de maatschappelijke vastgoedopgave te realiseren	28
Maatschappelijke ontwikkelingen stellen steeds meer en veranderende eisen aan onze datakwaliteit	24
Realisatie capaciteit	20
Vastgoedsturing	20

- 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 onder andere de (fors) stijgende bouwkosten, tekorten aan grondstoffen, vertragingen in de bouw(procedures) en het (tijdig) vinden van geschikte bouwlocaties. Om het risico beheersbaar te houden zijn verschillende maatregelen actief: meerjarige RGO-afspraken met leveranciers, tijdig afspraken maken met stakeholders, onderhouden van relaties in de bouwsector en, voor het realiseren van duurzaamheidsprojecten, resultaatgericht samenwerken met vaste partijen.

- **Maatschappelijke ontwikkelingen stellen steeds meer en veranderende eisen aan onze datakwaliteit**
Als de kwaliteit van data niet op orde is, kan dit leiden tot verkeerde beslissingen met grote gevolgen. Dit risico heeft invloed op onze strategische doelstelling, de basis op orde. Om het risico beheersbaar te houden zijn verschillende beheersmaatregelen actief. Een voorbeeld is het project datakwaliteit. Het project datakwaliteit moet specifiek worden geformuleerd. In februari 2023 wordt een projectplan opgesteld waarin de huidige stand van zaken wordt geformuleerd en daarnaast worden de prioriteiten aangegeven voor de komende periode.
- **Realisatie capaciteit: Onvoldoende beschikbare capaciteit om noodzakelijke activiteiten goed en tijdig uit te voeren**
Rekening houdend met de behoorlijke vastgoedopgave maakt dat dit risico extra aandacht krijgt van het MT. Het blijft lastig om (tijdig) goed gekwalificeerd personeel te vinden voor verschillende posities. Om het risico beheersbaar te houden zijn verschillende maatregelen actief: het nieuwe koersplan is opgesteld, op basis hiervan wordt een eerste aanzet gemaakt voor het opstellen van een nieuw strategisch personeelsplan. Daarnaast wordt de krappe arbeidsmarkt in ogenschouw genomen en er wordt gestreefd om een optimale mix van in- en externe arbeidskrachten in te voeren.
- **Vastgoedsturing: Belastbaarheid van de eigen organisatie in relatie tot de vraag. Kan de vraag gerealiseerd worden?**
Ijsseldal Wonen staat voor een combinatie van grote maatschappelijke ambities op het gebied van nieuwbouw, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Hierbij is goede vastgoedsturing essentieel. Het nieuwe koersplan tot 2030 'Het Vanplan' is in november 2022 vastgesteld. Op basis van dit koersplan en het portefeuilleplan light is de opgave voor de komende jaren in kaart gebracht en doorgerekend. De omvang van de opgave is tegen de huidige belastbaarheid van de organisatie aangehouden (huidige situatie). Zowel kwantitatief (handjes) als ook kwalitatief (professie) is inzichtelijk gemaakt op welke manier de organisatie de vraag kan realiseren. Omdat de interne organisatie de opgave niet zelfstandig kan uitvoeren is er strategisch gekozen om met samenwerkingspartners te gaan werken. Ijsseldal Wonen blijft de regie voeren.

3.4 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 2023 weer doen op basis van het nieuwe ondernemingsplan.

3.4.1 Bestuursstructuur

Directeur-bestuurder

Het bestuur van Woningstichting Ijsseldal Wonen wordt gevormd door Dave van Zalk. Zijn arbeidscontract is gesloten voor de periode van vier jaar.

Nevenfuncties

In 2022 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 2022 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. Tevens wordt feedback gevraagd aan leden van de werkorganisatie en relevante stakeholders uit het werkveld. 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 2022 de volgende opleidingen:

Omschrijving	Periode	PE-punten
MKW Directeurendag - Ruimte buiten de oevers	April 2022	4
MOOI - Mentale veerkracht	April 2022	4
MKW trainee - bestuurder traject	Juni – December 2022	10
Leergang 'intervenieren in samenwerkingsverbanden'	Mei – oktober 2022	24*
MKW Directeurendag - Scheefgroei	November 2022	4
NVBW bijeenkomst Twente	November 2022	4
Eenzaam in de Bestuurskamer	December 2022	5
Subtotaal	2022	55
Reeds gerealiseerde PE-punten	2021	71
Reeds gerealiseerde PE-punten	2020	55,5
Totaal	2020 – 2022	181,5

* de leergang betreft een niet geaccrediteerde opleiding overeenkomstig het Aedes PE-reglement, maar is relevant en draagt bij aan de professionele ontwikkeling van de bestuurder. In lijn met artikel 5.2 van het Aedes PE-reglement worden 24 PE-punten toegekend, in plaats van circa 52 contacturen die de opleiding behelst.

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 2022 € 139.388 en is als volgt samengesteld:

Omschrijving	Bedrag 2022
Brutosalaris	117.144
Belaste onkostenvergoeding	0
Fiscale bijtelling auto	3.545
Pensioenlasten werkgeversdeel	18.699
Totaal	139.388

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 2022 varieert hierbij van € 136.000 tot € 158.000.

3.4.2 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. Daarnaast als informele rol, het ambassadeurschap. 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 2022 als volgt:

Mevrouw B. (Bea) Annot-Mekelenkamp MCM

Voorzitter, woonplaats Ermelo, leeftijd 63 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 (masterclasses voor voorzitters)
- Gastdocent Erasmus Universiteit (managementvaardigheden)
- Auteur ManagementSite

Bijzondere aandachtsgebieden: governance, organisatiekunde, verandermanagement, leiderschapsontwikkeling.

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

Vicevoorzitter, lid voordracht Huurdersbelangenvereniging, contactpersoon Ondernemingsraad, woonplaats Apeldoorn, leeftijd 55 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 46 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 43 jaar
Interim-directeur financiën/bedrijfsvoering, eigenaar Hendriksen Ontzorgt, Hoofd bedrijfsvoering SOMT University of Physiotherapy, Amersfoort

Nevenfuncties

- Voorzitter Raad van Commissarissen i.o., De Nieuwe Zorgorganisatie, Nijverdal

Bijzondere aandachtsgebieden: financiën, zorg, bedrijfsvoering.

Mevrouw drs. I. Canter Cremers-Rijsdorp

Lid, contactpersoon Ondernemingsraad, woonplaats Apeldoorn, leeftijd 60 jaar
Geassocieerd partner ORG-ID, adviesbureau voor organisatieontwikkeling en beleid

Nevenfuncties

- Geen

Bijzondere aandachtsgebieden: sociaal-maatschappelijke vraagstukken, duurzaamheid, governance

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. 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 2022 tussen de woningstichting, bestuur en/of leden van de Raad geen transacties met tegenstrijdig belang plaats. Deze onafhankelijkheid wordt regelmatig gecheckt en besproken.

Honorering

De vergoeding van de leden van de Raad bedroeg in 2022 op jaarbasis € 9.682 voor leden en € 14.523 voor de voorzitter. 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.

3.5 Verslag van de Raad van Commissarissen

3.5.1 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 toezichhoudende rol. En tot slot eindigen we met de goedkeuring van de jaarstukken en het verlenen van decharge aan de bestuurder.

In 2022 waren er een aantal bijzondere zaken aan de orde. De RvC kijkt terug op een dynamische periode waarin veel is bereikt. Naast wisseling van bestuur in 2021, in de RvC per 1 januari 2022, in het MT en in de HBV heeft het jaar 2022 vooral in het teken gestaan van de eerste stappen naar een nieuw ondernemingsplan (Vanplan), nieuwe samenwerkingen, selectie van een nieuwe accountant vanaf 2023 en op inhoud het thema vastgoedsturing. Dit laatste mede in het licht van alle maatschappelijke ontwikkelingen als de landelijke nieuwbouwoopgave en verduurzaming. De RvC heeft het afgelopen jaar de focus gelegd bij het volgen en sturen van de interne organisatie-ontwikkeling. Daarbij stonden met name de doorontwikkeling van de afdeling Vastgoed in combinatie met het versnellen van de realisatie van de nieuwbouw- en duurzaamheidsopgave centraal. Een mooie mijlpaal was de totstandkoming van het Portefeuilleplan light. We kijken met plezier terug op het traject rondom het opstellen van het Vanplan waarbij de leden van de RvC actief bijgedragen hebben aan de werksessies. We kijken hiermee terug op een jaar met waardevolle gesprekken met OR, HBV, MT en bestuur waarin op gezamenlijke constructieve wijze met het goede gesprek gekomen is tot reflectie van samenwerkingen op bestuur en toezicht.

We kijken uit naar het nieuwe jaar 2023, wat voor een belangrijk deel in het teken komt te staan van implementatie van plannen op het gebied van vastgoedsturing en daarmee de eerste stap in de realisatie van de forse vastgoedopgave. Daarnaast zal op zoek worden gegaan naar een nieuwe voorzitter van de RvC na het verstrijken van de totale zittingstermijn van de huidige voorzitter.

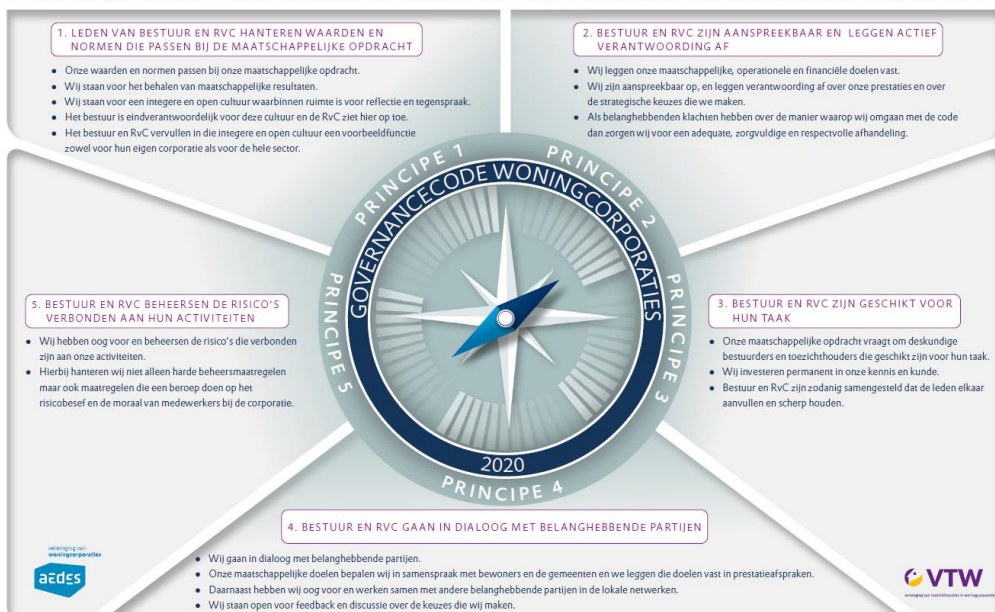
Wij zijn content met het afgelopen jaar en hebben waardering en respect voor de manier waarop iedereen zijn of haar taak in dit bijzondere jaar op passende wijze heeft ingevuld.

3.5.2 Besturen en toezichhouden (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.



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 volgende principe) 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. Na het vaststellen van Het Vanplan en in het licht van de vele maatschappelijke ontwikkelingen en de veranderingen in de woningmarkt gaan wij de toezichtvisie in 2023 tegen het licht houden en daar waar nodig aanvullen en verrijken.

De organisatie heeft in 2022 haar koers voor de komende jaren vastgelegd in Het Vanplan. De RvC heeft deze koers goedgekeurd, welke zich richt op:

- maatschappelijk perspectief (klanten, vastgoed, buurten),
- het bewonersperspectief (van waarde voor mij, mijn woning, mijn buurt)
- organisatieperspectief (strategie, structuur, systemen, middelen, samenwerkingen, medewerkers, cultuur en leiderschap).

Maatschappelijke perspectief

De RvC streeft naar een evenwichtige en diverse samenstelling, zodat het resultaat van haar werkzaamheden het meest optimaal is. In deze samenstelling komen ook verschillende maatschappelijke perspectieven naar voren vanuit de achtergrond op ervaring en deskundigheid van de RvC-leden. Om zo vanuit de verschillende ervaringen en deskundigheden te komen tot een evenwichtige dialoog over de maatschappelijke opgave van IJsseldal Wonen. De maatschappelijk opgave gericht op verhogen van de nieuwbouwopgave en de verduurzaming zijn via het vaste agendaonderwerp 'vastgoedsturing' op zowel de RvC- als auditcommissie-overleggen continue aan de orde. In 2022 zijn tevens de leden van de RvC betrokken geweest bij strategiesessies in opmaat naar het koersplan 'Het Vanplan' van IJsseldal Wonen waarin de maatschappelijke opgave is verankerd. Het proces naar het koersplan is door de directeur-bestuurder transparant gedeeld met de RvC en op gezette momenten (vooraf, tussendoor) is ook actief klankbord gezocht met de RvC op het proces. Als RvC spreken we hiermee waardering uit naar het gevolgde proces waarin in een brede context de diverse betrokkenen - intern en extern - bij IJsseldal Wonen zijn meegenomen.

Bewonersperspectief

Het is belangrijk dat de bewoner 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.

Organisatieperspectief

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. 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. Om daarmee toezicht te houden op het organisatieperspectief, te voorzien in klankbord (adviseursrol) en waar nodig goedkeuring te geven op inhoudelijke plannen van de organisatie (formele rol).

Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af (Governancecode 2)

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. Het

reglement is gepubliceerd op de website. Jaarlijks wordt in de zelfevaluatie van de RvC met de bestuurder stilgestaan bij de samenwerking als uitwerking van deze statuten en reglementen.

Als het gaat om actief verantwoording aflegging is het verder van belang om helder te maken waarop de RvC aanspreekbaar is en verantwoording aflegt. De RvC vertegenwoordigt het intern toezicht samen met de controller. De controller functioneert onafhankelijk en heeft een rechtstreekse lijn met de RvC. Bij de wisseling van controller in 2022 heeft de RvC goedkeuring gegeven op de nieuwe (interim) controller. Werving van een controller in loondienst staat nog uit. Bij majeure besluiten toetst de controller mede ten behoeve van de RvC of de besluiten in lijn zijn met wetgeving, statuten, reglementen en governancebepalingen.

Het externe toezicht komt vanuit de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de accountant. Dit externe toezicht 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.

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. In 2023 vindt wederom een visitatie plaats.

Het contact met de extern accountant is een belangrijke informatiebron voor de RvC. Hierbij is in 2022 gewerkt aan het benoemen van een nieuwe accountant vanaf 2023 na het verstrijken van de maximale termijn van de huidige accountant. Uitkomst van een gezamenlijk proces bestuur, MT en RvC is de keuze gekomen om vanaf 2023 verder te gaan met Verstegen Accountants. Hierbij is nauwgezet gekeken naar de kwaliteiten van de organisatie en de partner in aansluiting op de behoeften van de organisatie, bestuur en RvC. Waarin betrokken de maatschappelijke opgave, de fase van de organisatie en het koersplan.

Voorts zijn ook de beoordelingsbrieven van de externe toezichthouders en gesprekken met de HBV, OR en het MT belangrijke informatiebronnen voor de RvC.

Tot slot bewaakt de RvC bewaakt in de gesprekken haar 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). Om hier inhoud aan te geven is een remuneratie-commissie ingesteld die verantwoording aflegt aan de RvC. Daarnaast richt deze commissie zich tevens op het beloningsbeleid van bestuur en toezicht.

In de oplegnotities vanuit directeur/bestuurder en in de besluitvorming door de RvC wordt vastgelegd vanuit welke rol de RvC acteert.

Specifiek voor klankbord en toezicht op de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance alsmede financiële informatie is een auditcommissie vanuit de RvC ingesteld. Deze commissie is adviserend aan de RvC en dient als eerste klankbord naar de manager bedrijfsvoering, manager vastgoed en controller. Zo waarborgt de RvC gedeeltelijk ook dat zij niet alleen informatie van de bestuurder ontvangt in het kader van haar toezicht.

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 2022 hebben geen wijzigingen plaatsgevonden.

Zelfevaluatie RvC

In december 2022 heeft de RvC haar zelfevaluatie onder externe begeleiding laten plaatsvinden. De bestuurder was daar ook bij aanwezig. De RvC heeft de zelfevaluatie onder externe begeleiding als prettig en betekenisvol ervaren. Er is in het gesprek veel ruimte geboden om stil te staan bij de meegegeven thema's vanuit de RvC en de bestuurder, en de begeleider vroeg goed door. De openheid was mooi, er werd goed geluisterd naar elkaar, mensen hebben elkaar beter leren kennen en kunnen verder met elkaar. Dit heeft een positief effect op de invulling aan het toezicht-houderschap. De voorbereiding, waarbij zowel commissarissen als bestuurder zijn of haar aandachtspunten en reflecties kon meegeven heeft hier een waardevolle bijdrage aan geleverd. Ook de aanwezigheid van de bestuurder

was van toegevoegde waarde. Hij was op onderdelen een positief-kritische spiegel voor de RvC, erop gericht om het bewustzijn op het collectief en individueel functioneren te vergroten. De verkregen inzichten, acties en verbeterpunten worden door de RvC meegenomen voor 2023. Een verslag van de zelfevaluatie is gemaakt en dient als basis voor opvolging van de gemaakte afspraken in 2022. Dat was ook in 2021 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.

Integer en transparant

Nieuwe bestuurders en toezichthouders worden door IJsseldal Wonen gescreend op integriteit en vervolgens beoordeeld door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). De bestuurder legt gevraagd en ongevraagd verantwoording af over zijn 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.

Reflectiegesprek ontwikkeling bestuurder

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.

Permanente educatie RvC

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 2022:

Leden RvC	Punten
Bea Annot	15
Rebecca Hendriksen	9
Thijs Paré	5
Ingrid Canter Cremer	7
Berry Prins	7

Invulling vacatures RvC

Met het verstrijken van de zittingstermijn van de voorzitter van de RvC zal in 2023 een nieuwe voorzitter geworven worden.

Herbenoemingen

De heer Prins is op 10 mei 2022 herbenoemd voor een periode van 4 jaar na positief advies van de Aw.

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 per 1 januari 2023 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	2023-2026	2

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 bovenstaand beschreven 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.

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.

In het proces naar het komen tot het koersplan zijn RvC leden ook in contact gekomen met andere betrokkenen bij IJsseldal Wonen als medewerkers vanuit leveranciers en gemeenten. Daarnaast is gewerkt naar een Benen Op Tafel overleg - met bestuur, toezicht en managers bedrijfsvoering - in 2023 met een tweetal andere woningcorporaties op het gebied van digitale transformatie.

Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten (Governancecode 5)

De RvC houdt toezicht op het bestuur dat zich bewust is van de risico's die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie, brengt deze in kaart en hanteert een inzichtelijk beleid voor het beheersen van die risico's. De corporatie verantwoordt zich hierover in het jaarverslag. Daarbij gaat het in ieder geval over het opdrachtgeverschap van de corporatie, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en/of grote transacties met derden. In het tot stand gekomen koersplan 'Het Vanplan' komen de verschillende aspecten samen. De RvC heeft dit koersplan goedgekeurd. Daarnaast heeft de auditcommissie een specifieke adviserende en toetsende rol op het toezichthouden op de werking van het risico beheersingssysteem. En is daarmee in de RvC frequent het thema risicomanagement in samenhang met voorliggende stukken onderwerp van gesprek. Voorts stelt de controller elk jaar een jaarplan risicomanagement op en rapporteert hierover aan de RvC via de viermaands rapportages, 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(risico's).

3.5.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De RvC heeft het afgelopen jaar zevenmaal vergaderd volgens de reguliere cyclus. Regelier 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 is in september een extra bijeenkomst geweest met een afvaardiging van de RvC (voorzitter RvC en voorzitter audit commissie), bestuur, manager bedrijfsvoering en controller voor de selectie van een nieuwe accountant vanaf 2023. Tenslotte hebben we op 8 december 2022 onze jaarlijkse zelfevaluatie gehad onder begeleiding van een externe adviseur/begeleider. De belangrijkste onderwerpen die de RvC gedurende 2022 heeft behandeld, zijn hierna weergegeven.

Goedkeuring

- Jaarverslag 2021
- Herstructurering project Heuvenstraat/Binnenweg Voorst
- Nieuwbouw project Koningin Julianastraat Twello
- Wijziging Reglement Financieel beleid en beheer
- Wijziging Treasurystatuut
- Activiteitenplan 2023, begroting 2023 en meerjarenperspectief 2023-2027
- Meerjarenafspraken gemeente Voorst & Lochem
- Koersplan IJsseldal Wonen

Besluiten

- Honorering bestuurder 2022
- Honorering leden RvC 2022
- Notitie randvoorwaarden accountantsselectie
- Nieuwe werkvorm Prestatieafspraken met gemeentes
- Voorgenomen en definitieve benoeming van Berry Prins voor de tweede termijn als commissaris
- Verlenen decharge aan bestuurder(s) voor gevoerde beleid 2021
- Benoeming Verstegen Accountants en Adviseurs als accountant voor boekjaren 2023 t/m 2025

Integriteitscode/Klokkenluiderregeling

IJsseldal Wonen heeft een integriteitscode en een klokkenluiderregeling. De RvC heeft de integriteitscode op zichzelf van toepassing verklaard. Er zijn geen bijzonderheden te melden als gevolg van situaties van afhankelijkheid of tegenstrijdige belangen.

Extern toezicht

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

Ondernemingsraad

Ook met de OR hebben we frequent contact. Onze contactpersoon vanuit de RvC was in 2022 de heer Prins, vanaf 2023 zal mevrouw Canter Cremers dit oppakken. Jaarlijks wordt de overlegvergadering bijgewoond 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 uit twee leden van de RvC, namelijk mevrouw Hendriksen-Stokman (voorzitter) en de heer Paré (lid). De auditcommissie heeft in het verslagjaar zes keer vergaderd. De Auditcommissie bespreekt de volgende onderwerpen met de manager Bedrijfsvoering, manager Vastgoed en de controller:

- Jaarrekening/jaarverslag
- Begroting
- Liquiditeit en solvabiliteit
- Administratieve organisatie en interne beheersing zoals informatiebeveiliging
- Risicomanagement, soft controls en integriteit(srisico's)
- Vastgoedsturing : voortgang vastgoedprojecten, portefeuilleplan light, projecten (definitiefase documenten), scenario's, voorbereiding wijziging investeringsstatuut.
- Management control en informatievoorziening, waaronder verslagen en plannen van de controller
- Management letter en accountantsverslag van de extern accountant

- Voorbereiding van de aanbesteding van de accountantscontrole in 2022
- Actualisering reglementen en statuten (financieel beleid en beheer, treasurystatuut)
- Overige financiële aangelegenheden.

De auditcommissie geeft hiermee klankbord aan de MT-leden en controller en is adviserend aan de RvC voor formele besluitvorming.

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 2022 uit Berry Prins (voorzitter) en Bea Annot (lid).

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 2022 heeft de RvC opnieuw opdracht gegeven aan BDO Accountants voor de controle van de jaarrekening van IJsseldal Wonen. Gezien de invoering van de OOB-status is de markt voor accountantsbureaus sterk in beweging en was het niet wenselijk om voor het verstrijken van de maximale termijn van accountant te wisselen. Daarom is in 2021 besloten om voor 2022 nog met BDO samen te werken en in 2022 te werken aan een aanbesteding van de accountantscontrole ingaande boekjaar 2023. Met inbreng vanuit de organisatie, bestuurder, de RvC en een gesprek met de manager van BDO is gekomen tot een aanbestedingsdocument waarin een profielschets is gemaakt van de gewenste nieuwe accountant alsmede het proces van de aanbesteding. Na gesprekken van de voorzitter auditcommissie met enkele accountantskantoren is een longlist opgesteld en in gesprek met de RvC en bestuur is voor een drietal partijen een verzoek tot offerte voor accountantscontrole uitgezet. In september is na selectiegesprekken met de drie partijen een keuze maakt voor Verstegen Accountants als accountant vanaf het boekjaar 2023 voor een periode van 3 jaar. De RvC kijkt terug op plezierige gesprekken met de accountantskantoren, een transparant en integraal proces waarin alle betrokkenen van de organisatie zijn meegenomen.

Het accountantsverslag is door de accountant toegelicht aan de voltallige RvC. BDO constateert een verdergaande professionalisering van de (administratieve) organisatie. De wijze waarop de accountant haar onafhankelijke toezicht rol invult wordt jaarlijks geëvalueerd door de bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. Eens per drie jaar vindt een evaluatie plaats door de RvC.

3.5.4 Goedkeuring van de jaarstukken 2022

In dit jaarverslag treft u onder meer het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2022 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 13 juni 2023 heeft de RvC de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid.

De Raad van Commissarissen

B.H. Annot MCM, voorzitter
 R. Hendriksen-Stokman MSc RA
 Drs. M.G. Paré MRE
 Drs B. Prins
 Drs. I. Canter Cremers-Rijsdorp

3.6 Kengetallen

Goede en gelijke slaagkansen voor onze doelgroep	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal huuropzeggingen	170	168	208	182	229
Mutatiegraad (%)	4,63%	4,57%	5,67%	4,94%	6,16%
Gem. aantal reacties per geadverteerde woning	160	128	86	68	70
Huurachterstand in % huur (incl. bedrijfsruimtes)	0,43%	0,44%	0,58%	0,77%	0,56%
Huurderving in % van huur (incl. bedrijfsruimtes)	0,55%	0,63%	0,81%	0,88%	1,34%
Betaalbaar wonen	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal wooneenheden*	3.338	3.343	3.328	3.313	3.348
Overige verhuureenheden (maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimtes, garages, parkeerplekken en overig)	334	334	338	370	370
In bezit*	3.672	3.677	3.666	3.683	3.718
In beheer	2	2	2	2	2
In koopgarantportefeuille	53	53	55	55	57
Aantal opgeleverd	0	28	14	-	50
Aantal aangekocht	0	1	-	-	-
Aantal verkocht	-5	-18	-44	-38	-23
Aantal gesloopt/ uit exploitatie	0	-	-	-	-
Overige mutaties	0	-	-13	3	-4
Goedkoop (tot € 442,46)	348	378	350	365	340
Betaalbaar (tot € 678,66)	2.480	2.521	2.345	2.382	2.330
Middelduur, tot huurtoeslaggrens (€ 752,33)	328	259	447	384	478
Duur, boven huurtoeslaggrens (€ 752,33)	182	185	186	182	200
Aantal opdrachten reparaties per wooneenheid	1,16	1,18	1,20	1,18	1,32
Aantal opdrachten mutatieonderhoud per wooneenheid	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14
Totaal kosten onderhoud (x € 1.000)	6.499	6.195	5.768	5.609	5.111
Kosten onderhoud per wooneenheid	1.947	1.853	1.733	1.693	1.527
Werken aan IJsseldal Wonen	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal medewerkers	33	34	32	30	34
Aantal formatieplaatsen	27,7	27,3	26,8	27,2	27,5
Aantal FTE per 100 woningen	1,21	1,23	1,24	1,23	1,23
Een financieel gezonde organisatie	2022	2021	2020	2019	2018
WOZ-waarde (x € 1.000)	722.809	667.459	626.154	587.469	555.106
Eigen vermogen (x € 1.000)	443.787	453.830	370.666	344.760	306.457
Voorzieningen (x € 1.000)	457	1.113	295	443	583
Interest Coverage Ratio (o.b.v. beleidswaarde (%))	2,96	2,71	2,52	1,61	1,79
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde (%))	62,2%	56,1%	43,8%	72,4%	68,9%
Loan to value (o.b.v. beleidswaarde (%))	34,5%	40,2%	55,0%	26,0%	29,1%
Liquiditeit (current ratio)	0,30	0,15	0,31	0,53	0,49
Huuropbrengsten (x € 1.000)	23.674	23.438	23.009	23.023	23.085
Netto bedrijfslasten (excl. leefbaarheidsuitgaven) per wooneenheid	1.009	1.633	1.254	1.008	1.226

* In totaal telling zitten 9 erfpachten verdisconteerd

Deel 2 Jaarrekening

Jaarrekening

2022



Jaarrekening 2022

Datum 13 juni 2023

Inhoud

1. Balans per 31 december 2022	38
2. Winst- en verliesrekening 2022	40
3. Kasstroomoverzicht 2022	41
4. Algemene toelichting	42
5. Grondslagen voor de balanswaardering en resultaatbepaling	44
5.1 Grondslagen voor de balanswaardering	44
5.2 Grondslagen voor de resultaatbepaling	51
5.3 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	53
6. Financiële instrumenten en risicobeheersing	54
7. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	55
8. Toelichting op de balans	57
9. Toelichting op de winst- en verliesrekening	66
10. Afzonderlijke primaire overzichten	74
11. Ondertekening	78

1. Balans per 31 december 2022

(vóór resultaatbestemming) (x € 1.000)

Activa	Ref.	31-12-22	31-12-21
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	8.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		515.593	526.974
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		34.058	36.180
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		14.627	14.938
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.832	4
Totaal van vastgoedbeleggingen		566.111	578.096
Materiële vaste activa	8.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.902	2.025
Financiële vaste activa	8.3		
Latente belastingvorderingen		466	925
Totaal van financiële vaste activa		466	925
Totaal van vaste activa		568.479	581.045
Vlottende activa			
Voorraden	8.4		
Overige voorraden		169	169
Totaal van voorraden		169	169
Vorderingen	8.5		
Huurdebiteuren		101	104
Belastingen en premies van sociale verzekering		46	262
Overige vorderingen		283	188
Overlopende activa		-	-
Totaal van vorderingen		431	554
Liquide middelen	8.6	3.424	1.517
Totaal van vlottende activa		4.024	2.240
Totaal van activa		572.502	583.285

Passiva	Ref.	31-12-22	31-12-21
Eigen vermogen	8.7		
Herwaarderingsreserves		379.329	393.697
Overige reserves		74.503	-23.030
Resultaat na belastingen van het boekjaar		-10.043	83.165
Totaal van eigen vermogen		443.787	453.830
Voorzieningen	8.8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		392	1.042
Overige voorzieningen		65	71
Totaal van voorzieningen		457	1.113
Langlopende schulden	8.9		
Schulden aan overheid		48	54
Schulden aan banken		100.992	99.643
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		13.789	14.050
Overige schulden		-	-
Totaal van langlopende schulden		114.828	113.747
Kortlopende schulden	8.10		
Schulden aan overheid		6	6
Schulden aan banken		10.151	12.105
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.152	386
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		64	56
Overige schulden		328	169
Overlopende passiva		1.728	1.872
Totaal van kortlopende schulden		13.429	14.594
Totaal van passiva		572.502	583.285

2. Winst- en verliesrekening 2022

(functioneel model) (x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	9.1	23.674	23.438
Opbrengsten servicecontracten	9.2	529	535
Lasten servicecontracten	9.3	-608	-605
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-1.073	-1.067
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-7.449	-7.024
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-3.323	-3.708
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		11.749	11.569
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.7	1.596	4.448
Toegerekende organisatiekosten	9.8	-84	-130
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.9	-890	-3.378
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		623	940
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	9.10	-3.293	-2.175
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.11	-12.800	80.995
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.12	-50	459
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-16.143	79.279
Overige organisatiekosten	9.13	-1.321	-2.980
Kosten omtrent leefbaarheid	9.14	-485	-370
Opbrengsten van andere effecten/vorderingen	9.15	-	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.16	-2.950	-3.220
Totaal van financiële baten en lasten		-2.950	-3.211
Totaal van resultaat voor belastingen		-8.527	85.227
Belastingen	9.17	-1.516	-2.062
Nettoresultaat na belastingen		-10.043	83.165

3. Kasstroomoverzicht 2022

(directe methode) (x € 1.000)

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	23.608	23.525
Vergoedingen	451	473
Overige bedrijfsontvangsten	49	55
Saldo ingaande kasstromen	24.107	24.053
Erfpacht	-	-71
Betalingen aan werknemers	-2.280	-2.031
Onderhoudsuitgaven	-6.186	-6.365
Overige bedrijfsuitgaven	-3.610	-3.303
Betaalde interest	-2.983	-3.324
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-71	-
Verhuurderheffing	-2.163	-2.624
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-135	-111
Vennootschapsbelasting	-841	-548
Saldo uitgaande kasstromen	-18.270	-18.377
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.836	5.676
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.490	3.753
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	98	427
Verkoopontvangsten grond	8	270
(Des) investeringsontvangsten overig	21	5
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.617	4.454
Nieuwbouw huur	-2.944	-2.345
Verbeteruitgaven	-1.921	-1.952
Aankoop	-	-268
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-541
Investerings overig	-109	-174
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-4.974	-5.280
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.357	-825
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	11.500	6.103
Saldo ingaand	11.500	6.103
Aflossing geborgde leningen	-11.860	-10.859
Aflossing ongeborgde leningen	-212	-211
Saldo uitgaand	-12.072	-11.070
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-572	-4.967
Toename (afname) van geldmiddelen	1.908	-117
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.517	1.633
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.424	1.517

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.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de beleidsregels toepassing wet normering bezoldiging toefunctionarissen 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 van de Woningwet is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (‘dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2022’) gepubliceerd in de Staatscourant 2022 nr. 30883 d.d. 21 november 2022).

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 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

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.

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

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: een deugdelijk juridisch instrument om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en het stellige voornemen heeft het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

5. Grondslagen voor de balanswaardering en resultaatbepaling

5.1 Grondslagen voor de balanswaardering

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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 bedrijfs- onroerend 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).

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 investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2022', dus de marktwaarde in verhuurde staat.

IJsseldal Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de woningen. IJsseldal Wonen hanteert de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfs- onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

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'.

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.

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 markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

Macro-economische parameters

Om de te verwachten kasstromen DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters uit het handboek marktwaardering 2022. De totstandkoming van de disconteringsvoet wordt hieronder toegelicht, voor de totstandkoming van de overige macro-economische parameters verwijzen we naar het handboek marktwaardering 2022.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en kosten contant worden gemaakt. Voor woonegelegenheden van het type EGW en MGW geldt dat de disconteringsvoet wordt bepaald op basis van enkele eigenschappen van de verhuureenheid:

- Het bouwjaar verdeeld in 7 klassen
- Het COROP-gebied plus de vier grote gemeenten waarin de verhuureenheid gelegen is
- Het COROP-gebied plus de vier grote gemeenten voor het weerspiegelen van de disconteringsvoet in 2021
- Het scenario doorexploiteren of uitponden voor de waardering in twee klassen
- Het feit of een verhuureenheid gelegen is in een fullregio en/of aardbevingsgebied.

Voor studenten- en extramuraal zorgseenheden 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.

Afwijking marktwaarde ultimo 31-12-2021

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio's Veluwe en de Achterhoek was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis circa 10% (Veluwe) en 2,2% (Achterhoek) te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 42,7 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Inschakeling taxateur

Voor het bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed hanteert IJsseldal Wonen de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, aangezien de huursom van dit type vastgoed samen meer dan 5% van de totale huursom is. Deze objecten zijn per 31-12-2022 volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basisversie van het handboek, bij enkele vrijheidsgraden is een aanpassing verricht door de taxateur. De aanpassingen per vrijheidsgraad worden hieronder 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 marktreferenties	Niet van toepassing
Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expiratedata aan	Conform aanlevering corporatie	Niet van toepassing
Huurstijging	Looninflatie	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	Conform aanlevering corporatie	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)	4,60% - 8,75%
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correctie marktwaarde te komen)	6,04% - 13,25%
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant	Niet van toepassing

De impact van de aanpassing in vrijheidsgraden is totaal € 6.424.000 positief.

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

Verwerking van groot onderhoud

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

Verplichtingen tot herstel

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

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

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaand van het doorexploiteerscenario, 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 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.

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies.
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de ‘Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden’; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als ‘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.

Materiële vaste 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.

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 incourantheid van de voorraden.

Voorraad kavels bestemd voor de verkoop

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

Voorzieningen

Algemeen

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

Voorziening onrendabele investeringen

De bepaling van een verlieslatend contract van onroerende zaken in ontwikkeling en hiermee samenhangende voorzieningen voor onrendabele voorzieningen worden bepaald aan de hand van de marktwaarde in verhuurde staat.

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

De voorziening loopbaanontwikkelingsbudget is opgenomen naar aanleiding van een arbeidsvoorwaarde in de cao voor woningcorporaties. Deze arbeidsvoorwaarde houdt in dat de werkgever verplicht is een budget voor loopbaanontwikkeling per medewerker ter beschikking te stellen, afhankelijk van het aantal dienstjaren en percentage dienstverband. Voor een medewerker met een fulltime dienstverband wordt maximaal € 900 per jaar voor 5 jaren, € 4.500 beschikbaar gesteld. De voorziening is bepaald op basis van de cao-verplichting verminderd met reeds gemaakte kosten.

Schulden

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

5.2 Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

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

Opbrengstenverantwoording

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.

Functioneel model

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, opgesteld volgens het functionele model.

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

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.

Huuropbrengsten

Dit betreffen de huuropbrengsten die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan wet- en regelgeving. Voor het verslagjaar 2022 bedroeg het gemiddelde huurverhogingspercentage 1,31% (2021: 0,02%).

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 gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst verminderd met de boekwaarde, verkoopkosten en toerekenbare organisatiekosten. De boekwaarde is 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 overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardeverandering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in bestaand bezit, nieuwbouw en herstructurering. De waardeverandering wordt bepaald door een jaarlijkse toets van de marktwaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs.

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 directe en indirecte kosten die te relateren zijn aan de activiteiten verhuren en beheren van het bezit. De indirecte kosten worden via de kostenverdeelstaat toegerekend.

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. Woningcorporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De toepassing van deze vennootschapsbelastingplicht 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. Met ingang van 2023 is deze VSO opgezegd door de Belastingdienst, de impact van deze opzegging is voor IJsseldal Wonen beperkt.

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

5.3 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. 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.

6. 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. IJsseldal Wonen heeft op balansdatum geen derivatencontracten in bezit.

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.

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 2022. 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 leningen-portefeuille 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 waarderingmodellen en -technieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties en van netto contante waardenmethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

7. 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.

Vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van actuele waarde. Voor belangrijke inschattingen wordt verwezen naar de grondslagen vastgoed in exploitatie, waar alle parameters beschreven zijn.

Onrendabele investeringen

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 2022 is bepaald op € 1,4 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 € 466.000 bedraagt. De mutatie in 2022 van - € 242.000 ten opzichte van de stand ultimo 2021 (€ 708.000) is een opbrengst in 2022.

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 en deze is in 2022 volledig ten laste van het resultaat gebracht. Ultimo 2022 is de actieve latentie dan ook nihil (2021: € 217.000). De mutatie in 2022 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 2022 hebben wij berekend op € 1,5 miljoen. Het restant van het saldo van de voort te wentelen rente bedraagt € 4,8 miljoen per ultimo 2022.

8. Toelichting op de balans

8.1 Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie				2022
Stand per 1 januari	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	
Aanschafwaarde	148.972	27.682	178.603	
Cumulatieve waardeveranderingen	378.002	8.498	384.550	
Marktwaaarde in verhuurde staat	526.974	36.180	563.153	
Mutaties				
Investeringsen, initiële verkrijgingsprijs	2.112	7	2.119	
Investeringsen, overboekingsen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	-	
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-454	-436	-890	
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van marktwaarde	-11.079	-1.686	-12.765	
Overige waardeveranderingen	-1.959	-7	-1.966	
Totaal mutaties	-11.381	-2.122	-13.503	
Stand per 31 december				
Aanschafwaarde	151.032	27.571	178.603	
Cumulatieve waardeveranderingen	364.561	6.487	371.048	
Marktwaaarde in verhuurde staat	515.593	34.058	549.651	

De berekende marktwaarde in verhuurde staat voor vastgoed in exploitatie ultimo 2022 bedraagt € 549,6 miljoen. Bij de bepaling van marktwaarde is per 31 december 2022 naast het 'Handboek modelmatig waarderen' 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 2021) van de eenheden bedraagt € 722,8 miljoen.

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

De beleidswaarde in exploitatie ultimo 2022 bedraagt € 317,8 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000	
Marktwaaarde in verhuurde staat	549.651
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	71.703
Betaalbaarheid (huren)	-235.050
Kwaliteit (onderhoud)	-86.831
Beheer (beheerskosten)	18.325
Beleidswaarde	317.799

Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt	2022
Disconteringsvoet	5,79%
Streefhuur per maand	€ 631,39
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.249,26

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

	<i>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</i>	<i>Effect op beleidswaarde</i>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 29.815.000 lager
Streefhuur per maand*	€ 25 hoger	€ 14.792.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 10.663.000 lager

* Voor 391 woningen is de streefhuur afgetopt, de gemiddelde aanpassing van de streefhuur per woning is € 22,46

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

<i>Verloopoverzicht onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.132	9.737
Herwaarderings	-94	-94
Cumulatieve waardeveranderingen	5.901	2.762
Boekwaarde per 1 januari	14.938	12.404
Mutaties		
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-605
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van marktwaarde	-311	3.138
Overige mutaties	-	-
Totaal mutaties	-311	2.534
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	9.132	9.132
Herwaarderings	-94	-94
Cumulatieve waardeveranderingen	5.590	5.901
Boekwaarde per 31 december	14.627	14.938

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.

Onroerende zaken in ontwikkeling

<i>Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	4	4.979
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-2.670
Boekwaarde per 1 januari	4	2.309
Mutaties		
Investeringen	2.904	2.005
Overboekings van en naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie	-	-5.083
Overboekings overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.308	881
Overboeking voorziening onrendabele investering	231	-108
Totaal mutaties	1.828	-2.304
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	2.411	4
Cumulatieve waardeveranderingen	-579	-
Boekwaarde per 31 december	1.832	4

Het materieel vastgoed in ontwikkeling per 31 december 2022 is als volgt te specificeren:

	Bestede kosten	Waarde- vermindering	Overgeboekt naar MVA in exploitatie	Saldo 2022
Eefde Kazerneterrein fase 1	1.372	-429	-	943
Eefde Kazerneterrein fase 2	970	-150	-	820
Koningin Julianastraat	497	-728	-	-231
Herstructurering van Heuvenstraat	59	-	-	59
Herstructurering Wielewaalpad	10	-	-	10
Boekwaarde per 31 december	2.908	-1.308	-	1.601
Opgenomen onder voorziening onrendabele investeringen		-231		
Opgenomen onder materiële vaste activa in ontwikkeling				1.832

8.2 Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van

Verloopoverzicht onroerende zaken ten dienste van exploitatie	2022	2021
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.968	4.802
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.943	-2.639
Boekwaarde per 1 januari	2.025	2.163
Mutaties		
Investeringen	108	194
Desinvesteringen	-	-29
Afschrijvingen	-230	-304
Totaal mutaties	-122	-139
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.076	4.968
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.173	-2.943
Boekwaarde per 31 december	1.902	2.025

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 vliegtuig-schade. De wooneenheden en garages zijn verzekerd tegen een vast premiebedrag per eenheid per jaar, waarbij onderverzekering is uitgesloten. Het overige vastgoed, zoals winkels, kantoren, zorggebouwen, e.d., is verzekerd voor de getaxeerde herbouwwaarde van de betreffende panden. Het onroerend goed is nagenoeg geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. De per balansdatum aangegeven verplichtingen zijn vermeld onder het hoofd 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

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

8.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Verloopoverzicht latente belastingvorderingen		2022	2021
Stand per 1 januari		925	793
Mutaties			
Agio leningruil Vestia		-217	217
Afschrijvingspotentieel		-242	-85
Totaal mutaties		-459	131
Stand per 31 december		466	925

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 € 513.000. Voor de overige verschillen is geen latente gevormd op basis van de handreiking Aedes, aangezien het verschil contant gemaakt naar nihil tendeert.

In €	Commerciële boekwaarde	Fiscale boekwaarde	Vershil	Nominaal	Contant	Realisatie < 1 jaar
Compensabele verliezen	-	-	-	-	-	-
Verkopen	7.641.000	6.714.000	927.000	239.000	-	-
Afschrijvingen	-	1.988.000	-1.988.000	513.000	466.000	71.000
Leningen	100.992.000	100.901.520	90.480	23.000	-	-
Leningruil Vestia	-	-	-	-	-	-

8.4 Voorraden

	2022	2021
Overige voorraden	169	169
Totaal voorraden	169	169

Onderstaand het verloopoverzicht van de overige voorraden:

Verloopoverzicht overige voorraden		2022	2021
Stand per 1 januari		169	317
Mutaties			
Investeringen			
Boekwaarde verkochte voorraad (kavels) bestemd voor verkoop		-	-148
Opwaardering		-	-
Afwaardering naar lagere marktwaarde		-	-
Totaal mutaties		-	-148
Stand per 31 december		169	169

8.5 Vorderingen

	2022	2021
Huurdebiteuren	101	104
Belastingen en premies van sociale verzekering	46	262
Overige vorderingen	283	188
Overlopende activa	-	-
Totaal vorderingen	431	554

De vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan één jaar.

Huurdebiteuren

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2022 0,43% (2021: 0,44%) van de te incasseren bruto jaarhuur.

Overige posten

<i>Belastingen en premies van sociale verzekering</i>	2022	2021
Vennootschapsbelasting	46	262
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	46	262

<i>Overige vorderingen</i>	2022	2021
Overige vorderingen	283	188
Totaal overige vorderingen	283	188

8.6 Liquide middelen

	2022	2021
Bank	3.424	1.517
Totaal liquide middelen	3.424	1.517

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

8.7 Eigen vermogen

	2022	2021
Overige reserves	74.504	-23.030
Herwaarderingsreserves	379.329	393.697
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-10.043	83.165
Totaal eigen vermogen	443.787	453.831

Het verloopoverzicht van het vermogen ziet er als volgt uit:

<i>Verloopoverzicht eigen vermogen</i>	2022	2021
Herwaarderingsreserves		
Stand per 1 januari	393.697	319.900
Mutaties		
Desinvesteringen	-710	-1.857
Mutatie herwaardering	-13.658	75.654
Totaal mutaties	-14.368	73.797
Stand per 31 december	379.329	393.697
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-23.030	24.860
Mutaties		
Resultaat voorgaand boekjaar	83.165	25.907
Niet gerealiseerde mutatie herwaardering	13.658	-75.654
Realisatie uit herwaarderingsreserve	710	1.857
Totaal mutaties	97.533	-47.890
Stand per 31 december	74.503	-23.030
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Resultaat boekjaar	-10.043	83.165
Totaal resultaat boekjaar	-10.043	83.165
Stand per 31 december	443.787	453.831

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Vanaf die datum wordt niet meer afgeschreven en worden investeringen tegen historische kosten verwerkt. De herwaarderingsreserve ziet volledig toe op activa in exploitatie en bedraagt € 379,3 miljoen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022 (*€1.000)

In de statuten is geen voorstel resultaatbestemming opgenomen. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € -10.043 als volgt te bestemmen:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € -10.043 ten laste van de overige reserves te brengen.

Gedurende het boekjaar is al een bedrag van € 13.658 van het gerealiseerde resultaat boekjaar 2022 vanuit de herwaarderingsreserve gehaald en toegevoegd aan de overige reserves. Het resultaat boekjaar geschoond voor de mutatie in de herwaarderingsreserve betreft dan ook € 3.615.

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 2022 is in totaal € 379,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2021: € 393,7 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Het bestuur van IJsseldal Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 224 miljoen.

8.8 Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Verloopoverzicht onrendabele investeringen en herstructureringen	2022	2021
Stand per 1 januari	1.042	226
Mutaties		
Dotaties	2.802	2.785
Onttrekkingen	-3.410	-1.904
Vrijval	-41	-64
Totaal mutaties	-649	816
Stand per 31 december	392	1.042

Overige voorzieningen

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

Verloopoverzicht overige voorzieningen	Loopbaanontwikkeling	Reorganisatiekosten	2022
Stand per 1 januari	71	-	
Mutaties			
Dotaties	14	-	
Onttrekkingen	-13	-	
Vrijval	-7	-	
Totaal mutaties	-6	-	
Stand per 31 december	65	-	

8.9 Langlopende schulden

	Stand per 31-12-2022	Aflossingsverplichting 2023	Looptijd > 1 jaar	Looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	54	6	48	23
Schulden aan banken	111.143	10.151	100.992	72.203
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.789	-	13.789	-
Totaal langlopende schulden	124.986	10.157	114.829	72.226

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 € 2.804.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. 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 blijvende rechten en verplichtingen.

Schulden aan overheid en banken

Het verloop van de schulden aan overheid en banken is als volgt:

Verloopoverzicht schulden aan overheid/banken	Schulden aan overheid	Schulden aan banken	Totaal
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	60	111.748	111.808
Mutaties			
Nieuwe leningen	-	13.500	13.500
Aflossingen	-6	-14.066	-14.072
Vrijval agio Vestia lening	-	-39	-39
Totaal mutaties	-6	-605	-611
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	54	111.142	111.197
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	6	10.151	10.157
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	48	100.992	101.040

Van de schulden op lange termijn ultimo 2022 heeft € 70,7 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar. De gemiddelde gewogen rentevoet van de uitstaande leningen overheid en banken bedraagt 2,7% (2021: 2,8%).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 104,1 miljoen (2021: € 130,7 miljoen). Het saldo van de marktwaarde is exclusief opgelopen rente. De marktwaarde is bepaald met de IRS-curve per 31-12-2022 + een spread van 0%.

Van de lang- en kortlopende leningen overheid en banken is een totaalbedrag van € 105,4 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 2022.

Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloopoverzicht van de verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

Verloopoverzicht verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2022	2021
Stand per 1 januari	14.050	11.957
Mutaties		
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-587
Opwaarderingen	-261	2.679
Totaal mutaties	-261	2.093
Stand per 31 december	13.789	14.050

Gedurende 2022 zijn geen woningen (2021: 0) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € nihil (2021: € nihil).

8.10 Kortlopende schulden

	2022	2021
Schulden aan banken	10.151	12.105
Schulden aan overheid	6	6
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.152	386
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	64	56
Overige schulden	328	169
Overlopende passiva	1.728	1.872
Totaal kortlopende schulden	13.429	14.594

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 € 1.728.000 bestaat voor een bedrag van € 1.554.000 uit transitorische rente. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

8.11 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 2022 circa € 41.000 (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.

Aangegane verplichtingen

- Voor het nieuwbouwproject aan de Koningin Julianastraat is ultimo 2022 sprake van een restant verplichting ter hoogte van € 231.000.
- Voor duurzaamheidsprojecten is aan de Huurdersbelangenvereniging een budget toegezegd. De restantverplichting bedraagt ultimo boekjaar € 46.000.

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 2021. 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.

Saneringsheffing

Op dit moment zijn geen indicaties die erop wijzen dat in de periode 2023-2027 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.

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.

9. Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen	23.341	21.869
Onroerende zaken niet zijnde woningen	446	1.696
Netto huuropbrengsten	23.787	23.565
Opbrengst erfpacht	17	20
Totaal opbrengst erfpacht	17	20
Huurderiving wegens leegstand	-128	-90
Huurderiving wegens oninbaarheid	-2	-58
Totaal huurderiving	-131	-148
Totaal huuropbrengsten	23.674	23.438

De huurverhoging per 1 juli 2022 was gemiddeld 1,31% (2021: 0,02%).

9.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	486	496
Beheer- toezichtsvergoedingen	43	39
Vergoedingsderiving wegens oninbaarheid	-	-
Totale opbrengsten servicecontracten	529	535

9.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Lasten servicecontracten	-608	-605
Totaal lasten servicecontracten	-608	-605

9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Uitkering ziekteverzuim	6	4
Doorberekende afschrijvingen	-51	-81
Doorberekende personeelskosten	-537	-564
Doorberekende bedrijfslasten	-492	-427
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.073	-1.067

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de onderstaande bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht. Dit betreffen alle facturen die zijn ontvangen in 2022.

Accountantshonoraria	2022	2021
Honoraria voor controle van de jaarrekening	-86	-73
Honoraria voor andere controlediensten	-9	-9
Honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-40	-47
Totaal accountantshonoraria	-135	-128

De personeelskosten zijn als volgt verdeeld:

<i>Personeelskosten</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Lonen en salarissen	-1.657	-1.571
Sociale lasten	-267	-240
Pensioenlasten	-223	-203
Totaal personeelskosten	-2.147	-2.013

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij IJsseldal Wonen, omgerekend naar fte's 27,7 (2021: 27,3). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland. Onderstaand een overzicht van het gemiddeld aantal fte naar afdeling:

<i>Afdeling</i>	<i>Gemiddeld aantal FTE</i>
Bedrijfsvoering	5,0
Control	0,5
Directie	1,0
Staf	3,4
Vastgoed	4,9
Wonen	12,9
Totaal	27,7

Pensioenen

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 2022 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 129,0 % (2021: 126,0%). 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 127,7%. 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.

De pensioenpremie 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.

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Niet-cyclisch onderhoud		
Klachten onderhoud	-779	-690
Mutatieonderhoud	-346	-442
Asbest sanering	-383	-341
Opplussen Wonen en Zorg	-17	-21
Totaal niet-cyclisch onderhoud	-1.525	-1.494
Cyclisch onderhoud		
Contract onderhoud	-1.090	-1.014
Planmatig onderhoud	-3.747	-3.508
Totaal cyclisch onderhoud	-4.838	-4.522
Doorberekende organisatiekosten		
Doorberekende afschrijvingen	-53	-78
Doorberekende personeelskosten	-558	-544
Doorberekende overige bedrijfslasten	-475	-388
Totaal doorberekende organisatiekosten	-1.087	-1.010
Totaal onderhoudskosten	-7.449	-7.024

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

	2022	2021
Erfpacht	-26	-71
Verhuurderheffing	-2.183	-2.604
Saneringsheffing	-	-
Belastingen	-920	-847
Verzekeringen	-152	-117
Bijdrage huurdersbelangenvereniging	-20	-33
Overige exploitatiebaton	-	-
Overige directe exploitatielasten	-23	-37
Totaal overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-3.323	-3.708

9.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2022	2021
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	1.492	3.771
Netto opbrengst erfpacht kavels	-	98
Netto opbrengst verkoop bedrijfsonroerend goed	-	-
Netto verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop	7	165
Opbrengst verkopen VoV	98	415
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.596	4.448

9.8 Toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
Verkoopkosten	-	-18
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-4	-9
Doorberekende personeelskosten	-43	-60
Overige bedrijfslasten	-36	-43
Totaal toegerekende organisatiekosten	-84	-130

9.9 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
Boekwaarde bestaand bezit	-890	-2.778
Boekwaarde erfpacht kavels	-	-91
Boekwaarde bedrijfsonroerendgoed	-	-
Boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	-	-194
Boekwaarde VoV	-	-318
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-890	-3.378

9.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Afwaarderingen investeringen vastgoed in ontwikkeling	-1.308	880
Afwaarderingen investeringen vastgoed in exploitatie	-1.400	-2.681
Opwaardering grondposities	-	-
Doorberekende afschrijvingen	-29	-29
Doorberekende personeelskosten	-301	-201
Doorberekende overige bedrijfslasten	-255	-144
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.293	-2.175

9.11 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.800	80.995
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.800	80.995

9.12 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

	2022	2021
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	-50	459
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaar	-50	459

9.13 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Volkshuisvestelijke bijdrage	39	-1.713
Kosten Raad van Commissarissen	-64	-107
Kosten accountant	-95	-81
Afschrijvingskosten vervoersmiddelen	-25	-17
Obligoheffing	-53	-70
Overige kosten	-78	-58
Toegerekende organisatiekosten	-1.045	-934
Totaal overige organisatiekosten	-1.321	-2.980

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
- Afschrijvingskosten
- Bijdrageheffing AW

9.14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Kosten leefbaarheid	-150	-108
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-16	-20
Doorberekende personeelskosten	-172	-141
Doorberekende overige bedrijfslasten	-146	-101
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-485	-370

Het totaalbedrag van de in de winst- en-verliesrekening verwerkte afschrijvingskosten bedraagt € 230.000.

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

	2022	2021
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	9
Totaal opbrengst van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	9

9.16 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Leningen overheid	-2	-3
Leningen kredietinstellingen	-2.895	-3.154
Rekening courant banken	-17	-26
Overige rentelasten	-36	-36
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-2.950	-3.220

9.17 Belastingen

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	-1.429	-350
Verschuldigde belasting resultaat boekjaar	372	-1.845
Mutatie belastinglatenties	-459	132
Totaal belastingen	-1.516	-2.062

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De belastinglast (inclusief latenties): € 1,5 miljoen (2021: € 2,1 miljoen), resultaat voor belasting € - 8,5 miljoen (2021: € 85,2 miljoen). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt - 17,8 % (2021: 2,4%).

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

	2022	2021
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	- 16,8%	0,4%
Niet gewaardeerde verschillen	59,6%	22,2%
Effectief belastingtarief	- 17,8%	2,4%

De cijfermatige aansluiting tussen het commercieel resultaat en belastbaar bedrag over 2022 is als volgt:

	2022
Commercieel resultaat vóór belastingen	- 8.527
Bij: Fiscaal hogere boekwinst verkopen	122
Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	144
Fiscaal geen waardeveranderingen	15.557

Subtotaal		15.824
Af: Fiscaal hogere afschrijvingen	-335	
Fiscaal hogere dotatie voorzieningen	-6	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.069	
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-47	
Vrijval (dis)agio Vestia	-857	
Subtotaal		-2.313
Belastbare winst		4.983
Extracomptabele correcties		
Af: Dotatie herinvesteringsreserve	-734	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-17	
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	6	
Generieke aftrekbeperking	1.466	
Subtotaal		721
Belastbaar bedrag vóór verliesverrekening		5.704
Af: Te verrekenen verliezen		0
Belastbaar bedrag		5.704
Te betalen vennootschapsbelasting		
1 ^e schijf	-59	
2 ^e schijf	-1.370	
Te betalen vennootschapsbelasting		-1.429
Winst na belasting		4.276

9.18 WNT-verantwoording 2022 IJsseldal Wonen

De WNT is van toepassing op IJsseldal Wonen. Het voor IJsseldal Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 158.000. 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

Gegevens 2022	
Bedragen x € 1	
	D. van Zalk
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 120.689
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.699
Subtotaal	€ 139.388
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 158.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 139.388
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2021	
Bedragen x € 1	
D. van Zalk	
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/08 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 48.947
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 7.562
Subtotaal	€ 56.509
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 64.134
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 56.509
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

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 2022 en 2021 is als volgt (bedragen exclusief btw):

Gegevens 2022	B. Annot	T. Paré	B. Prins	R. Hendriksen	I. Canter-Cremers
Bedragen x € 1					
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 14.523	€ 9.682	€ 9.682	€ 9.682	€ 9.682
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.700	€ 15.800	€ 15.800	€ 15.800	€ 15.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 14.523	€ 9.682	€ 9.682	€ 9.682	€ 9.682
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021 Bedragen x € 1	B. Annot	T. Paré	B. Prins	R. Hendriksen	A. Spithoven
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 14.100	€ 9.400	€ 9.400	€ 9.400	€ 9.400
Individueel toepasselijke bezoldigings- maximum	€ 22.950	€ 15.300	€ 15.300	€ 15.300	€ 15.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 14.100	€ 9.400	€ 9.400	€ 9.400	€ 9.400
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

10. Afzonderlijke primaire overzichten

Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming) van DAEB en niet-DAEB

(bedragen x € 1.000)

Activa	Verslagjaar 2022				Verslagjaar 2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste Activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	515.593	-	-	515.593	526.974	-	-	526.974
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	34.058	-	34.058	-	36.180	-	36.180
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.410	8.217	-	14.627	6.587	8.351	-	14.938
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.832	-	-	1.832	4	-	-	4
Totaal van vastgoedbeleggingen	523.835	42.275	-	566.111	533.565	44.531	-	578.096
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.769	133	-	1.902	1.842	182	-	2.025
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	32.228	-	-32.228	-	33.112	-	-33.112	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingvorderingen	433	33	-	466	845	80	-	925
Totaal van financiële vaste activa	32.661	33	-32.228	466	33.957	80	-33.112	925
Totaal van vaste activa	558.266	42.441	-32.228	568.479	569.364	44.793	-33.112	581.045
Vlottende Activa								
Voorraden								
Overige voorraden	-	169	-	169	-	169	-	169
Totaal van voorraden	-	169	-	169	-	169	-	169
Vorderingen								
Huurdebiteuren	88	14	-	101	102	2	-	104
Belastingen en premies sociale verzekeringen	43	3	-	46	229	33	-	262
Overige vorderingen	276	7	-	283	184	4	-	188
Overlopende activa	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal van vorderingen	407	24	-	430	516	39	-	554
Liquide middelen	1.777	1.647	-	3.424	1.006	511	-	1.517
Totaal van vlottende activa	2.184	1.840	-	4.023	1.522	718	-	2.240
Totaal van activa	560.449	44.281	-32.228	572.502	570.886	45.511	-33.112	583.285

Passiva	Verslagjaar 2022				Verslagjaar 2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen Vermogen								
Herwaarderingsreserves	379.329	9.193	-9.193	379.329	393.697	10.642	-10.642	393.697
Overige reserves	74.503	24.046	-24.046	74.503	-23.030	19.588	-19.588	-23.030
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-10.043	-1.011	1.011	-10.043	83.165	2.881	-2.881	83.165
Totaal van eigen vermogen	443.787	32.228	-32.228	443.787	453.831	33.112	-33.112	453.830
Voorzieningen								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	392	-	-	392	1.042	-	-	1.042
Overige voorzieningen	59	5	-	65	64	7	-	71
Totaal van voorzieningen	452	5	-	457	1.106	7	-	1.113
Langlopende schulden								
Schulden aan overheid	48	-	-	48	54	-	-	54
Schulden aan banken	99.341	1.650	-	100.992	95.579	4.064	-	99.643
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.827	7.962	-	13.789	5.965	8.085	-	14.050
Overige schulden	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal van langlopende schulden	105.216	9.612	-	114.828	101.598	12.149	-	113.747
Kortlopende schulden								
Schulden aan overheid	6	-	-	6	6	-	-	6
Schulden aan banken	7.738	2.413	-	10.151	11.893	212	-	12.105
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.152	-	-	1.152	386	-	-	386
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	20	43	-	64	13	43	-	56
Overige schulden	451	-122	-	328	277	-107	-	169
Overlopende passiva	1.626	102	-	1.726	1.777	96	-	1.870
Totaal van kortlopende schulden	10.993	2.436	-	13.427	14.351	244	-	14.592
Totaal van passiva	560.449	44.281	-32.228	572.502	570.886	45.511	-33.112	583.285

Winst- en verliesrekening over 2022 van DAEB en NIET-DAEB

(bedragen x € 1.000)

	Verslagjaar 2022				Verslagjaar 2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	22.094	1.580	-	23.674	21.827	1.611	-	23.438
Opbrengsten servicecontracten	469	59	-	529	475	60	-	535
Lasten servicecontracten	-580	-28	-	-608	-576	-29	-	-605
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-999	-74	-	-1.073	-972	-95	-	-1.067
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.037	-412	-	-7.449	-6.656	-368	-	-7.024
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.068	-255	-	-3.323	-3.384	-324	-	-3.708
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.879	870	-	11.749	10.714	855	-	11.569
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	956	640	-	1.596	3.052	1.396	-	4.448
Toegerekende organisatiekosten	-78	-6	-	-84	-120	-11	-	-130
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-454	-436	-	-890	-2.194	-1.184	-	-3.378
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	424	199	-	623	738	202	-	940
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.253	-41	-	-3.293	-2.142	-33	-	-2.175
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.114	-1.686	-	-12.800	78.821	2.173	-	80.995
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-40	-10	-	-50	324	135	-	459
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.406	-1.737	-	-16.143	77.003	2.275	-	79.279
Overige organisatiekosten	-1.223	-98	-	-1.321	-2.867	-113	-	-2.980
Kosten omtrent leefbaarheid	-454	-31	-	-485	-328	-42	-	-370
Opbrengsten van andere effecten/vorderingen	-	-	-	-	8	1	-	9
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.843	-108	-	-2.950	-3.108	-111	-	-3.220
Totaal van financiële baten en lasten	-2.843	-108	-	-2.950	-3.101	-110	-	-3.211
Totaal van resultaat voor belastingen	-7.622	-905	-	-8.527	82.160	3.067	-	85.227
Belastingen	-1.410	-106	-	-1.516	-1.876	-186	-	-2.062
Resultaat uit deelnemingen	-1.011	-	1.011	-	2.881	-	-2.881	-
Nettoresultaat na belastingen	-10.043	-1.011	1.011	-10.043	83.165	2.881	-2.881	83.165

Kasstroomoverzicht over 2022 van DAEB en NIET-DAEB (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	Verslagjaar 2022				Verslagjaar 2021			
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
Huurontvangsten	22.050	1.558	-	23.608	21.920	1.605	-	23.525
Vergoedingen	391	59	-	451	413	60	-	473
Overige bedrijfsontvangsten	29	20	-	49	33	22	-	55
Ontvangen interest	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	22.470	1.637	-	24.107	22.367	1.686	-	24.053
Erfpacht	-	-	-	-	-71	-	-	-71
Betalingen aan werknemers	-2.121	-160	-	-2.280	-1.848	-182	-	-2.031
Onderhoudsuitgaven	-5.902	-285	-	-6.186	-6.081	-285	-	-6.365
Overige bedrijfsuitgaven	-3.366	-245	-	-3.610	-3.021	-283	-	-3.303
Betaalde interest	-2.877	-106	-	-2.983	-3.214	-110	-	-3.324
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-71	-	-	-71	-	-	-	-
Verhuurdersheffing	-2.012	-151	-	-2.163	-2.388	-236	-	-2.624
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-128	-8	-	-135	-93	-18	-	-111
Vennootschapsbelasting	-782	-59	-	-841	-499	-49	-	-548
Saldo uitgaande kasstromen	-17.258	-1.013	-	-18.270	-17.214	-1.163	-	-18.377
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.213	624	-	5.836	5.153	523	-	5.676
(Des)investeringsactiviteiten								
Verkoopontvangsten bestaande huur	850	640	-	1.490	3.029	724	-	3.753
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	98	-	-	98	26	401	-	427
Verkoopontvangsten grond	8	-	-	8	-	270	-	270
(Des)investeringsontvangsten overig	21	-	-	21	5	-	-	5
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	977	640	-	1.617	3.060	1.394	-	4.454
Nieuwbouw huur	-2.944	-	-	-2.944	-2.345	-	-	-2.345
Verbeteruitgaven	-1.914	-7	-	-1.921	-1.952	-	-	-1.952
Aankoop	-	-	-	-	-	-268	-	-268
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-	-230	-312	-	-541
Investerings overig	-199	91	-	-109	-174	-	-	-174
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-5.058	84	-	-4.974	-4.700	-579	-	-5.280
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-4.081	725	-	-3.357	-1.640	815	-	-825
Ontvangsten overig	-	-	-	-	1.000	-	-1.000	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-1.000	1.000	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-	-	-	-	1.000	-1.000	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.081	725	-	-3.357	-640	-185	-	-825
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe te borgen leningen	11.500	-	-	11.500	6.103	-	-	6.103
Saldo ingaand	11.500	-	-	11.500	6.103	-	-	6.103
Aflossing geborgde leningen	-11.860	-	-	-11.860	-10.859	-	-	-10.859
Aflossing ongeborgde leningen	-	-212	-	-212	-	-211	-	-211
Saldo uitgaand	-11.860	-212	-	-12.072	-10.859	-211	-	-11.070
Totaal van kasstromen uit financieringsactiviteiten	-360	-212	-	-572	-4.756	-211	-	-4.967
Toename (afname) van geldmiddelen								
	771	1.136	-	1.908	-244	127	-	-117
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.006	511	-	1.518	1.250	382	-	1.633
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.777	1.647	-	3.424	1.006	511	-	1.518

11. 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, 13 juni 2023

Deel 3 Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

Er is geen statutaire regeling met betrekking tot de resultaatbestemming.

Controleverklaring

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting IJsseldal Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022. 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 44-46. 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 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting IJsseldal Wonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 3 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3 van het jaarverslag, waarin het bestuur rapporteert over frauderisico's.

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

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

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting IJsseldal Wonen en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Wij hebben de door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaarde en beleidswaarde) gecontroleerd. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting IJsseldal Wonen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

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

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere huurders betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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



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

Enschede, 14 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA
