

Jaarverslag

2019



Jaarverslag 2019

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

Inhoud

Deel 1 Bestuursverslag	5
1. Voorwoord	6
2. Volkshuisvestingsverslag	7
2.1 Ondernemingsplan	7
2.1.1 De koers	7
2.1.2 Speerpunten op weg naar de duurzame gemeenschap	8
2.1.3 Belangrijkste resultaten 2019	9
2.1.4 Vooruitblik 2020	11
2.2 Duurzame relatie	12
2.2.1 Huurders	12
2.2.2 Belanghouders	14
2.2.3 Toezichthouders	16
2.2.4 Visitatie	16
2.3 Duurzame woningvoorraad	18
2.3.1 Onze woningvoorraad	18
2.3.2 Onderhoud woningen	20
2.3.3 Duurzaamheid	20
2.3.4 Vergrijzing	21
2.3.5 Betaalbaar wonen	21
2.3.6 Passend toewijzen	25
2.4 De duurzame buurt	26
2.4.1 Investerings in leefbaarheid	26
2.5 Duurzame organisatie	27
2.5.1 De stip op de horizon	27
2.5.2 Onze organisatiestructuur	28
2.5.3 Onze organisatiecultuur	29
2.5.4 HRM-beleid	30
2.5.5 Duurzame werkomgeving	30
2.6 Financiële continuïteit	31
2.6.1 Inleiding	31
2.6.2 Treasury	32
2.6.3 Kasstromen	33
2.6.4 Waarde vastgoed en vermogen	34
2.6.5 Resultaatontwikkeling	38
2.6.6 Fiscaliteit	40
2.6.7 Beoordelingskader Aw-WSW	41
2.6.8 Verwachting	42
2.7 Risicomanagement	43
2.7.1 Methodiek	43
2.7.2 Three lines of Defence (3LoD) bij IJsseldal Wonen	45
2.7.3 Uitvoering in 2019	45
2.7.4 Belangrijkste strategische risico's	46
2.7.5 Overige strategische risico's	47
2.8 Governance	48
2.8.1 Bestuursstructuur	48

2.8.2	Raad van Commissarissen	50
3.	Verslag van de Raad van Commissarissen	53
3.1	Introductie	53
3.2	Besturen en toezichhouden (governance)	53
3.2.1	Leden van het bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht	54
3.2.2	Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af	56
3.2.3	Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak	58
3.2.4	Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partij	60
3.2.5	Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten	61
3.3	Verslag vanuit de toezichhoudende rol	62
3.4	Goedkeuring van de jaarstukken 2019	64
4.	Kengetallen	65
	Deel 2 Jaarrekening	66
	Deel 3 Overige gegevens	136

Deel 1 Bestuursverslag

1. Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2019 van IJsseldal Wonen. Een bijzonder jaar, waarin we ons 100-jarig jubileum vierden. Dat deden we met veel plezier en met een mooi cadeau voor onze huurders.

Betaalbaarheid staat op 1

Zoals u wellicht weet, staat betaalbaarheid bij IJsseldal Wonen op 1. Daarom hebben we onze huurders getrakteerd op 0% huurverhoging in 2019. Een mooi cadeau met een structureel effect. Zo'n cadeau is niet vanzelfsprekend. Maar samen met de Huurdersvereniging IJsseldal hebben we besloten dat dit een verantwoord en passend gebaar is in het jubileumjaar.

Duurzame lekkernij

Daarnaast hebben we met alle collega's een reep Tony Chocolonely bezorgd bij onze huurders. Een duurzaam geproduceerde chocoladereep om onze inzet op dit thema te onderstrepen. Op een zonnige middag in juli hebben we ons hele woningbezit gezien en veel huurders ontmoet. Dat leidde tot leuke gesprekken en grappige situaties. Zo waren er kinderen die via Whatsapp al door de buurtkinderen op de hoogte waren gebracht en de deur al opendeden, nog voordat we aangebeld hadden. De reep viel dus goed in de smaak.

Duurzame uitdaging

In september hebben we met alle relaties stil gestaan bij ons 100-jarig bestaan. Naast een terugblik op de prestaties in de afgelopen jaren, was weerman Gerrit Hiemstra te gast. Hij vertelde over de ontwikkelingen in het klimaat en gaf inzicht in de effecten van de CO₂ toename. Een inspirerend verhaal dat benadrukt hoe belangrijk het is om te investeren in isolatiemaatregelen en duurzame energie. Hij daagde ons uit om met elkaar een CO₂-neutrale woning te realiseren. Deze uitdaging is aangenomen en krijgt vast een vervolg.

Rentmeesterschap

In zo'n jubileumjaar wordt nog eens extra duidelijk dat wonen geen korte termijn actie is. Het gaat over goed rentmeesterschap, over langdurige samenwerkingsrelaties, over buurten waar mensen al decennia wonen. Ik wil alle huurders, collega's en samenwerkingspartners bedanken voor hun inzet en mooie resultaten.

Corona

Het jubileumjaar is inmiddels voorbij. Het is maart 2020, wanneer ik dit schrijf. De hele wereld is in de ban van de coronacrisis. Een onzekere situatie met een enorme impact op ons dagelijks leven en de toekomst. Het advies is om zoveel mogelijk in huis te blijven. Dan is het nog belangrijker dat je je thuis voelt. Een veilig baken tot er betere tijden aanbreken. Ik hoop dat iedereen gezond blijft en goed door deze crisis komt. Zodat we ook de komende 100 jaar weer kunnen samenwerken aan passend wonen in ons mooie werkgebied.

Yolanda Winkelhorst

Directeur-bestuurder

Maart 2020

2. Volkshuisvestingsverslag

2.1 Ondernemingsplan

Het jaar 2019 is het tweede jaar van ons ondernemingsplan **Duurzaam en Dichtbij**. We zien IJsseldal Wonen als een buurtbus die snel en wendbaar door ons groene werkgebied rijdt. In dit verslag beschrijven we de reis die we in 2019 hebben gemaakt. Een terugblik op een boeiende trip met verrassende ontmoetingen.

We wensen u veel leesplezier.

2.1.1 De koers

Voordat u met ons op reis gaat, is het wellicht handig om te weten wie we zijn. IJsseldal Wonen is een betrokken woningcorporatie, die actief is in de gemeenten Voorst en Lochem. Zowel de huidige als de toekomstige huurder staat bij ons centraal. We zijn ondernemend en spelen voortdurend in op kansen die zich voordoen. Onze medewerkers voelen zich verantwoordelijk voor hun bijdrage. Ze hebben veel ruimte om zelfstandig te handelen. Zo kunnen we de klanten, woningzoekenden en de maatschappij het beste van dienst zijn.

We zien het als onze missie om samen te werken aan passend wonen, in een prettige en landelijke omgeving. We richten ons op de woningzoekenden met een inkomen tot ongeveer € 43.500. Daarbinnen zijn er verschillende doelgroepen, niet alleen door de verschillende woonbehoeftes, maar ook door de regels over passend toewijzen. Naast de woningzoekenden, zetten we ons in voor alle huurders die al bij ons wonen, ongeacht hun inkomen. U vindt onze huurwoningen in 14 kernen in de gemeenten Voorst en Lochem. In totaal beheren we zo'n 3.000 sociale huurwoningen en 150 vrije sector woningen. We bieden daarmee ruim 7.500 mensen een thuis.

In het ondernemingsplan hebben we **acht strategische uitgangspunten** geformuleerd:

1. We zorgen voor voldoende betaalbare en geschikte woningen voor onze doelgroep. Dat betekent dat we ons richten op de sociale woningvoorraad, die afgestemd wordt op de diverse doelgroepen met een inkomen tot € 43.500.
2. We verwachten dat de dienstverlening in de toekomst steeds meer digitaal gaat worden, maar ervaren dat lang niet al onze klanten al zover zijn. Daarom gaan we de digitale dienstverlening mogelijk maken, maar niet verplicht opleggen.
3. We zetten meer in op verleiden door het laten zien van de voordelen, dan straffen of dwingen. Dit is onze algemene handelswijze, omdat we uitgaan van vertrouwen en geloven dat mensen zelf verantwoordelijkheid willen nemen voor hun woonsituatie.
4. Wanneer ons vertrouwen geschaad wordt of mensen die verantwoordelijkheid niet nemen, zullen we onze regels of grenzen meer dan in het verleden ook echt gaan handhaven.
5. We zien dat onze maatschappelijke opdracht is uitgebreid met een opgave om te komen tot een CO₂-neutrale woningvoorraad. Als woningeigenaar hebben we hierin een verantwoordelijkheid te nemen. We investeren in energiezuinige woningen, zowel in het kader van de woonlasten als om de energiedoelstelling te halen. Dat is een breuk met ons vorige ondernemingsplan.
6. Op gebied van leefbaarheid zijn de wettelijke kaders strak gesteld. Wij pakken de ruimte binnen deze kaders, omdat we een brede taakopvatting hebben op gebied van sociaal beheer.

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

2.1.2 Speerpunten op weg naar de duurzame gemeenschap

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

Om daar te komen hebben we **drie speerpunten**:



Mensen staan centraal bij IJsseldal Wonen. We kunnen alleen maar inspelen op verwachtingen en behoeftes wanneer we die kennen. En deze vervolgens realiseren in gesprek en samenwerking met elkaar. Daarvoor is in onze ogen een duurzame relatie nodig. Een duurzame relatie is gebaseerd op vertrouwen en wederzijds respect. Dit vertrouwen verdien je door transparant te zijn over je keuzes en verantwoording af te leggen over de gevolgen. Door wederkerigheid in relaties, in plaats van gezag. Door samen te werken aan een gemeenschappelijk doel. We streven ernaar dat huurders onze dienstverlening waarderen omdat deze steeds wordt afgestemd op hun behoefte en verwachtingen. Stakeholders waarderen onze inzet omdat deze bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven in Voorst en Lochem. En onze toezichhouders zijn tevreden omdat we efficiënt en effectief opereren binnen het speelveld. Maar alleen met mensen zijn we er niet. Onze huurders moeten wel ergens in kunnen wonen.



We werken aan een woningvoorraad die aansluit op de vraag van de klant en de behoefte van de maatschappij. De woningen zijn betaalbaar. Niet alleen voor de huidige, maar ook voor de toekomstige klanten. De woningen zijn comfortabel, gezond en energiezuinig.



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

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

2.1.3 Belangrijkste resultaten 2019

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

Duurzame relatie

Bij de duurzame relatie gaat het over tevreden klanten en een tevreden samenleving. We meten de resultaten van de klanttevredenheid op twee manieren, namelijk via het KWH en eigen onderzoek. De gemiddelde klantwaardering vanuit het KWH ligt eind 2019 op 7,8 (2018: 7,7). Met name de verhuurprocessen scoren beter, terwijl onderhoud en reparatieverzoeken iets zijn gedaald. Het meest moeilijke onderdeel is algemene dienstverlening. Hier scoren we net als het gemiddelde in Nederland een 7,4. Naast de cijfers van het KWH evalueren we zelf ook met klanten, bijvoorbeeld bij duurzaamheidsprojecten. Waar we zelf evalueren, is de informatie vaak breder dan alleen het cijfer. Hierdoor kunnen we de resultaten beter duiden en sneller verbetermaatregelen treffen wanneer dat nodig is. Voor wat betreft de tevredenheid van de samenleving hebben we dit jaar de visitatie laten uitvoeren. Hieruit komt naar voren dat onze samenwerkingspartners IJsseldal Wonen zien als open, sociaal, betrokken, toegankelijk, innovatief en bereid tot samenwerking. Een mooi beeld waarin we onszelf herkennen en wat we ook graag verder willen vormgeven. De belanghebbenden ervaren dat ze veel invloed hebben op ons beleid en dat wij goed met hen communiceren. We presteren volgens hen goed tot zeer goed op alle velden. Alle reden om zo door te gaan waarbij we zeker met de aanbevelingen van de visitatiecommissie aan de slag gaan.



Duurzame woningvoorraad

Een duurzame woningvoorraad is afgestemd op de behoefte van de huidige en toekomstige klanten. Daarvoor het is strategisch voorraadbeleid herijkt. Er is een zeer uitgebreide analyse van de ontwikkeling van onze doelgroepen uitgevoerd. Vervolgens is onderzocht wat de impact is van deze ontwikkelingen ten opzichte van onze woningvoorraad. Hieruit komt een transitieopgave naar voren. In Twello is nog een uitbreidingsvraag. Daarnaast groeit de behoefte aan compacte en betaalbare woningen en daalt de vraag naar de duurdere grote eengezinswoningen. In 2020 gaan we deze algemene richtingen verder verfijnen op kernniveau. We willen dat onze woningen betaalbaar, comfortabel en energiezuinig zijn. Om de woningen betaalbaar te houden hebben we geen huurverhoging doorgevoerd en verhuren we vrijkomende woningen conform het regionaal afgestemde streefhuurbeleid. We onderhouden woningen zodat ze comfortabel blijven. En qua energiezuinigheid hebben we dit jaar zo'n 100 woningen geïsoleerd.

Duurzame buurt

In een duurzame buurt wonen mensen prettig met elkaar samen. Het is er veilig, mensen voelen zich thuis en waarderen hun woonomgeving. Er is verschil of je in een appartement woont, of in een grondgebonden woning. In een appartement heb je meer met elkaar te maken door gezamenlijke galerijen, een centrale hal of een gemeenschappelijke tuin. Daarom werken we daar het liefst samen met bewonerscommissies.

De werkwijze is in 2018 helemaal herzien en in 2019 voor het eerst geheel op de vernieuwde manier uitgerold. Onderdelen hiervan zijn de jaarlijkse themabijeenkomst, een jaarlijks gesprek tussen de bewonerscommissie en IJsseldal Wonen waarbij ook de medewerker vanuit de servicekosten is aangesloten, een aanjaagfunctie door het KCC en een enquête na afloop om de resultaten te meten. Een intensief traject wat goede resultaten oplevert qua duidelijke communicatie, nakomen van afspraken, imago van een betrouwbare en betrokken partner. Op meer individueel niveau werken we ook aan duurzame buurten, bijvoorbeeld door het inzetten van het nieuwe opstapprotocol en de checklist voor succesvol wonen. In beide gevallen wordt gekeken wat er nodig is voor zowel de bewoner als de buurt om prettig te kunnen wonen.

Duurzame organisatie

De duurzame organisatie is toegerust op de maatschappelijke opgave. In 2019 hebben we een volgende stap gezet in onze organisatieontwikkeling. De organisatievisie is geactualiseerd en doorleeft. We zetten verdere stappen richting zelfsturing, met meer resultaatgerichtheid en vastgelegde afspraken over doelen, kaders en gezamenlijke verantwoordelijkheid. De eerste reacties hierover zijn positief. We vergroten onze wendbaarheid hiermee, zowel binnen de organisatie als over de grenzen heen.

Daarnaast zijn de nodige cursussen en trainingen gevolgd om de vakkennis op peil te houden. De tweede doelstelling is het voeren van een financieel verantwoord beleid. Hiervoor hebben we in het vierde kwartaal scenario's bepaald en doorgerekend. Zo weten we welke factoren het meeste invloed hebben op onze financiële mogelijkheden en kunnen we snel bijsturen. En tot slot werken we milieubewust. Door de nieuwe manier van werken, gebruiken we veel minder papier. Alle lampen in kantoor zijn vervangen door ledverlichting. Ook dit draagt bij aan een lagere ecologische voetafdruk.

Verandering als constante

Het vergroten van de wendbaarheid is belangrijk, omdat we zien dat verandering een constante is geworden. Wet- en regelgeving komen in sneltreinvaart op ons af, maar zijn soms ook zo weer van het bordje. Ziekteverzuim veroorzaakt soms ineens een piek. Zaken als stikstof en pfas stonden in 2018 nog niet op onze agenda. En ook het faillissement van Trimenzo of de brand bij de Bommerij waren geen geplande activiteiten, maar vragen wel de nodige aandacht. Binnen het managementteam houden we overzicht en bewaken we de grote lijnen. We schuiven met projecten als dat nodig is en kan. In 2019 is dat meerdere keren gebeurd, met het belang van de huurder altijd in het vizier.

2.1.4 Vooruitblik 2020

In 2020 reizen we verder met onze buurtbus. De focus ligt daarbij op de uitwerking van het strategisch voorraadbeleid. Om goed in te spelen op de vraag van de toekomst is het ten eerste van belang dat we onze woningvoorraad meer toespitsen op kleinere huishoudens. Ten tweede veroorzaakt de toename van het aantal huishoudens een extra opgave aan nieuwbouw voor Twello. En tot slot gaan we verdere stappen maken om onze woningvoorraad energiezuinig en CO₂-neutraal te maken.

Maar onze bus maakt net zoals veel andere reizigers in 2020 een noodstop. Door de uitbraak van het coronavirus ligt vanaf half maart 2020 de Nederlandse samenleving stil. Ook in onze kernen blijven mensen zo veel mogelijk thuis, zijn horeca instellingen, sportvoorzieningen en verschillende winkels gesloten. Het openbaar vervoer rijdt minimaal, met praktisch lege bussen en treinen. De luchtvaart is minimaal doordat veel landen hun grenzen sluiten. Minister-president Rutte spreekt over de meest moeilijke situatie in vredestijd.

Qua dienstverlening passen we ons snel aan. We blijven telefonisch en digitaal bereikbaar. We vergaderen via videobellen. De voorbereiding van de nieuwbouw blijft doorlopen. Maar om de veiligheid van zowel onze huurders als onderhoudspartners te waarborgen, voeren we alleen spoedeisende werkzaamheden uit in de woning. De isolatiewerkzaamheden, het klantgericht onderhoud en ook de herstructurering zal vertraging oplopen.

Het is moeilijk in te schatten welke impact de coronamaatregelen zullen hebben. We hebben verschillende scenario's in kaart gebracht. In alle gevallen is de continuïteit van de corporatie gewaarborgd. Sterker nog, juist in tijden van economische crisis, is het bieden van betaalbare en kwalitatief goede woonruimte een belangrijke taak. De consequenties van de coronacrisis zullen wel gevolgen hebben voor de mate waarin we ons ambitieniveau voor de verschillende speerpunten zullen moeten bijstellen. Dat kan zowel gaan om vertraging als het bijstellen van de doelstellingen.

We verwachten dat de maatregelen rondom de coronacrisis langzaam worden bijgesteld. En dat onze bus weer kan gaan rijden als de beperkingen zijn opgeheven. Op dat moment bekijken we de schade en bepalen we hoe we verder kunnen. We hopen dat al onze huurders en medewerkers deze tijd in goede gezondheid overbruggen. Zodat we samen onze reis kunnen vervolgen.



2.2 Duurzame relatie

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

Op de eindbestemming willen we het volgende hebben bereikt:

We zien op deze bestemming dat huurders onze dienstverlening waarderen, omdat deze steeds wordt afgestemd op hun behoefte en verwachtingen. Stakeholders waarderen onze inzet, omdat deze bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven in Voorst en Lochem. En onze toezichthouders zijn tevreden, omdat we efficiënt en effectief opereren binnen het speelveld.

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

2.2.1 Huurders

In 2019 zijn de volgende stappen gezet op onze reis.

Klant Contact Centrum (KCC)

Het KCC is de spil in de dagelijkse dienstverlening. Om klanten goed van dienst te kunnen zijn en aan te sluiten op de kanalen die zij gebruiken, hebben we besloten om de formatie bij het KCC uit te breiden met 1 fte. Daarnaast hebben we er op basis van de evaluatie voor gekozen om meer technische kennis aan boord te halen.

Goede samenwerking met bewonerscommissies

Wij werken vanuit een visie dat het sociaal beheer van de buurt net zo belangrijk is als het technisch beheer. Daarbij hebben we drie lijnen: preventief, participatie en planmatig. Op het gebied van participatie hebben we in 2018 het project 'bewonerscommissies' opgestart. De structuur en organisatie voor de samenwerking met de bewonerscommissies is verbeterd. Het resultaat van dit project is dat er met dertien commissies nieuwe afspraken zijn gemaakt. Dit jaar hebben we met alle bewonerscommissies vergaderd en afspraken gemaakt per complex.

Website met klantportal en kennisbank

We zien dat een deel van de huurders behoefte heeft aan digitale dienstverlening. Daarom is in 2018 de website van IJsseldal Wonen vernieuwd. Bij elke fase van de ontwikkeling zijn huurders betrokken, die de opzet of werking hebben getoetst. Hierdoor is er een overzichtelijke en gebruikersvriendelijke website

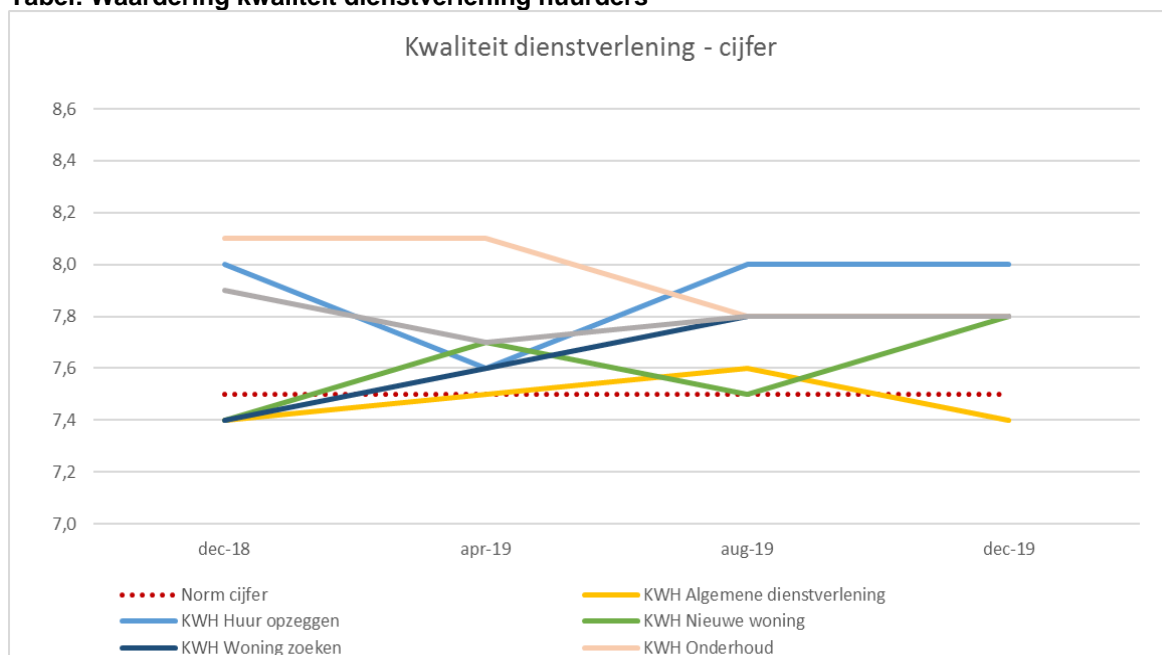
ontstaan. Aan de website is een klantportal gekoppeld. Huurders kunnen nu via de website inloggen op hun eigen persoonlijke pagina met onder meer de mogelijkheid om een afspraak in te plannen bij reparaties, huur te betalen of gegevens te wijzigen. Binnen de website is een kennisbank opgenomen. Hierin staan veelvoorkomende vragen. De kennisbank kan snel worden aangepast wanneer er zaken veranderen. Ook kunnen we hiermee inspelen op actuele vragen.

Resultaten klanttevredenheid

Bij de duurzame relatie gaat het over tevreden klanten en een tevreden samenleving. De klanttevredenheid wordt gemeten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Ook doen we eigen onderzoek. De gemiddelde klantwaardering vanuit het KWH ligt eind 2019 op 7,8 (2018: 7,7). Ten opzichte van afgelopen jaar doen we het goed met de verhuurprocessen. Wat betreft onderhoud en reparaties scoren we iets lager. Voor het onderdeel algemene dienstverlening zitten we op de gemiddelde lijn in Nederland. Bij ingrijpende renovatie- en duurzaamheidsprojecten bevragen we de huurders naar hun ervaringen. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2.1.3.

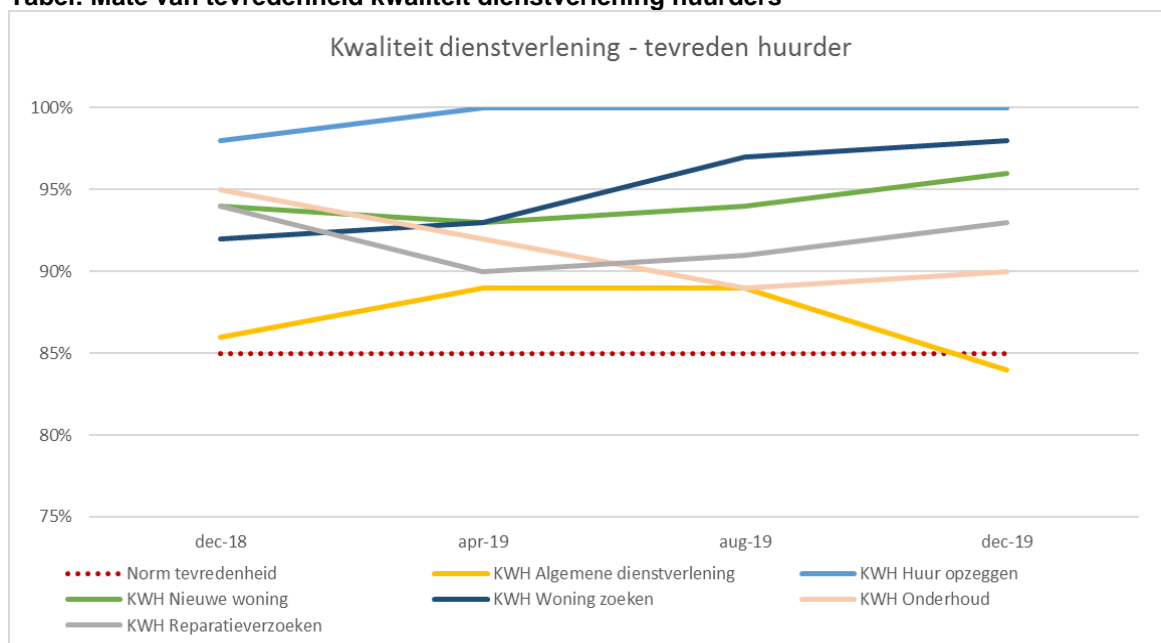
De onderstaande grafieken geven de scores aan die huurders geven aan de verschillende soorten dienstverlening van IJsseldal Wonen in de periode december 2018 tot en met december 2019. De rode stippellijn geeft het landelijk gemiddelde cijfer aan. IJsseldal Wonen scoort in de algemene lijn bovengemiddeld.

Tabel: Waardering kwaliteit dienstverlening huurders



De mate van tevredenheid van huurders wordt ook gemonitord over de dienstverleningsonderdelen. De algemene dienstverlening kwam aan het eind van 2019 iets onder het gemiddelde uit.

Tabel: Mate van tevredenheid kwaliteit dienstverlening huurders



Klachtenafhandeling

Een andere indicator is het aantal klachten. IJsseldal Wonen is aangesloten bij de onafhankelijke klachtencommissie die is ingesteld door een aantal corporaties in de Stedendriehoek. De Klachtenadviescommissie heeft in 2019 twee klachten in behandeling genomen, waarvan één uiteindelijk intern door IJsseldal Wonen en de klager is opgelost. De tweede klacht is deels gegrond verklaard, maar een gevraagde onkostenvergoeding is niet toegewezen.

2.2.2 Belanghouders

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

Overleggen met gemeenten

Met beide gemeenten hebben we een gestructureerd overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau, waar de Huurdersbelangenvereniging ook aan deelneemt. In het ambtelijk overleg worden beleidsmatige onderwerpen als nieuwbouwontwikkeling, energietransitie en verduurzaming besproken. Ook hebben we een jaarschema voor het opstellen van het bod en de prestatieafspraken. Gedurende het jaar wordt de voortgang van de prestatieafspraken besproken en bewaakt.

Het jaarlijkse bod aan de gemeenten wordt door ons voorbereid samen met de Huurdersbelangenvereniging IJsseldal (HBV). Doordat de HBV al direct aan tafel zit, is er al commitment van de huurdersvertegenwoordiging wanneer het bod wordt besproken met de gemeenten. Het bod is in beide gemeenten vóór de wettelijke termijn van 1 juli ingediend. In de tweede helft van het jaar worden de prestatieafspraken met de drie partijen op ambtelijk niveau voorbereid. Vóór 15 december zijn de prestatieafspraken voor 2020 in beide gemeenten door alle partijen ondertekend.

Huurdersbelangenvereniging

Huurdersbelangenvereniging IJsseldal (HBV) is de gesprekspartner voor IJsseldal Wonen als vertegenwoordiger van de huurders. Het overleg, de mate van invloed en de financiële ondersteuning zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De HBV is een volwaardige partner in het overleg met de gemeente en corporatie over de prestatieafspraken. Ook wordt het bod aan de gemeenten voorbereid met de HBV. De nieuwe positie van de HBV vergt veel van het bestuur van de HBV doordat we in twee gemeenten werken. In beide gemeenten neemt de HBV deel aan het bestuurlijk overleg, zodat er een driepartijenoverleg is ontstaan. De prestatieafspraken zijn dan ook medeondertekend door de HBV. De huurdersbelangenvereniging heeft zich vooral ingezet voor de betaalbaarheid om te zorgen dat de woonquote van huurders niet te veel stijgt. Door in 2019 de huurverhoging achterwege te laten hebben we daar in overleg met de HBV een belangrijke bijdrage aan geleverd.

In 2019 zijn met de huurdersbelangenvereniging de volgende onderwerpen behandeld:

- De begroting en activiteitenplan IJsseldal Wonen
- Jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek
- Huurverhoging 2019 (adviesrecht)
- 100-jarig bestaan IJsseldal Wonen
- Strategisch voorraad beleid (advies)
- Jaarverslag IJsseldal Wonen (informatie)
- Bod aan de gemeenten (meebeslissen)
- Prestatieafspraken met de gemeenten (meebeslissen)
- Visitatie (belanghouder)

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

Resultaten

De gemeenten en de HBV zijn erg tevreden over de samenwerking, de invloed op en het resultaat van de prestatieafspraken. De gemeenten waarderen de samenwerking beide met een 8 en daar zijn we trots op. De huurdersbelangenvereniging geeft als cijfer een 7.2

Tabel: Waardering stakeholders

Waardering belanghouders	Norm	Realisatie	2018
Gemeente Voorst	7,5	8,0	8,0
Gemeente Lochem	7,5	8,0	8,0
HBV	7,5	7,2	7,8

2.2.3 Toezichthouders

De interne toezichthouder verantwoordt zich in het verslag van de Raad van Commissarissen (RvC). De externe toezichthouders zijn de accountant, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Onze activiteiten zijn niet specifiek gericht op de toezichthouders. Het extern toezicht vormt de randvoorwaarden waarbinnen we ons werk verrichten. Alle toezichthouders zijn positief over IJsseldal Wonen. Enige kanttekening voor de RvC betreft de voortgang van de projecten. De planning van de nieuwbouwactiviteiten loopt vertraging op mede door beperkte capaciteit bij aannemers met een volle orderportefeuille. Onze vaste partner die duurzaamheidsprojecten voor ons uitvoerde, heeft gekozen voor een grotere opdrachtgever. Het heeft tijd gekost om nieuwe partijen te vinden die het werk hebben overgenomen.

Tabel: Waardering toezichthouders

Waardering toezichthouders	Norm	Oordeel	2018
Raad van Commissarissen	Tevreden	RvC is tevreden maar vraagt aandacht voor voortgang projecten	Tevreden
Autoriteit woningcorporaties	Positief oordeel	Positief oordeel	Schoon oordeel
Accountant	Goedkeurende verklaring en interne beheersing toereikend	IJsseldal is in control	Interne beheersing is toereikend
Waarborgfonds Sociale Woningbouw	Positief oordeel en borging beschikbaar	Positief en risico is laag	Borging beschikbaar en toereikend

2.2.4 Visitatie

In 2019 zijn we gevisiteerd door een gecertificeerd bureau over de periode 2015 t/m 2018. We zijn trots en zeer tevreden op de bereikte resultaten. Op alle onderdelen van de visitatie scoren we ruim voldoende tot goed. Onze ambities zijn helder en we presteren uitstekend en zorgvuldig wat betreft onze vermogensinzet. Met name de tevredenheid van de belanghouders is voor ons zeer waardevol omdat we het niet alleen kunnen. We werken nauw samen met gemeenten en maatschappelijke partijen voor een goede sociale huisvesting en een leefbare omgeving. De waardering die wij terugkrijgen van onze belanghebbenden is dan ook een flinke opsteker.

Op de volgende pagina vindt u een overzicht van de belangrijkste resultaten.

Presteren naar opgaven en ambities

- Verbeterde slaagkans voor woningzoekenden
- Zoveel mogelijk zeggenschap voor huurders
- Goed onderbouwde ambities

7,3

Presteren volgens belanghebbenden

- Tevredenheid over maatschappelijke prestaties
- IJsseldal Wonen is sociale volkshuisvester pur sang
- Invloed op beleid en samenwerking & communicatie

7,8

Presteren naar vermogen

- Vermogensinzet is verantwoord en zorgvuldig
- Prioriteit is betaalbaarheid
- Huurbeleid wordt samen met huurders vastgesteld

8

Governance

- Raad van Commissarissen vervult rol weloverwogen, passend en enthousiast
- Open, constructieve en inhoudelijke inbreng van belanghebbenden bij nieuw ondernemingsplan

7,8

2.3 Duurzame woningvoorraad

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

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

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

Dit jaar is er een nieuw Strategisch Woningvoorraad Beleid (SVB) op gemeenteniveau opgesteld. Zowel in Lochem als in Voorst is er een licht groeiende bevolking. Het aantal huishoudens groeit ook door gezinsverdunding. Op basis van woningmarktinformatie verwachten we op lange termijn dat de behoefte aan sociale huurwoningen licht gaat afnemen. We zien vooral nog groei mogelijkheden in Twello en in mindere mate in Gorssel en Eefde. Dit zijn de kernen met een goed voorzieningenniveau. Voor de andere kernen is het meer maatwerk. In 2020 gaan we op kernniveau een verdiepingsslag maken door kernvisies en complexplannen verder uit te werken. Voor zover het in de planning past voeren we gezamenlijk met de gemeente overleg met de dorpskernen.

2.3.1 Onze woningvoorraad

In 2019 hebben we 182 huuropzeggingen gehad. In de gemeente Voorst waren dat 132 woningen en in Lochem 50 woningen. De aantallen zijn lager dan voorgaande jaren. Dat heeft deels te maken met de woningmarkt die op slot zit door te weinig nieuwbouw van huur- en koopwoningen. Hierdoor stagneert de doorstroming. Ook IJsseldal Wonen heeft geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Plannen vertragen mede doordat er in de bouw tekorten zijn aan menskracht en materialen. Plannen in Teuge, Eefde en Terwolde worden naar 2020 geschoven.

Dit jaar hebben we complex De Nieuwenhof verkocht met 22 wooneenheden. Het complex met service-appartementen behoorde niet meer tot onze wensportefeuille. Het betreft een niet-DAEB complex.

Er zijn daarnaast 13 woningen verkocht en drie andere objecten. In 2019 zijn er zowel in Voorst als in Lochem geen woningen gesloopt.

Tabel: Mutaties woningvoorraad

Mutaties woningvoorraad	Gerealiseerd		Begroot	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<i>Strategisch voorraadbeheer</i>				
Nieuwbouw	0	0	5	0
Verkoop	6	32	12	25
Sloop	0	0	0	0

De woningvoorraad houden we zo veel mogelijk onder de eerste aftoppingsgrens, zodat een belangrijk deel van ons woningaanbod betaalbaar is voor de huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Dat doen we door de streefhuren op 66% van de maximale huurprijs te houden. Voor de grootste kern Twello houden we 70% aan. Op 31 december 2019 ligt de gemiddelde huurprijs van ons woningbezit op 64,1%.

Tabel: Informatie over woningvoorraad

Informatie over woningvoorraad	Realisatie 2019	Realisatie 2018	Realisatie 2017
Waardering voor de woning	7,3	7,3	7,2
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,77%	0,56%	0,76%
Kale huurprijs in % van de max. redelijke huur (peildatum 31-12-2018)	64,1%	65,27%	63,82%
Energie-index	1,43	1,45	1,40*

*op basis van oude methodiek

IJsseldal Wonen heeft alleen in de gemeente Voorst niet-DAEB woningen. In totaal maken die 3,6% van de woningvoorraad uit. Naar betaalbaarheid heeft 86% van de sociale huurwoningvoorraad een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 651,03). De huurprijscategorieën zijn hieronder in aantallen aangegeven en per gemeente inzichtelijk gemaakt.

Tabel: Woningvoorraad naar huurprijscategorie

Woningvoorraad naar huurprijscategorie	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Voorst			
Huur tot € 424,44	302	0	302
Huur tussen € 424,44 - € 651,03	1600	0	1600
Huur tussen € 651,03 - € 720,42	296	4	300
Huur vanaf > € 720,42	68	114	182
Lochem			
Huur tot € 424,44	63	0	63
Huur tussen € 424,44 - € 651,03	782	0	782
Huur tussen € 651,03 - € 720,42	84	0	84
Huur vanaf > € 720,42	0	0	0
Totaal woningvoorraad	3.195	118	3.313

2.3.2 Onderhoud woningen

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

Planmatig onderhoud

Onder het planmatig onderhoud vallen alle periodieke onderhoudswerkzaamheden aan de gevel van de woning. In 2019 is de volledige planning uitgevoerd. Dit betekent dat er bij 713 woningen planmatig onderhoud heeft plaatsgevonden, zoals schilderen, vervangen van dakgoten en onderhoud van gevels. We werken hiervoor samen met twee partners, namelijk Wolters en Talen. Met beide zijn resultaat-gerichte afspraken gemaakt in de driehoek van kwaliteit van het werk, kwaliteit van de dienstverlening en de kosten. Daarnaast zetten we in op voortdurende innovatie om zo goed mogelijk werk te kunnen leveren tegen zo laag mogelijke kosten.

Tabel: Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud	Gerealiseerd	Begroot
	713	713

Klantgericht onderhoud

Onder het klantgericht onderhoud valt het vervangen van toiletten, keukens en badkamers. Huurders krijgen een aanbod voor vervangen. Huurders kiezen zelf of ze hier gebruik van willen maken. Veel met name oudere huurders laten het aan zich voorbij gaan vanwege de overlast die een renovatie met zich meebrengt. De realisatie van het geplande klantgericht onderhoud (vervangen keukens, badkamers en toiletten) is in de onderstaande tabel aangegeven.

Tabel: Klantgericht onderhoud

Klantgericht onderhoud	Gerealiseerd	Begroot
Keukenvervanging totaal	81	112
Toiletrenovatie totaal	15	11
Badkamerrenovatie totaal	22	22

Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud vallen alle reparatieverzoeken. We werken hiervoor samen met Kreunen/ Eeftink en Van Dalen. Dit doen we op basis van Resultaat Gericht Onderhoud waarbij we als partners nauw samenwerken.

2.3.3 Duurzaamheid

IJsseldal Wonen had de ambitie om in 2019 zo'n honderd woningen te verduurzamen. Daar zijn we met 95 woningen redelijk in geslaagd. Voor een verbetering aan de woning hebben we de medewerking van de bewoner nodig. In de praktijk zien we dat een deel van de huurders deze verbetering om diverse redenen niet wensen. Vaak zijn leeftijd, ziekte of het leeghalen van ruimten argumenten om af te zien van geheel of gedeeltelijke verduurzaming. Ter compensatie pakken we ook mutatiwoningen aan, zodat we uiteindelijk toch in de buurt van de doelstelling zijn uitgekomen. Inmiddels hebben we zo'n 80% van het woningbezit op een Energie Index van C of beter.

De stand van de energielabels van 3146 woningen die zijn gelabeld is op 31-12-2019:

Tabel: Energielabels per gemeente ultimo 2019

	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Totaal	3	63	868	575	1007	368	161	78	23
%	0,01%	2%	27,6%	18,3%	32%	11,7%	5,1%	2,5%	0,7%

2.3.4 Vergrijzing

We hebben te maken met een sterke vergrijzing waarbij ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen, liefst in hun eigen buurt. De verhuigeneidheid van met name 75+'ers is laag. We hebben voldoende aanbod en de slaagkansen voor verhuizende ouderen is groot. Toch blijven de meeste ouderen het liefst in hun bekende woonomgeving wonen. In samenwerking met de beide gemeenten doen we mee aan het project om ouderen bewust te maken van voorzieningen die het comfort en de veiligheid in huis verhogen. Wij bieden huurder de mogelijkheid om kleine aanpassingen te doen. De lijst is te vinden op de website van IJsseldal Wonen. Daarnaast kunnen bewoners gebruik maken van Wmo-voorzieningen die de gemeente faciliteert.

2.3.5 Betaalbaar wonen

Geen huurverhoging in 2019

We hebben met de huurdersbelangenvereniging afgesproken dat wij vanaf 2016 streven naar een beperkte huurverhoging die gelijk is aan het inflatiecijfer van het afgelopen jaar. Ondanks de jaarlijkse afdracht van de verhuurdersheffing willen we huurders niet extra belasten. In verband het 100-jarig bestaan van IJsseldal Wonen hebben we er voor gekozen om eenmalig de huren voor alle huurders van woningen niet te verhogen.



Betaalbaar aanbod

In de regio hanteren we de regel dat 60% van het aanbod een huurprijs heeft onder de eerste aftop-pingsgrens wordt verhuurd. Daar zijn we in 2019 goed in geslaagd. In Lochem is het percentage uitgekomen op 74% en in Voorst op 66%. Dat betekent wel dat het aanbod van duurdere woningen beperkt is gebleven. In het jaarverslag van Woonkeus Stedendriehoek is veel informatie te vinden over de cijfers van de huurwoningmarkt. Hierbij verwijzen we naar www.woonkeus-stedendriehoek.nl.

Actief woningzoekenden in Lochem

Iets minder dan de helft van de actief woningzoekenden uit Lochem reageert op het woningaanbod van IJsseldal Wonen. Ruim de helft zoekt woonruimte in de regio. In 2019 kwam afgerond slechts 11% van het totaal aantal actief woningzoekenden uit de gemeente zelf. Gemiddeld over de laatste vier jaar hebben we het over 120 woningzoekenden uit Lochem die reageren op ons woningaanbod. Het aantal lokale woningzoekenden blijft stabiel in tegenstelling tot de overige woningzoekenden. Deze groep stijgt de laatste jaren. De meest actief woningzoekenden komen uit de regio Deventer, Zutphen en Apeldoorn.

Tabel: Actief woningzoekenden Lochem

Herkomst actief woningzoekenden	2019	2018	2017
Totaal aantal reagerend op aanbod Lochem ongeacht herkomst	1.143	1.114	866
Uit Lochem reagerend op woningaanbod IJsseldal Wonen	124	114	124
% actief woningzoekenden uit Lochem	11%	10%	14%

Slaagkansen in Lochem

De slaagkansen van de lokale woningzoekenden uit de eigen gemeente, is erg afhankelijk van het aantal huuropzeggingen. De slaagkans wordt gevormd door het aantal verhuringen te delen door het aantal actieve woningzoekenden. De slaagkans is een maat voor het aandeel actief woningzoekenden dat in de gevraagde periode een woning heeft gevonden.

In 2019 hadden we slechts 50 mutaties ten opzichte van 2018 toen er ruim 70 woningen leeg kwamen. Het gevolg is dan ook dat de slaagkansen sterk zijn afgenomen. De slaagkansen van de woningzoekenden van buiten de gemeente is de laatste jaren eveneens afgenomen. In de onderstaande tabel is te zien dat deze is gedaald van 11% naar 5%.

Tabel: Slaagkansen woningzoekenden Lochem

Slaagkansen	2019	2018	2017	2016
Uit Lochem in Lochem	25%	42%	29%	40%
Uit Nederland in Lochem	5%	7%	8%	11%

De woningmarkt staat in de hele Stedendriehoek sinds 2018 flink onder druk door een sterke toename van het aantal actieve woningzoekenden. Over een periode van vier jaar is het aantal actief woningzoekenden in de Stedendriehoek toegenomen met 32%. In Lochem is de stijging zelfs 47%. Ook ten opzichte van 2018 zien we vooral een stijging van het aantal actieve woningzoekenden in Lochem.

Tabel: Herkomst actief woningzoekenden Stedendriehoek

Herkomst actief woningzoekenden	2016	2017	2018	2019	Verskil 2018 – 2019
Lochem	191	258	249	282	+13,3%

Bij de slaagkansen naar leeftijd zien we dat de groep 75+ vooral door de bemiddeling van steunpuntwoningen snel een woning kunnen krijgen. Ook de woningzoekenden van 23 tot 30 jaar scoren verhoudingsgewijs goed in Lochem.

Tabel: Herkomst actief woningzoekenden Lochem naar leeftijd

Herkomst	t/m 22 jaar	23 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder
Lochem	7%	23%	18%	9%	18%	100%

Gemiddelde zoektijd in 2019 in Lochem

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

We kijken ook naar de gemiddelde zoektijd gebaseerd op de data van de afgelopen vijf jaar. Deze periode is nog relatief kort. Over een langere periode geeft de gemiddelde zoektijd een betrouwbaarder beeld. In Lochem is een woningzoekende gemiddeld zeven maanden actief aan het zoeken voor het vinden van een woning.

Tabel: Gemiddelde zoektijd woningen Lochem

	2019	2018	2017
Lochem	0,57	0,65	0,44
Regio	0,68	0,79	0,68

Actief woningzoekenden uit Voorst

De meeste actieve woningzoekenden die reageren op het woningaanbod in Voorst komen uit Voorst, Apeldoorn, Deventer en Zutphen. In 2019 reageerden 296 woningzoekenden uit Voorst zelf op het aanbod van IJsseldal Wonen. Dat is 12% van alle actieve zoekers.

Tabel: Actief woningzoekenden Voorst

Herkomst actief woningzoekenden	2019	2018	2017
Totaal aantal actieven ongeacht herkomst op aanbod Voorst	2451	1955	2093
Uit Voorst reagerend op aanbod IJsseldal Wonen in Voorst	296	285	328
% actief woningzoekenden uit Voorst t.o.v. alle actieve woningzoekenden ongeacht herkomst	12%	14,5%	15,7%

Slaagkansen in 2019 in Voorst

De slaagkansen van de lokale woningzoekenden die in Voorst een woning zoeken, zijn net zoals in Lochem flink gedaald. In 2018 waren er 285 woningzoekenden uit de gemeente Voorst actief. De gemiddelde slaagkans van de inwoners uit Voorst op het aanbod in Voorst ligt op 23%. In 2018 lag het percentage op 34%, omdat wij mede door nieuwbouw aanmerkelijk meer aanbod hadden. De slaagkansen van de woningzoekenden van buiten de gemeente nam ook verder af van 8% in 2018 naar 5% in 2019.

Tabel: Slaagkansen woningzoekenden Voorst

Herkomst	2019	2018	2017	2016
Voorst	23%	34%	24%	32%
Uit Nederland in Voorst	5%	8%	7%	13%

Net als vorig jaar geldt dat de leeftijd de slaagkans duidelijk beïnvloedt. Hoe hoger de leeftijd, hoe hoger in de regel de slaagkans. Dit is in een systeem waarbij inschrijfduur bepalend is ook de verwachting. Daarnaast speelt nog mee dat een deel van het aanbod alleen toegankelijk of geschikt is voor mensen vanaf een bepaalde leeftijd. De lagere slaagkans van de jongeren kan ook voor een deel worden verklaard door het lage percentage woningen dat verloot is. Meer loting is over het algemeen voordelig voor woningzoekenden met een korte inschrijfduur, wat bij jongeren vaak het geval is.

Tabel: Herkomst actief woningzoekenden Voorst naar leeftijd

Herkomst	t/m 22 jaar	23 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder
Voorst	15%	27%	24%	42%	29%	69%

Gemiddelde zoektijd in 2019 in Voorst

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

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

Tabel: Gemiddelde zoektijd woningen Voorst

	2019	2018	2017
Voorst	0,62	0,75	0,62
Regio	0,68	0,79	0,68

2.3.6 Passend toewijzen

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

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

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

Tabel: Aantal verhuringen 2019 aan doelgroepen (80-10-10)

Gemeente	Tot € 38.035 (min 80%)	Tussen € 38.035 en € 42.436	Boven € 42.436
Lochem	91%	7%	2%
Voorst	94%	3%	2%

Verhuringen naar bemiddelingsgroepen

In totaal zijn 161 woningen in 2019 verhuurd. Hiervan is 87% geadverteerd en via aanbod of loting verhuurd. In totaal gaat het om 140 woningen. In regioverband zijn er afspraken gemaakt om ten minste 10% van het aanbod aan te bieden via loting om spoedzoekers meer kansen te bieden. Deze afspraak zijn we nagekomen door 11% via loting te verhuren. Er zijn drie woningen verhuurd aan statushouders. De overige woningen zijn toegewezen aan mensen met een zorgbehoefte.

Tabel: Verhuringen naar bemiddelingsgroepen

Toewijzing	Verhuringen	% Verhuringen
Aanbodmodel	122	76%
Bemiddeling	21	13%
Loting	18	11%
Eindtotaal	161	100%

Uitsplitsing bijzondere bemiddeling	Verhuringen	% Verhuringen
Bijzondere bemiddeling: Vergunninghouder	3	2 %
Bijzondere bemiddeling: Zorgwoning	16	10 %
Aanbod en loting	140	87 %
Overig zonder publicatie: Aangepaste woning	1	1 %
Overig zonder publicatie: Woningruil	1	1 %
Eindtotaal	161	100 %

Verhuringen van niet-DAEB woningen

In de gemeente Voorst bezit IJsseldal Wonen vrije sectorwoningen. In 2019 zijn er 11 vrijgekomen en opnieuw verhuurd. De mutatiegraad ligt op 11% en ligt bijna twee keer zo hoog als bij de DAEB-tak. Er is geen leegstand, maar de markt voor duurdere woningen is nog beperkt. In een recent woningmarktonderzoek verwacht men wel een toenemende vraag naar middel dure huurwoningen.

2.4 De duurzame buurt

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

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

2.4.1 Investerings in leefbaarheid

Wij zetten ons in om sociale problematiek vroegtijdig te signaleren. We reageren snel op huurachterstanden en werken met het maatschappelijk netwerk samen bij overlast, multi-problemsituaties en dreigende ontruiming. Zowel in Lochem als in Voorst hebben we een samenwerking met de lokale welzijnsorganisatie die buurtbemiddeling met vrijwilligers organiseert. IJsseldal Wonen heeft daarnaast het project Integraal Sociaal Beheer. Er zijn deelprojecten opgestart om vanuit diverse invalshoeken het sociaal beheer en de leefbaarheid een impuls te geven. De informatievoorziening is ook belangrijk, zoals het aantal meldingen van incidenten en de meldingen voor buurtbemiddeling. Sinds enige tijd werken we met gedragsaanwijzingen en tijdelijke huurovereenkomsten om goede afspraken te maken met huurders over hun woongedrag en zorg- of financiële begeleiding. Sinds 2019 werken we ook met Opstapcontracten voor mensen die vanuit een intramurale woonplek doorstromen naar de wijk. Hiervoor hebben we samen met de beide gemeenten en diverse zorg- en maatschappelijke instellingen een Opstapprotocol vastgesteld.

Tabel: Sociaal Beheer

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

2.5 Duurzame organisatie

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

De duurzaamheid komt in drie aspecten naar voren:



1. We zijn voortdurend in beweging om toegerust te zijn op de maatschappelijke opgaves.



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



3. We werken milieubewust en laten we een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk achter.

In dit hoofdstuk gaat het met name over de beweging die we maken om toekomstbestendig te zijn. Het financieel beleid en de resultaten ervan leest u in de volgende hoofdstukken.

2.5.1 De stip op de horizon

In ons streven naar wendbaarheid was er behoefte aan een duidelijke stip op de horizon. In 2019 hebben we daarom de organisatievisie geactualiseerd en vastgesteld.

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

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

We gaan verder op de ingeslagen weg, waarbij er drie opgaven liggen, namelijk:

1. Het invoeren van resultaatverantwoordelijke teams
2. Het aanpassen van de formatie aan de opgave
3. Het evenwichtig organiseren van de taken en verantwoordelijkheden.

Met het invoeren van de resultaatverantwoordelijke teams zetten we een volgende stap naar meer zelf-organisatie, maar dan gericht op een proces in plaats van op een project. We verwachten dat hierdoor meer focus komt en de klantgerichtheid verder vergroot wordt.

Qua opgave zien we dat door het strategisch voorraadbeleid er meer gevraagd wordt van het vastgoed-team. Dit geldt zowel voor de vastgoedsturing als voor de realisatie. De vertaling van de opgave tot nieuwe functies heeft in nauwe samenwerking met de betrokken medewerkers plaatsgevonden. Het leidt tot een nieuwe functie, de onderhoudsregisseur, en een tijdelijke functie op gebied van databeheer. Deze functies zullen in 2020 worden ingevuld.

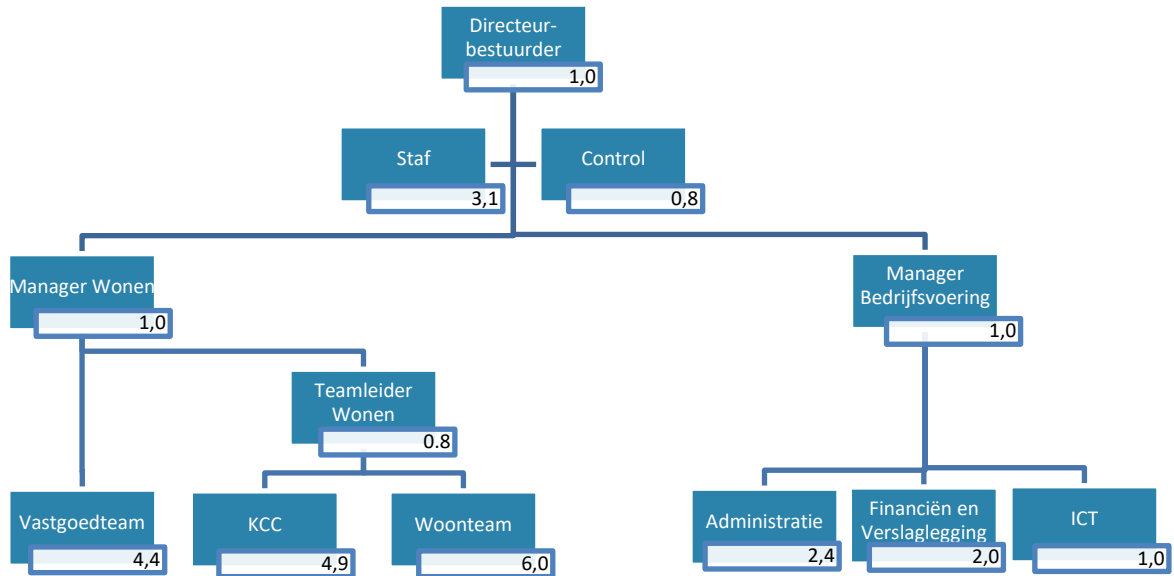
Met de organisatievisie in het achterhoofd zijn de taken van het management in kaart gebracht en afgezet tegen de opgave. De toegenomen opgave op vastgoed leidt er tevens toe dat de span of control te groot wordt voor twee managers. Dit zit niet zozeer in het aantal medewerkers, maar wel in het aantal vakgebieden/disciplines waarvoor een manager verantwoordelijk is. Daarom is besloten om de top-structuur in 2020 aan te passen. De afdeling Wonen wordt gesplitst in Wonen en Vastgoed.

2.5.2 Onze organisatiestructuur

In 2019 hebben we bij IJsseldal Wonen nog drie afdelingen, namelijk Wonen, Bedrijfsvoering en Staf. Daarnaast is er een controller, die conform wet- en regelgeving, rechtstreeks onder de bestuurder valt. De manager Wonen, manager Bedrijfsvoering en directeur-bestuurder vormen samen het management-team overleg (MT). Tijdens dit overleg worden alle zaken besproken die ook op de RvC-agenda komen. Daarnaast is er een MT+ overleg. Dit is een overleg met het MT aangevuld met de Teamleider Wonen. Tijdens dit overleg worden met name organisatorische zaken besproken.

Op de volgende pagina vindt u het organigram.

Het organigram ziet er als volgt uit:



De formatie heeft zich als volgt ontwikkeld:

Tabel: Formatie IJsseldal Wonen

Afdeling	31-12-2019	31-12-2018
Wonen	17,1	16,8
Bedrijfsvoering	5,4	5,4
Bestuur en Staf	4,1	4,4
Control	0,8	0,7
ICT extern ingevuld	1,0	1,0
Totaal	28,4	28,3

Bovenstaande formatie is de formatie per eind van het jaar voor zowel medewerkers in dienst als extern ingehuurd. De gemiddelde formatie over heel 2019 via de salarisadministratie is 27,2 fte.

2.5.3 Onze organisatiecultuur

Bij IJsseldal Wonen staan drie cultuurwaarden centraal, namelijk **ondernemerschap**, **zelfstandigheid** en **verantwoordelijkheid**. Deze cultuurwaarden zijn met elkaar bepaald op basis van wat de klant en maatschappij van ons verwacht.

**ondernemerschap
zelfstandigheid
verantwoordelijkheid**

De cultuurwaarden zijn geladen en worden vormgegeven via het Wij! Programma. In 2019 bestond dit cultuurprogramma uit verschillende Wij! Lunches, het uitreiken van de ondernemersbokaal, intervisie voor projectleiders en het vervolg van het ontwikkeltraject voor de leidinggevenden. Een Wij! Lunch beslaat zo'n 1,5 uur, waarbij we elkaar in korte carrousel sessies bijpraten op actuele ontwikkelingen, zodat iedereen goed op de hoogte is van wat er bij IJsseldal Wonen speelt. De ondernemersbokaal is een wisselbeker die wordt uitgereikt aan medewerkers die ondernemerschap handen en voeten hebben gegeven. Hiermee wordt voorbeeldgedrag zichtbaar gemaakt.

2.5.4 HRM-beleid

De leidinggevenden voeren jaarlijks met alle medewerkers een plannings- en functioneringsgesprek. Hierbij blikken we terug op het afgelopen jaar en kijken vooruit naar het komende jaar. Vervolgens zijn er periodieke overleggen om de voortgang te bespreken. We hebben de frequentie daarvan naar beneden bijgesteld, zodat er meer ruimte is om op teamniveau aan resultaatverantwoordelijke afspraken te werken. Er is geen koppeling tussen de resultaatafspraken en het beloningssysteem. Het beloningssysteem is gebaseerd op de cao Woondiensten en het bijbehorende CATS-systeem voor functiewaardering. Door het verleggen van verantwoordelijkheden en verschuivingen in het takenpakket was het van belang om de functies opnieuw te beschrijven en de waardering te laten actualiseren. Dit heeft in 2019 geleid tot een nieuw functiehandboek en actuele functiewaarderingen.

De ondernemingsraad (OR) vervult een belangrijke rol, zowel bij de organisatie ontwikkeling als het hrm-beleid. Zij vormt een goed klankbord voor de bestuurder. Daarnaast organiseert de OR jaarlijks het medewerkerstevredenheidsonderzoek. De medewerkers geven het werken bij IJsseldal Wonen wederom gemiddeld een 7,9.



tevredenheid
7,9

Het ziekteverzuim was in 2019 8,6 % exclusief zwangerschapsverlof. In 2018 was dit 4,1 % exclusief zwangerschapsverlof. Er is geen sprake van werkgerelateerd ziekteverzuim. Het langdurige ziekteverzuim is veelal opgevuld met externe ondersteuning. Het kortdurend ziekteverzuim wordt intern opgevangen door de medewerkers zelf.

2.5.5 Duurzame werkomgeving

Bij een duurzame organisatie die afdeling overschrijdend samenwerkt past een duurzame werkomgeving. In 2018 zijn alle werkplekken voorzien van een laptop, dubbele schermen en mobiele telefoons. De printers zijn vervangen door enkele centrale toestellen die op afstand worden aangestuurd. Hierdoor zijn alle medewerkers in staat om tijd- en plaatsonafhankelijk te werken, zowel binnen als buiten kantoor. In 2019 zijn alle bureaus vervangen door verstelbare zit-sta bureaus en nieuwe bureaustoelen. Hiermee zorgen we voor een adequate werkplek en optimale mogelijkheden om samen te werken. We willen een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk achterlaten. Daarom printen we steeds minder. Het is gelukt om dankzij onze nieuwe werkwijze meer dan 10% papier te besparen. Bovendien is in 2019 alle kantoorverlichting vervangen door ledlampen. Ook zijn alle energiecontracten omgezet naar groene energie. Daarmee zetten we mooie stappen naar een CO₂-neutraal kantoor.

2.6 Financiële continuïteit

2.6.1 Inleiding

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

Dat IJsseldal Wonen haar vermogen maximaal maatschappelijk inzet blijkt ook uit het visitatierapport dat dit deel beoordeelt met een 8 waarbij de volgende pluspunten worden vermeld:

- IJsseldal Wonen heeft laten zien dat een duidelijke koers wordt gevaren op het gebied van de vermogensinzet. De corporatie verantwoordt en motiveert de inzet van haar vermogen op een weloverwogen wijze;
- IJsseldal Wonen heeft met de uitvoering van haar beleid en de aandacht voor de betaalbaarheid het voor maatschappelijke prestaties beschikbare vermogen prima ingezet.



We willen dit wel op een duurzame wijze blijven doen, wat maakt dat we op de langere termijn de vermogens- en kasstroomontwikkeling goed in de gaten blijven houden en voor de korte termijn strak sturen op onze kasstromen. Daar zien we een toenemende spanning waar een aantal oorzaken aan ten grondslag liggen.

De inkomsten uit verhuur zijn sterk gereguleerd, IJsseldal Wonen hanteert een inflatievolgend huurbeleid zoals afgesproken in het Sociaal huurakkoord. Aan de kostenkant zien we dat de ATAD, de stijgende verhuurdersheffing en de belastingen en heffingen inmiddels ruim 2,5 van de 12 maanden huur opslokken. Daarnaast staan de kosten van nieuwbouw, renovatie, duurzaamheid en onderhoud door de bouwkostenstijging enorm onder druk. De investeringen in duurzaamheid zijn fors, daar waar dit geen waardevermeerdering van het vastgoed laat zien.

De operationele kasstroom is voldoende en we beheren ons vermogen op een goede manier. Dat blijkt uit ons positieve jaarresultaat over 2019 en de financiële meerjarenprognose, maar ook uit de beoordeling door de Autoriteit woningcorporaties en het WSW.

Zoals al eerder gemeld wordt de wereld op dit moment hard getroffen door de coronacrisis. Het virus grijpt hard en snel om zich heen. Kwetsbare groepen worden beschermd, maar toch hard geraakt, IC's raken overbelast, bedrijven moeten de deuren sluiten en zien hun omzet teruglopen tot bijna nihil. Dit heeft dan weer consequenties voor de arbeidsmarkt. De wereldwijde economie krijgt harde klappen, ook Nederland stevent af op een recessie. De overheid doet alles om de schade te beperken en heeft een pakket met noodmaatregelen aangekondigd.

Het is op dit moment van schrijven moeilijk, zo niet onmogelijk, om een inschatting te maken van de impact. Ook de corporatiesector zal de gevolgen ondervinden. IJsseldal Wonen doet wat het kan, levert een bijdrage daar waar mogelijk en blijft daarnaast actief de economische ontwikkelingen monitoren en stuurt bij waar nodig.

2.6.2 Treasury

Algemeen

De Treasurycommissie is in 2019 eenmaal fysiek bij elkaar geweest om de ontwikkelingen in de markt en de verwachtingen voor 2019 te bespreken en heeft daarnaast een aantal keren telefonisch overleg gevoerd. In december 2019 is, geadviseerd door de externe deskundige, een nieuwe lening uit de markt gehaald, welke deels een herfinanciering van af te lossen leningen betreft.

Afgesloten transacties 2019

Renteconversies

In 2019 zijn geen nieuwe renteconversies afgesloten.

Nieuwe leningen

Eind 2019 is een nieuwe lening van € 5,0 miljoen, met een looptijd van 30 jaar, zonder tussentijdse aflossing, tegen 0,787% bij BNG afgesloten. Daarnaast is alleen gebruik gemaakt van de lopende flexibele kredietfaciliteit.

Aflossingen

In 2019 zijn, naast de reguliere tussentijdse aflossingen van leningen, vier leningen volledig afgelost. Dit wordt in onderstaande tabel weergegeven:

Tabel: Aflossingen in 2019

Omschrijving	Bedrag	Ingangsdatum	Rente%	Datum aflossen
BNG – L017	€ 44.710	15-06-2004	4,560%	15-06-2019
BNG – L58	€ 3.500.000	30-06-2010	3,260%	30-08-2019
BNG – L018	€ 2.000.000	15-11-2004	4,875%	15-11-2019
SWZ - 46	€ 2.000.000	13-12-2006	4,065%	13-12-2019

Borgingsplafond

Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de DAEB-financieringsbehoefte, opgebouwd uit de geprognosticeerde DAEB-investeringen en herfinancieringen van geborgde leningen voor de jaren 2019 tot en met 2021. IJsseldal Wonen heeft bij het samenstellen van de begroting 2019 een lichte onderschrijding van de ICR geprognosticeerd, waardoor het WSW op voorhand geen groei van het borgingsplafond heeft toegekend voor 2021. Bij het samenstellen van de begroting 2020 was deze onderschrijding bijgestuurd.

Tabel: Borgingsplafond WSW

Bedragen x € 1.000	2019	2020	2021
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 116.827	€ 120.808	€ 120.808

2.6.3 Kasstromen

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

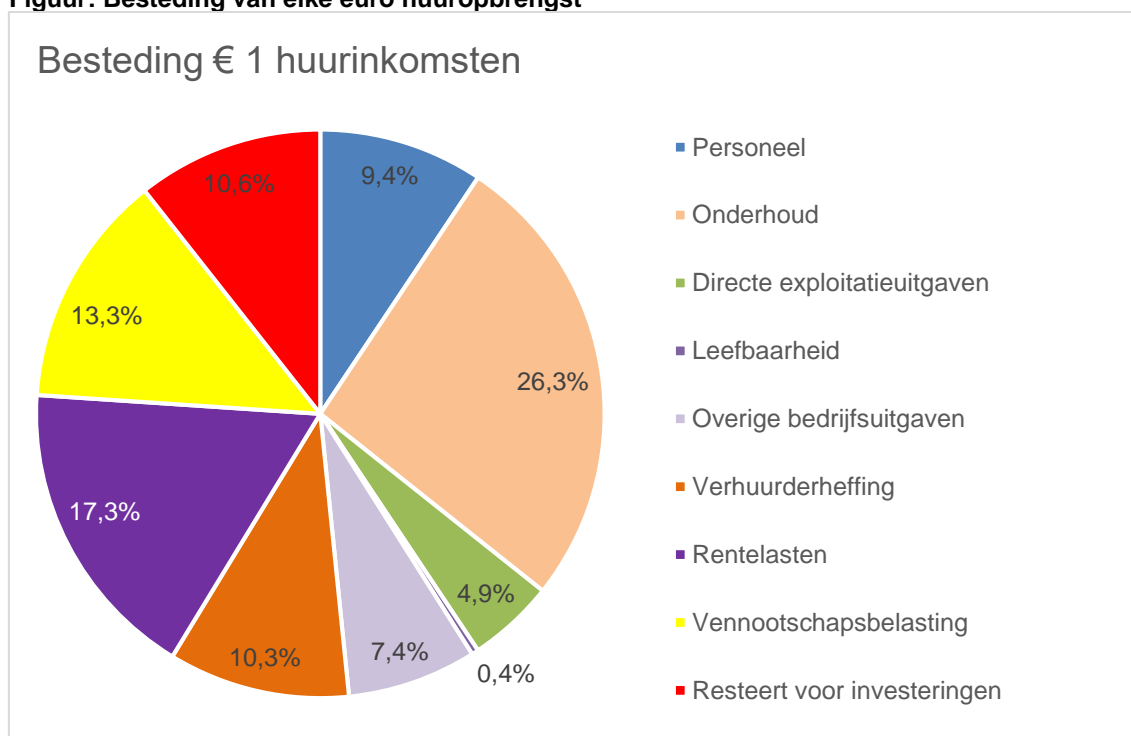
Tabel: Verkort kasstroomoverzicht

Verkort kasstroomoverzicht (x € 1.000)	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Saldo operationele activiteiten	2.430	2.093	3.403	337	-973
Saldo (des)investeringsactiviteiten	5.012	557	521	4.455	4.491
Saldo financieringsactiviteiten	-5.898	-2.220	-5.587	-3.678	-311
Mutatie geldmiddelen	1.544	430	-1.663	1.114	3.207

Operationele kasstroom

De grootste verschillen in de operationele kasstroom worden veroorzaakt doordat er over 2019 geen saneringsheffing is afgedragen (begroot € 0,237 miljoen) en een korting op de verhuurdersheffing (RVV) van € 0,6 miljoen voor de projecten Harfsen, Klarenbeek en Schaker. Daar staat tegenover dat er voor € 0,6 miljoen aan nagekomen onderhoudsfacturen zijn betaald. De kosten hiervoor zijn wel in 2018 geboekt, de betaling vond plaats in 2019. Tevens hebben we een verhoging van de voorlopige aanslag Vpb van € 0,513 miljoen betaald.

Figuur: Besteding van elke euro huuropbrengst



(Des)investeringskasstroom

In 2019 zijn de verkoopopbrengsten van de verkochte woningen hoger dan vooraf ingeschat. Daarnaast is er minder uitgegeven aan nieuwbouw en renovatie. Met name bij de investeringen zien we vertragingen ontstaan. Het gaat hier dan ook om uitstel van activiteiten, geen afstel.

Financieringskasstroom

In de begroting werd uitgegaan dat we € 6,378 miljoen aan leningen zouden aantrekken. In werkelijkheid hebben we een lening van € 5,0 miljoen aangetrokken. De reguliere aflossingen op de leningen bedragen € 8,598 miljoen. Daarnaast hebben we € 2,3 miljoen teruggestort op de flexibele hoofdsomlening.

2.6.4 Waarde vastgoed en vermogen

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

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

Tabel: Ontwikkeling eigen vermogen

Eigen vermogen	31-dec-2019	31-dec-2018	Stijging
Reserves	306.457	263.267	16,40%
Resultaat boekjaar	38.304	43.190	-11,10%
Totaal eigen vermogen	344.761	306.457	12,50%

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

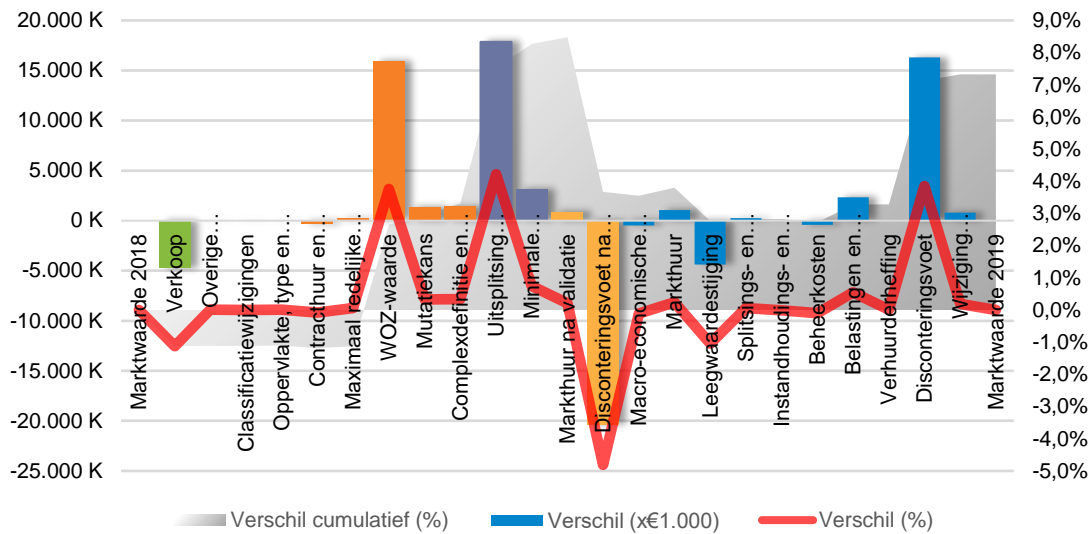
Tabel: Ontwikkeling materieel vaste activa

Vaste activa in exploitatie	31-dec-2019	31-dec-2018	Stijging
DAEB vastgoed in exploitatie	416.578	384.042	8,47%
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	37.719	38.555	-2,17%
Totaal vaste activa in exploitatie	454.297	422.597	7,50%

Marktwaarde

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

Verloop marktwaarde 2018 - 2019



Voorraadmutaties

In 2019 zijn 13 woningen en 25 niet-woningen verkocht met een gemiddelde marktwaarde van € 187.796 respectievelijk € 99.520.

Mutatie objectgegevens

De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van € 548,45 in 2018 naar € 550,48 in 2019 (+0,37%). Het aantal leegstaande woningen is gedaald van 11 in 2018 naar 10 in 2019 (-9,09%). De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van € 845,36 in 2018 naar € 866,10 in 2019 (+2,45%). De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 166.090 in 2018 naar € 178.213 in 2019 (+7,3%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.

Methodische wijzigingen

Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud (conform handboek) uitgesplitst naar scenario. Daarnaast geldt in het doorexploiteerscenario dat er géén verouderingskosten meer in de eindwaarde worden ingerekend. Tenslotte is het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend conform het handboek komen te vervallen.

In de eindwaardeberekening wordt, in tegenstelling tot in 2018, conform handboek een minimale mutatiekans van 2% gehanteerd. Dit heeft een positief effect op de eindwaarde en dus de marktwaarde.

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek

De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is als gevolg van de validatie van het handboek 2018 gestegen van 7,15% naar 7,65% (+0,5 procentpunt).

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

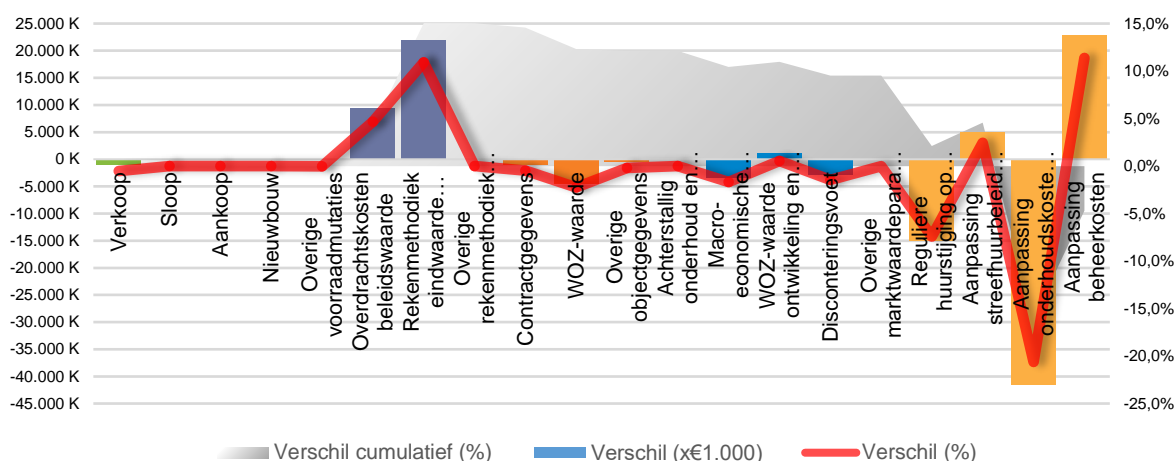
De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 16,5% in 2018 naar 15,4% in 2019 (-1,1 procentpunt). Dit leidt tot een lagere gehanteerde leegwaarde en dus lagere verkoopopbrengsten. Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2019 lager dan in 2018, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van 7,65% naar 7,24% (-0,41 procentpunt).

Beleidswaarde

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

Verloop beleidswaarde woningen 2018 - 2019 | Corporatie



Voorraadmutaties

In 2019 zijn 13 woningen verkocht met een gemiddelde beleidswaarde van € 95.498.

Rekenmethodiek beleidswaarde

Sinds het handboek 2019 worden er geen overdrachtskosten meer ingerekend in beleidswaarde. Dit resulteert in een stijging van de beleidswaarde. Conform het handboek 2019 worden er in de eindwaarde geen verouderingskosten meer ingerekend en wordt er in de eindwaarde gerekend met de beleidsnorm onderhoud. Dit leidt tot stijging van de beleidswaarde.

Mutatie objectgegevens woningen

De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen van €166.090 in 2018 naar €178.213 in 2019 (+7,30%). Deze mutatie in de WOZ-waarde werkt binnen de beleidswaarde door via de verhuurderheffing.

Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde

De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2019 lager ingeschat dan in 2018. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de beleidswaarde. De gemiddelde disconteringsvoet is gestegen van 6,77% in 2018 naar 6,84% in 2019. Dit resulteert in een daling van de beleidswaarde.

Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde

In tegenstelling tot vorig jaar wordt er in de beleidswaarde 2019 niet meer gerekend met de reguliere huurstijging boven inflatie uit de marktwaarde. In plaats daarvan wordt het eigen beleid gevolgd.

Dit resulteert in waardedaling in de beleidswaarde.

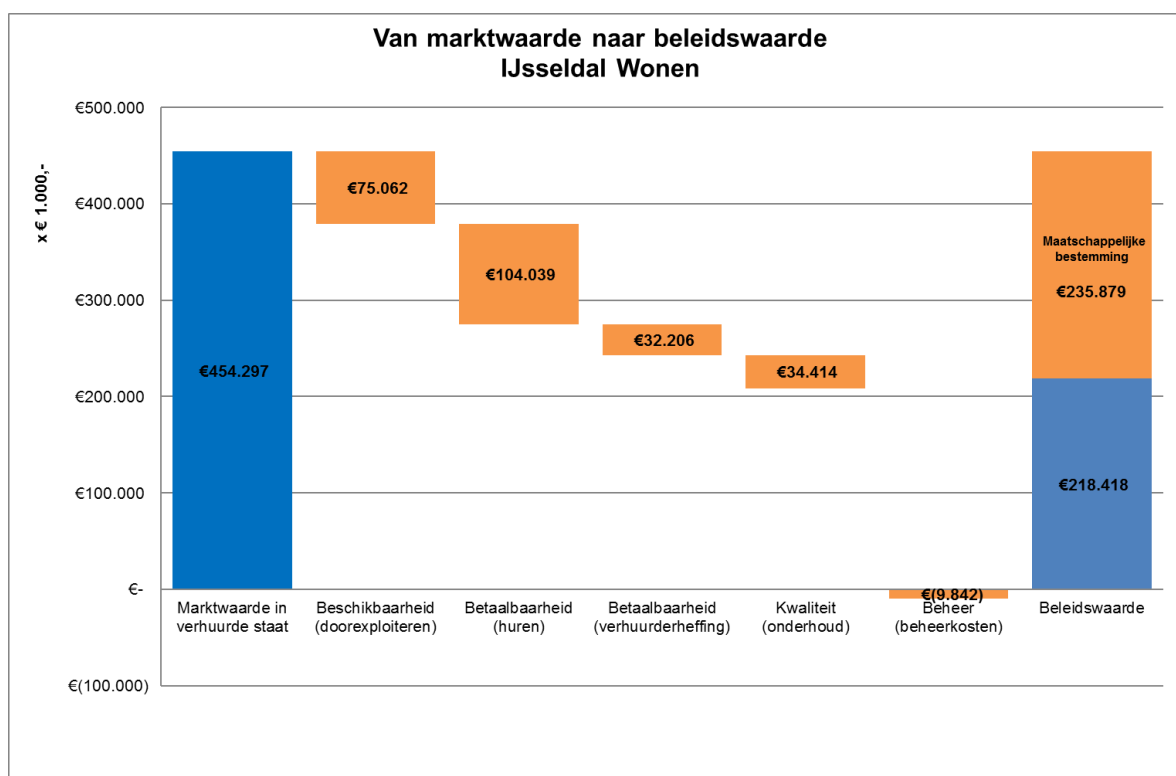
- De gemiddelde beleidshuur is gestegen van € 585 in 2018 naar € 597 in 2019. (+2,00%).
- De gemiddelde onderhoudsnorm is gestegen van € 1.399 in 2018 naar € 1.930 in 2019 (+37,98%)*.
- De gemiddelde beheersnorm is gedaald van € 924 in 2018 naar € 624 in 2019 (-32,43%)*.

* IJsseldal Wonen past al enige jaren de kostenverdeelstaat toe. Onlangs zijn nieuwe richtlijnen opgesteld waar deze kostenverdeelstaat aan moet voldoen, met als resultaat een andere normering voor onderhoud en beheer. Deze notities/handleidingen heeft IJsseldal Wonen dan ook gebruikt voor de toedeling van inzet personeel en overige bedrijfskosten, te weten:

- Notitie 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' d.d. 3 juli 2019, BZK, Aw en WSW;
- SBR Wonen 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019'.

Verloop van markt- naar beleidswaarde

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



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

Voor een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar pagina 114.

2.6.5 Resultaatontwikkeling

Tabel: Verkorte Winst- en Verliesrekening

Verkorte Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.894	10.332	11.365	1.562	529
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.197	601	947	596	251
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.772	1.440	38.115	32.332	-4.343
Leefbaarheid en overige activiteiten	-338	-393	-336	55	-2
Overige organisatiekosten	-1.087	-1.018	-1.084	-69	-3
Financiële baten en lasten	-3.926	-4.008	-4.166	82	240
Resultaat voor belastingen	41.512	6.954	44.839	34.558	-3.327
Belastingen	-3.114	-1.031	-1.665	-2.083	-1.449
Resultaat na belastingen	38.398	5.923	43.174	32.475	-4.775

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

Tabel: Exploitatie vastgoedportefeuille

Exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Huuropbrengsten	23.023	22.800	22.811	223	212
Opbrengsten servicecontracten	472	456	489	16	-17
Lasten servicecontracten	-649	-725	-788	76	139
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.125	-1.137	-1.086	12	-39
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.462	-6.525	-5.935	63	-527
Overige directe operationele lasten bezit	-3.365	-4.537	-4.128	1.172	763
Totaal exploitatie vastgoedportefeuille	11.894	10.332	11.365	1.562	529

Huuropbrengsten

Ten opzichte van vorig jaar wordt de stijging met name veroorzaakt door toevoeging van nieuwbouw en huurharmonisatie. In de begroting is voorzichtigheidshalve rekening gehouden met huurderving op een specifieke locatie. Hiervan is geen sprake geweest, waardoor deze in werkelijkheid hoger uitviel.

Tabel: Onderhoudsactiviteiten

Onderhoudsactiviteiten (x € 1.000)	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Klachten onderhoud	617	598	720	19	-103
Mutatie onderhoud	379	299	459	80	-80
Asbest sanering	303	530	418	-227	-115
Totaal onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.299	1.427	1.597	-128	-298
Contract onderhoud	1.298	1.228	1.073	70	225
Planmatig onderhoud	2.813	2.772	3.359	41	-546
Totaal cyclisch onderhoud	4.111	4.000	4.432	111	-321
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	74	68	55	6	19
Doorberekende personeelskosten	567	579	537	-12	30
Doorberekende overige bedrijfslasten	411	451	436	-40	-25
Totaal te activeren (energiemaatregelen)	0	0	-1.122	0	1.122
Totaal exploitatie vastgoedportefeuille	6.462	6.525	5.935	-63	527

Asbestsanering

De asbestwerkzaamheden zouden gecombineerd worden met het verduurzamen van de woningen. In de praktijk werd toch wel veel overlast ervaren waardoor besloten is om de werkzaamheden los te koppelen van elkaar. Hierdoor was er geen ruimte om dit in 2019 uit te voeren en zijn de werkzaamheden doorgeschoven naar 2020.

Overige directe operationele lasten bezit

Het verschil wordt hier voornamelijk veroorzaakt door de verhuurderheffing en saneringssteun. Over 2019 is geen saneringsheffing afgedragen (begroot voor € 0,228 miljoen) en daarnaast is er een korting op de verhuurdersheffing (RVV) van € 0,6 miljoen voor de projecten Harfsen, Klarenbeek en Schaker ontvangen.

Tabel: Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.505	5.442	6.727	2.063	778
Toegerekende organisatiekosten	-293	-313	-309	19	15
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.015	-4.528	-5.472	-1.487	-543
Totaal verkoop vastgoedportefeuille	1.197	601	946	595	250

In 2019 zijn 13 woningen verkocht (begroot 15) tegen een gemiddelde verkoopprijs van € 252.380 (begroot € 175.000). De boekwaarde van deze woningen bedroeg gemiddeld € 212.750 (begroot € 155.000). Daarnaast zijn 25 niet-woningen verkocht tegen een verkoopprijs van € 3 miljoen (begroot € 2,6 miljoen). De boekwaarde van deze niet-woningen bedroeg € 2,5 miljoen.

Verder zijn in 2019 een aantal kavels, commerciële ruimten en overig bezit verkocht voor € 960.000 begroot € 552.000). De boekwaarde van deze overige verkopen bedroeg € 638.000.

De verschillen tussen werkelijk en begroot worden allen verklaard door verschuivingen in de begroting en verkoopprijzen die significant hoger liggen dan begroot.

Tabel: Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018	Afwijking t.o.v. begroting	Afwijking t.o.v. vorig jaar
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.071	-7.421	-582	5.350	-1.489
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.768	8.861	38.621	26.907	-2.853
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	75	0	76	75	-1
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Totaal waardeveranderingen	33.772	1.440	38.115	32.332	-4.343

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In de begroting zijn we er vanuit gegaan dat er meerdere projecten werden opgestart en gegund in 2019. In de praktijk bleef dit helaas achter door een aantal oorzaken, waaronder de gespannen bouwmarkt, stikstofperikelen en pfas. Projecten schuiven voornamelijk door naar 2020.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet gerealiseerde waardeverandering wordt veroorzaakt door de mutatie in de marktwaarde. Een toelichting hierop vindt u op pagina 34.

2.6.6 Fiscaliteit

Tabel: Fiscale positie 2019

Fiscale positie 2019 (x € 1.000)	Bedrag
Belastbare winst	11.640
Af: verrekenbare verliezen	-8.835
Belastbaar bedrag 2019	2.805
Totale acute last vennootschapsbelasting	690

Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)

Per 1 januari 2019 is rente niet langer aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen (groeps- en derden) rente meer bedraagt dan maximaal 30% van de gecorrigeerde fiscale winst.

De gecorrigeerde fiscale winst betreft het fiscale resultaat vóór rente, belastingen, afwaarderingen, terugnamen van eerdere afwaardering en afschrijvingen. Is in een jaar rente van aftrek uitgesloten, dan betekent dit niet dat het saldo definitief van aftrek is uitgesloten. In een volgend jaar moet opnieuw worden beoordeeld of de rente alsnog in aftrek kan komen.

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

Belastinglatenties

IJsseldal Wonen heeft de latenties voor de tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie bepaald met gebruikmaking van hetgeen hierover is opgenomen in de notitie, zoals door Aedes gepubliceerd op 20 december 2019. Dat betekent dat de berekeningswijze over 2019 veranderd is ten opzichte van de berekeningen over 2018. Deze herziening is als stelselwijziging verwerkt in de jaarrekening 2019. De resterende latenties zijn als volgt opgebouwd:

Tabel: Latente belastingvordering

Latente belastingvorderingen	31-dec-2019	31-dec-2018	Mutatie
Latentie afschrijvingen	621	743	-122
Latentie verliescompensatie	0	2.397	-2.397
Totaal latente belastingvorderingen	621	3.140	-2.519

Latentie afschrijvingen

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

Latentie verliescompensatie

In 2019 wordt het resterende bedrag aan compensabele verliezen verrekend. Door deze verrekening bedraagt het saldo van de verrekenbare verliezen ultimo 2019 € nihil en de latentie per ultimo 2019 daarmee eveneens € nihil.

2.6.7 Beoordelingskader Aw-WSW

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

- Interest Coverage Rate (ICR) = (operationele kasstroom + rentelasten – rentebaten) / (rentelasten – rentebaten interne lening). Deze dient groter te zijn dan 1,4 enkelvoudig. IJsseldal Wonen heeft een ICR van 1,6.
- Loan to Value (LTV) = nominale schuld / beleidswaarde. Deze mag maximaal 75% zijn. De LTV bij IJsseldal Wonen is 54%.
- Solvabiliteit op basis van beleidswaarde = eigen vermogen op basis van beleidswaarde/balans-totaal op basis van beleidswaarde. Deze dient enkelvoudig meer dan 20% te zijn. Per eind 2019 bedraagt deze voor IJsseldal Wonen 45%.

IJsseldal Wonen voldoet hiermee aan de normen van het beoordelingskader.

2.6.8 Verwachting

Voor nu is onze financiële positie goed. We realiseren ons echter ook dat de financiële positie van corporaties in de nabije toekomst precairder wordt. De financiële ontwikkelingen werken niet in ons voordeel.

De huren liggen op een laag niveau en de ruimte voor huurstijgingen zijn beperkt door een inflatievolgend huurbeleid (conform de afspraken in het Sociaal Huurakkoord), de regelgeving en onze eigen ambities op het vlak van passend wonen en betaalbaarheid.

De forse prijsstijgingen in de bouw zien we terug in de kosten van onderhoud, renovatie en nieuwbouw. De investeringen in duurzaamheid zijn fors. De rekening leggen we maar beperkt neer bij onze huurders. Daarnaast zien we deze investeringen niet direct terug in een waardestijging van ons bezit.

Op dit moment is het nog moeilijk, zo niet onmogelijk, om een inschatting te maken van de impact van de coronacrisis. Ook de corporatiesector zal de gevolgen ondervinden. IJsseldal Wonen doet wat het kan, levert een bijdrage daar waar mogelijk en blijft daarnaast actief de economische ontwikkelingen monitoren en stuurt bij waar nodig. Uitdagingen die we zeker niet uit de weg willen gaan, maar wel op een verantwoorde manier.



2.7 Risicomanagement

Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van de organisatie. Goed risicomanagement is van belang om op een weloverwogen manier de strategische doelstellingen op verantwoorde wijze te realiseren.

Risicomanagement is bij IJsseldal Wonen integraal verankerd in de organisatie. Het is onlosmakelijk verbonden met onze lange termijn doelstellingen, maakt deel uit van de besluitvorming en is geïntegreerd in de bedrijfsprocessen. IJsseldal Wonen wil de basis op orde hebben. Het denken in kansen en risico's hoort daarbij en we zorgen dat ons financieel beleid voldoet aan normen van toezichthouders en WSW.

Dit bepaalt dan ook direct onze risicobereidheid; onze kengetallen mogen niet door de grenzen van toezichthouders en WSW zakken. IJsseldal Wonen is bereid risico's te nemen, maar niet op het gebied van financiële continuïteit. De (lange termijn) financiële continuïteit mag op geen enkele wijze in gevaar komen en vraagt om een solide financieel beleid.

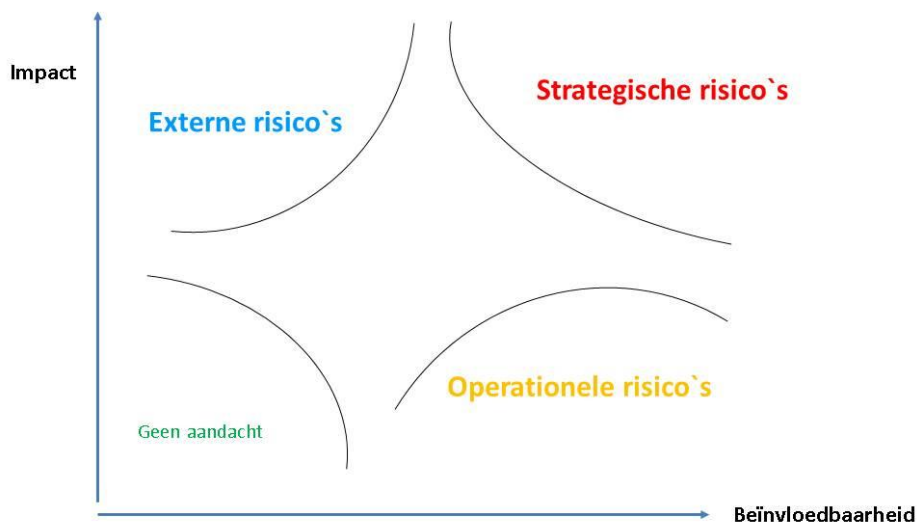
Voor een succesvolle toepassing van risicomanagement is het belangrijk de juiste uitgangspunten voor ogen te houden. Deze uitgangspunten zijn bepalend voor de gewenste cultuur en houding van de organisatie ten aanzien van risicomanagement. De uitgangspunten die IJsseldal Wonen hanteert ten aanzien van risicomanagement zijn:

- Risicomanagement voegt waarde toe: het draagt bij aan het gecontroleerd bereiken van de doelstellingen.
- Risicomanagement maakt integraal deel uit van alle processen van de organisatie.
- Risicomanagement is een basis voor keuzes en maakt deel uit van de besluitvorming.
- Met behulp van risicomanagement worden bewuste keuzes gemaakt, het heeft niet tot doel ieder risico te vermijden of volledig te beheersen.
- Transparantie rondom risico's en het bespreken van risico's draagt bij aan de gewenste cultuurwaarden ondernemerschap, zelfstandigheid en verantwoordelijkheid.

2.7.1 Methodiek

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

Figuur: Overzicht risico's



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

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

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

Minimaal eens per jaar beoordelen en analyseren het managementteam en het kernteam risicomangement 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.

2.7.2 Three lines of Defence (3LoD) bij IJsseldal Wonen

Binnen IJsseldal Wonen hanteren wij het Three Lines of Defence model (3LoD) om op een gestructureerde manier in control te kunnen zijn en relevante risico's naar een acceptabel niveau te brengen. Het model geeft inzicht op welke wijze uitvoerende en controlerende taken zijn ingericht en hoe deze functies al dan niet samenwerken. De onafhankelijke controller ziet toe op de realisatie van de audits op basis van het interne controleplan. Over de voortgang van de audits wordt verantwoording afgelegd aan het bestuur, de Auditcommissie en de RvC door middel van voortgangsverslagen.

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

Tabel: Three lines of Defence bij IJsseldal Wonen

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

2.7.3 Uitvoering in 2019

Bij IJsseldal Wonen wordt een risicomanagementsystematiek gehanteerd met een jaarplan dat afwijkt van het kalenderjaar. Het huidige jaarplan risicomanagement geldt voor de periode van 1 juli 2019 t/m 30 juni 2020 en loopt gelijk met het interne controleplan.

Gedurende het jaar zijn risico's gewijzigd naar aanleiding van gesprekken met risico-eigenaren en de bijeenkomsten van MT en kernteam. Hoewel er geen significante nieuwe ontwikkelingen zichtbaar zijn geworden voor onze belangrijkste risico's, is er wel sprake van verschuivingen. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door een steeds betere beheersing van risico's. Dit is goed zichtbaar bij het risico leegstand van ons zorgvastgoed. Wij zien bij dit risico dat de eerder genomen maatregelen effectief zijn. Het risico is hiermee beter beheersbaar geworden en dit heeft geleid tot een lagere risicoscore. Anderzijds zijn er risico's die juist een hogere score hebben gekregen. Deze ontwikkeling is te zien bij het risico 'maatschappelijke ontwikkelingen stellen steeds meer en veranderende eisen aan onze datakwaliteit'. Dit risico is hoger gezet, omdat de eisen toenemen door meer onzekerheid, zoals het al dan niet invoeren van nieuwe normering voor energielabels en nieuwe voorschriften voor onderhoud versus verbetering. De implementatietijd die de wetgever voorschrijft is vaak relatief kort.

2.7.4 Belangrijkste strategische risico's

Eind 2019 waren voor ons de belangrijkste risico's:

Top 3 strategische risico's eind 2019	Positie	
	31-12-2019	31-12-2018
Risicogebeurtenis		
Onvoldoende capaciteit in de bouwsector	1	1
Maatschappelijke ontwikkelingen stellen steeds meer en veranderende eisen aan onze datakwaliteit	2	3
Leegstand van ons zorgvastgoed	3	2

Onvoldoende capaciteit in de bouwsector

Onvoldoende capaciteit in bouwsector was eind 2019 het hoogst scorende toprisico. Het risico van onvoldoende capaciteit in de bouwsector is niet echt te beïnvloeden. Er zijn maatregelen genomen op het gebied van planning en vroegtijdige afspraken met (vaste) partners, onderhouden van relaties in de bouwsector en proactief inspelen op veranderingen. Dit neemt niet weg dat prijzen omhoog zijn gescho-ten en dat het moeilijk is projecten uitgevoerd te krijgen. Deze ontwikkelingen vormen een duidelijk risico voor de doelstellingen op het gebied van de duurzame woning.

Leegstand van ons zorgvastgoed

De score van het toprisico leegstand van ons zorgvastgoed is gedurende het jaar iets afgenomen. Het effect van de getroffen beheersingsmaatregelen is goed te zien. Dit bleek ook wel nadat een grote zorg-partij van ons failliet was gegaan. Er is op dit risico geanticipeerd door de omvang van de huur af te stemmen op de normering van zorgvastgoed. Daarnaast is proactief gehandeld bij het faillissement door snel in gesprek te gaan met potentiële opvolgers. Dit heeft geleid in een nieuw meerjarig huurcontract met een andere zorgpartij. Er is goed zicht op de portefeuille, op de alternatieve aanwendmogelijkheden en p de zorgpartijen. Het risico heeft daardoor wel een iets lagere score dan voorheen, maar de onzekerheid voor (de gebouwen van) IJsseldal Wonen blijft hoog.

Maatschappelijke ontwikkelingen stellen steeds meer en veranderende eisen aan onze datakwaliteit

Dit risico werd in het jaarverslag van 2018 omschreven als 'onvoldoende datakwaliteit'. Goede data-kwaliteit helpt bij het ontwerpen van effectief beleid, goede rapportages en de bedrijfsvoering voorspel-baarder te maken. Om succesvol en duurzaam te werken aan datakwaliteit zijn binnen IJsseldal Wonen verschillende beheersmaatregelen actief in de vorm van projecten:

- Project datakwaliteit
- Project informatiebeveiliging
- Project DMS (Document Management Systeem).

Er zijn stappen gezet om in het bijzonder de kwaliteit van objectgegevens te verbeteren. Het is nu van belang dat continu aandacht wordt gegeven aan het project datakwaliteit. Niet alleen moeten projecten uitgevoerd worden, ook zal geborgd moeten worden dat datakwaliteit op orde blijft.

2.7.5 Overige strategische risico's

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

Overige strategische risico's eind 2019:

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

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



2.8 Governance

IJsseldal Wonen is een stichting met twee lagen: het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC). Het bestuur bestaat uit een eenhoofdige Raad van Bestuur, de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder heeft als directeur de leiding over de werkorganisatie en vertegenwoordigt als bestuurder de stichting in alle opzichten. De Raad houdt toezicht op het bestuur, adviseert het bestuur en is de werkgever van het bestuur. De directeur-bestuurder en de RvC hebben in 2019 hun gezamenlijke visie op bestuur en toezicht geactualiseerd en op 28 november 2019 vastgesteld.

2.8.1 Bestuursstructuur

Directeur-bestuurder

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

Nevenfuncties

In 2019 had de directeur-bestuurder de volgende nevenfuncties:

Vanuit de rol als directeur-bestuurder:

- Voorzitter Raad van Bestuur Woonkeus Stedendriehoek
- Bestuurslid vereniging van eigenaars Beekzicht
- Lid Commissie Herijking tarieven ambtshandelingen gerechtsdeurwaarders (tot juli 2019).

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

Als privé persoon:

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

Beoordeling van het functioneren

Jaarlijks beoordeelt de remuneratiecommissie van de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder. In 2019 heeft ze dit gedaan aan de hand van de realisatie van vooraf overeengekomen speerpunten in een bestuur prestatie contract, de uitkomsten van de visitatie en de eigen bevindingen vanuit de RvC. Daarbij beoordeelt de Raad de mate waarin de gevraagde competenties door de bestuurder worden ingezet. Het jaarlijkse gesprek wordt voorbereid door de remuneratiecommissie met de voltallige RvC. Tijdens het jaargesprek is ook de persoonlijke ontwikkeling met de bestuurder besproken. De RvC acht de bestuurder geschikt voor haar taak.

Permanente educatie

De directeur-bestuurder volgde in 2019 de volgende opleidingen:

Tabel: Opleidingen directeur-bestuurder

Omschrijving	Periode	PE punten
Soft controls en gamification	December	7,0
Fraude voor accountants in business op strategische posities	December	6,0
Congres Circulair Bouwen	November	4,0
Leergang Psychologie in de bestuurskamer	Mei	4,0
Financiering zorgvastgoed	Maart	7,0
Subtotaal	2019	28,0
Reeds gerealiseerde PE punten	2018	52,5
Reeds gerealiseerde PE punten	2017	29,0
Totaal	2017-2019	109,5

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

Honorering

De honorering past binnen de WNT2 en de door het VTW en Aedes gedragen Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. De bezoldiging van de directeur-bestuurder was in 2019 € 133.957 (2018: € 128.723) en als volgt samengesteld:

Tabel: Honorering directeur-bestuurder

Omschrijving	Bedrag 2019	Bedrag 2018
Bruto salaris	106.608	102.125
Belaste onkostenvergoeding	0	0
Fiscale bijtelling auto	7.538	7.538
Pensioenlasten werkgeversdeel	19.812	19.060
Totaal	133.957	128.723

De fiscale bijtelling is afhankelijk van het type auto en de bijbehorende cataloguswaarde. Vanaf 2018 heeft de bestuurder de beschikking over een Toyota CHR Hybrid. De functie van directeur-bestuurder bij IJsseldal Wonen valt onder de Wet Normering Topinkomens (WNT2) en is ingedeeld in klasse E. De toegestane bestuursbezoldiging in 2019 varieert hierbij van € 123.000 tot € 142.000.

Governance principes

Het arbeidscontract met de directeur-bestuurder is gesloten voor onbepaalde tijd. Er is niet op voorhand een schadeloosstelling met haar overeengekomen voor het geval de woningstichting het contract met haar zou willen ontbinden. Er is geen sprake van een benoeming voor een tijdelijke periode. Hiermee wijkt de RvC af van de Governancecode principe 3.3. Er was voorafgaand aan de Governancecode al een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Deze is niet eenzijdig om te zetten in een tijdelijke benoeming.

Er vonden in 2019 tussen de woningstichting en de directeur-bestuurder geen transacties met tegenstrijdig belang plaats (Governance Code, principe 3.8).

2.8.2 Raad van Commissarissen

De RvC heeft drie taken, namelijk het houden van toezicht, het geven van advies en het vervullen van de werkgeversrol. De wijze waarop de RvC de taken invult, is beschreven in de statuten en verschillende reglementen. De RvC bestaat uit vijf personen, waarbij er twee zijn benoemd op voordracht van de Huurdersbelangenvereniging. 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 RvC was gedurende 2019 als volgt:

Mevrouw B. (Bea) Annot-Mekelenkamp MCM

Voorzitter, woonplaats Ermelo, leeftijd 60 jaar

DGA Annot-Mekelenkamp BV – De Adviseursgroep

Veranderkundige, governance specialist, executive coach, gastdocent, auteur.

Nevenfuncties:

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

Bijzondere aandachtsgebieden: governance, organisatiekunde, verandermanagement, leiderschaps-ontwikkeling.

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

Lid, voorzitter audit commissie, woonplaats Heino, leeftijd 44 jaar

Directeur-aandeelhouder PHinadin B.V.

Zelfstandig interimmanager en managementadviseur

Nevenfunctie:

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

Bijzondere aandachtsgebieden: financiën, control en verslaglegging.

Mevrouw drs. H.W.J. (Heleen) Buijs

Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging, voorzitter remuneratiecommissie, vicevoorzitter, woonplaats Gorssel, leeftijd 66 jaar

Directeur eigenaar Cultura Consult

Nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Toezicht Salland Wonen
- Voorzitter Raad van Commissarissen St. Joseph Almelo

- Lid Raad van Toezicht Sportbedrijf Deventer NV
- Voorzitter Toetsing Beschermwaardigheid van museale objecten.

Bijzondere aandachtsgebieden: Klantperspectief, maatschappelijke ontwikkelingen.

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

Lid, lid Auditcommissie, woonplaats Deventer, leeftijd 45 jaar

Directeur-grotaandeelhouder bij AS-Holding B.V

Nevenfuncties:

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

Bijzonder aandachtsgebied: Vastgoed.

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

Lid op voordracht Huurdersbelangenvereniging, contactpersoon OR, woonplaats Apeldoorn, leeftijd 53 jaar.

Eigenaar Prins interim & projecten.

Specialisme: omgaan met maatschappelijke weerstand bij (ruimtelijke) projecten

Nevenfuncties:

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

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

Permanente educatie

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

Benoeming, herbenoeming, aftreden

Statutair is bepaald dat leden van de RvC voor vier jaar worden benoemd. Zij kunnen ten hoogste één keer worden herbenoemd. In 2019 vond de herbenoeming van mevrouw Annot plaats. In het jaarverslag van de RvC is weergegeven hoe het proces daaromtrent verlopen is.

Het rooster van aftreden ziet er per 31 december 2019 als volgt uit:

Tabel: Rooster van aftreden RvC

Naam	Functie	Benoemingsperiode	Lopende termijn
Bea Annot	Voorzitter	2020-2023	2
Heleen Buijs	Lid	2018-2021	2
Patrick Hijlkema	Lid	2017-2020	2
Arnoud Spithoven	Lid	2018-2021	2
Berry Prins	Lid	2018-2021	1

Onafhankelijkheid, transacties met tegenstrijdig belang

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

Honorering

De vergoeding van de leden van de Raad bedroeg in 2019 op jaarbasis € 9.000 voor leden en € 13.500 voor de voorzitter. In 2018 was dit respectievelijk € 8.875 en € 11.935. De vergoeding van de voorzitter is, gezien de omvang van de werkzaamheden, per 2019 vastgesteld op 1,5 keer het bedrag voor de gewone leden. Dit conform de richtlijnen van de VTW en de Governance Code. De vergoeding is exclusief btw. De honorering is gebaseerd op de beroepsregels van de VTW in combinatie met de voorschriften vanuit de WNT. De beroepsregel van de VTW geeft voor 2019 als maximum € 10.900 voor leden en € 16.350 voor de voorzitter.



3. Verslag van de Raad van Commissarissen

3.1 Introductie

De Raad van Commissarissen (RvC) van IJsseldal Wonen brengt ieder jaar verslag uit over haar rol, werkzaamheden en ontwikkelingen. Voordat we inzicht geven in de ontwikkelingen en onderwerpen die wij als toezichthoudend orgaan hebben behandeld gedurende 2019, willen we aan de hand van de vijf kernprincipes uit de Governancecode Woningcorporaties inzicht geven hoe we het samenspel tussen besturen en toezichthouden binnen IJsseldal Wonen hebben georganiseerd. De Governancecode geeft richting aan hoe we als woningcorporatie functioneren om onze maatschappelijke opdracht goed te kunnen uitvoeren. De principes en bepalingen uit deze code zijn van betekenis voor iedereen die bij IJsseldal Wonen werkt of hun functie bekleedt, dus ook voor de (leden van de) RvC. Dit verslag eindigt met de goedkeuring van de jaarstukken en het verlenen van decharge aan de bestuurder.

Het jaar 2019 is het tweede jaar van het nieuwe ondernemingsplan van IJsseldal Wonen: 'Duurzaam en Dichtbij'. In 2018 zijn wij ingestapt in de buurtbus van de organisatie IJsseldal Wonen en zijn we in 2019 getuige geweest van de verdere stappen die zijn gezet naar een plattelandscorporatie, die dichtbij de huurder staat en waar thema's als een duurzame relatie, duurzame buurt en duurzame woning verdere aandacht en uitwerking krijgen.

Wij zijn als RvC content met de ontwikkeling van IJsseldal Wonen in het jaar 2019 in het kader van dit ondernemingsplan. Zowel intern als extern zijn er een aantal stappen gezet in een dynamische omgeving waar duurzaamheid, onzekerheid in wet- en regelgeving en nieuwe waarderings- en sturingsmechanismen de boventoon voeren. Wij constateren dat toewijding en gedrevenheid zowel de medewerkers als het management van de organisatie kenmerkt om de duurzaamheidsdoelstellingen in brede zin te behalen.

Dit vraagt van ons dat wij de voorwaarden scheppen om de organisatie wendbaar te laten zijn, maar tegelijk als intern toezichthoudend orgaan kritisch de weg te volgen. Dit doen wij door ruimte te geven om het juiste voor de huurders, medewerkers en de maatschappij te doen. Ook wij proberen dit vanuit onze rol te doen met eenzelfde inzet en drive als de medewerkers van IJsseldal Wonen, die hier dagelijks mee bezig zijn.

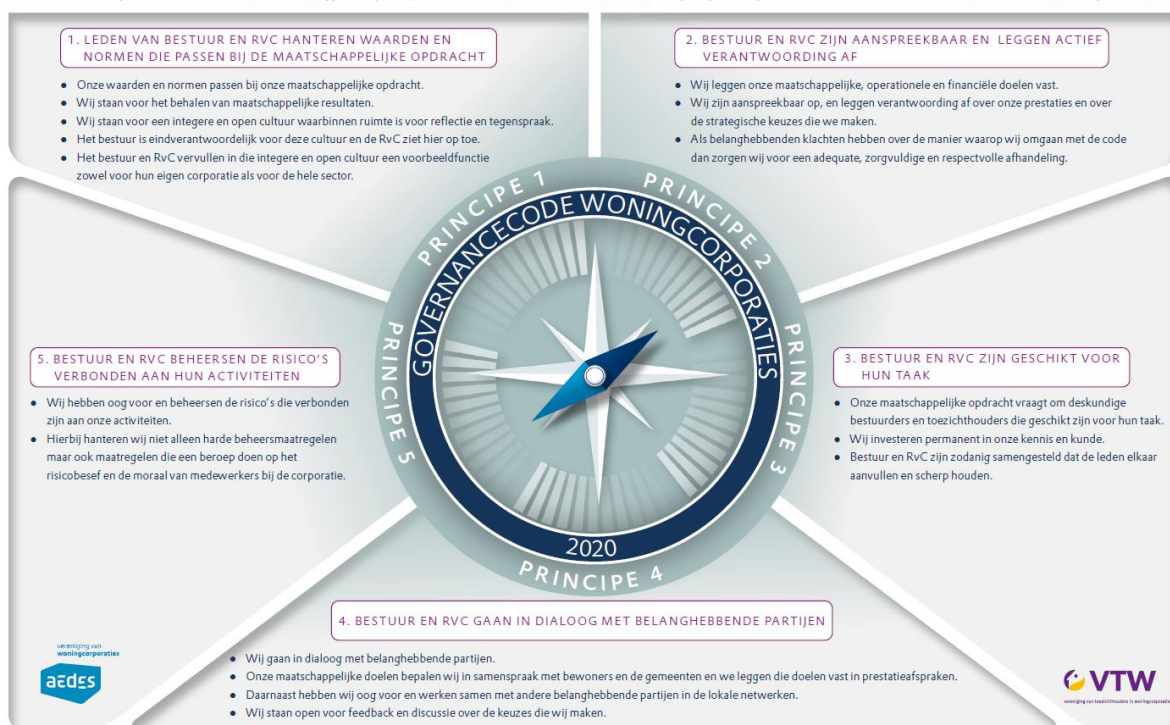
Duurzaam en Dichtbij. Het is mooi om te zien, hoe medewerkers en management dit in de praktijk brengen. IJsseldal Wonen is een no-nonsense plattelandscorporatie van harde werkers, waar mensen werken met hart voor de sociale huursector. Die zo te merken daarbij ook openstaan om te leren wat mogelijk anders/beter kan. Het is een warme organisatie waar mensen graag werken. Een organisatie waar we als RvC trots op zijn.

3.2 Besturen en toezichthouden (governance)

Recentelijk is de Governancecode Woningcorporaties 2020 uitgebracht en hierin zijn nadrukkelijk vijf principes benoemd gericht op het samenspel tussen bestuur en toezicht. Aan de hand van deze principes bouwen we deze paragraaf op, waaruit blijkt wat wij doen, hoe wij dat doen, waarom wij dit doen en wie wij zijn.

ONZE PRINCIPES

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



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

Onze maatschappelijke opdracht is leidend voor de waarden en normen die bestuur en RvC hanteren. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor het creëren van een cultuur in en om de organisatie waarin de maatschappelijke resultaten kunnen worden behaald. De RvC ziet daarop toe (zie ook paragraaf 2.2) en heeft daarin een voorbeeldfunctie voor zowel de eigen corporatie als voor de gehele sector.

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

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

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

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

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

Klant centraal stellen

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

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

Er is tussen bestuurder en RvC openheid over al deze contacten, net zoals bij contacten met andere externe stakeholders.

Samenwerken op basis van vertrouwen en wederkerigheid

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

Vertrouwen en respect is ook de basis voor het eigen functioneren van de RvC. Dit houdt bijvoorbeeld in dat ieder lid van de RvC haar eigen verantwoordelijkheid vanuit zijn of haar eigen kennis- en ervaringsgebied neemt en de ruimte krijgt om ook zijn of haar professioneel kritische rol binnen de organisatie in te vullen. Hierbij is tegelijkertijd ruimte om vanuit die eigen verantwoordelijkheid een andere mening te hebben. Waar nodig leggen RvC-leden bij de organisatie en bij elkaar 'de vinger op de zere plek'. De RvC streeft naar een evenwichtige en diverse samenstelling, zodat het resultaat van haar werkzaamheden het meest optimaal is. Onze RvC kenmerkt zich door teamspirit en hecht daarbij ook aan een ordelijk verloop van de vergaderingen.

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

Integer en transparant

Nieuwe bestuurders en 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 haar handelen en het presteren van IJsseldal Wonen. Dit is niet éénmalig, maar gebeurt constant in allerhande overleggen en ontmoetingen.

De RvC legt jaarlijks verantwoording af in het RvC-verslag in het Jaarverslag van IJsseldal Wonen. Wij realiseren ons dat integriteit voortdurend een belangrijk thema is. De RvC en de bestuurder hebben met elkaar goede afspraken hierover gemaakt, onder andere over hoe om te gaan met conflicterende belangen om de schijn van afhankelijkheid te voorkomen.

Integriteit is een onderwerp dat 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. 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.

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

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

Het toezicht op IJsseldal Wonen vindt plaats op verschillende niveaus en vanuit verschillende perspectieven. Er is extern toezicht en intern toezicht. Het externe toezicht komt vanuit de Aw, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de accountant. Het interne toezicht wordt vormgegeven door de controller en de RvC. Daarnaast spelen uiteraard onze samenwerkingspartners een belangrijke rol. Zij hebben op allerlei momenten invloed op het beleid van IJsseldal Wonen en werken samen met IJsseldal Wonen aan de uitvoering daarvan. Formeel beoordelen zij ook elke vier jaar tijdens de visitatie de onderlinge samenwerking en behaalde resultaten.

Het externe toezicht door de Aw en het WSW is sterk gericht op het naleven van wet- en regelgeving, de financiële continuïteit en de werking van de governance. Gegeven de borging van dit externe toezicht op deze punten vindt de RvC het daarnaast van belang om bij het interne toezicht vooral de lokale belangen, belangen van de huurders in de wijken en belangen van medewerkers goed te wegen en te behartigen. Daarbij speelt de interne controller van IJsseldal Wonen een belangrijke rol. De controller functioneert onafhankelijk en heeft een rechtstreekse lijn met de RvC. Bij majeure besluiten toetst de controller mede ten behoeve van de RvC of de besluiten in lijn zijn met wetgeving, statuten, reglementen en governance-bepalingen.

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

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

Visie op besturen

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

Visie op toezicht

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

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

Rollen

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

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

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

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

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

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

Commissies

De RvC heeft een tweetal commissies georganiseerd van ieder twee leden: een Remuneratiecommissie en een Auditcommissie.

Om inhoud te geven aan de werkgeversrol is een remuneratiecommissie ingesteld, die zich met name bezig houdt met (de beoordeling van) het functioneren van de bestuurder en het bijbehorende beloningsbeleid van de bestuurder en de RvC.

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

Eén van de manieren om verantwoording af te leggen door de RvC is door middel van dit jaarverslag. Wij zijn hierop aanspreekbaar, eventueel door middel van de dialoog met belanghebbende partijen (zie paragraaf 2.4).

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

Als RvC houden wij van een goed gesprek op inhoud, waarin we het ook niet eens kunnen zijn op onderwerpen. Om dit te realiseren streven we naar een diverse samenstelling van de RvC, op een wijze waarin de individuele leden elkaar aanvullen en scherp houden. Elders in het jaarverslag is een overzicht gegeven van de samenstelling van de RvC op dit moment. Gedurende 2019 hebben er geen mutaties plaatsgevonden binnen de RvC.

Zelfevaluatie

In december 2019 heeft de RvC haar zelfevaluatie onder externe begeleiding laten plaatsvinden. De bestuurder was daar ook bij aanwezig. Wij hebben dit jaar naast evaluatie de focus gelegd op inspiratie. Dit hebben we gedaan aan de hand van het boek 'Waarderend toezichhouden'. Met hulp van een externe begeleider (schrijver van het boek) hebben we 'Waarderend toezichhouden' toegepast op onszelf en de casuïstiek bij IJsseldal Wonen.

Het was een inspirerende middag, waarbij we veel zaken herkenden vanuit onze toezichtspraktijk, als ook aanscherpingen voor de toekomst hebben meegenomen. Waarderend toezicht past bij de werkwijze van de RvC en past eveneens bij de huidige situatie van IJsseldal Wonen. Met als kanttekening dat omstandigheden kunnen wijzigen en het in andere situaties niet passend zou kunnen zijn. De wijze van toezicht houden is daarmee ook altijd situationeel. Van deze inspiratiesessie–zelfevaluatie is een verslag gemaakt inclusief een aantal afspraken.

Permanente educatie

De leden van de RvC dienen op basis van de Governance code gedurende het kalenderjaar minimaal vijf punten te halen. Ieder lid heeft (ruimschoots) voldaan aan dit aantal uit het Reglement Permanent Educatie van de VTW. Daarbij wordt interessante kennis en informatie onderling gedeeld.

De leden hebben de volgende punten voor permanente educatie behaald in 2019:

Tabel: Behaalde punten permanente educatie 2019

Leden RvC	Punten
Bea Annot	20
Heleen Buijs	7
Patrick Hijlkema	37
Arnoud Spithoven	424
Berry Prins	9*

(*) Overloop van 5 punten vanuit 2018

Bezoldiging

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

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

Rooster van aftreden

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

Tabel: Rooster van aftreden RvC

Naam	Functie	Benoemingsperiode	Lopende termijn
Bea Annot	Voorzitter	2020-2023	2
Heleen Buijs	Lid	2018-2021	2
Patrick Hijlkema	Lid	2017-2020	2
Arnoud Spithoven	Lid	2018-2021	2
Berry Prins	Lid	2018-2021	1

Het komende jaar 2020 zullen wijzigingen plaatsvinden in de RvC omdat leden aan het einde van het jaar zullen aftreden.

Herbenoemingen

In 2019 heeft de Minister en de Aw een positieve zienswijze gegeven op de herbenoeming van Bea Annot (voorzitter RvC en lid Renumeratiecommissie). Deze positieve zienswijze werd vooraf gegaan door een consultatieronde bij de diverse stakeholders, zoals de HBV, de ondernemingsraad, de directeur-bestuurder en het MT. Alle partijen adviseerden positief op deze herbenoeming en de voorzitter is vervolgens door de voltallige RvC herbenoemd.

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

IJsseldal Wonen heeft als missie om samen te werken aan passend wonen in een prettige landelijke omgeving. Om invulling aan het samenwerken te geven, betreft de bestuurder de primaire belanghouders, de HBV en de gemeenten Voorst en Lochem, actief en zichtbaar bij de beleidsuitvoering en realisatie.

De maatschappelijke doelen van de corporatie worden in samenspraak met de HBV en de gemeenten bepaald en worden vastgelegd in prestatieafspraken. Zij gaat daarnaast in dialoog met belanghebbende partijen, waaronder ook de (maatschappelijke) partijen die actief zijn in de driehoek zorg, welzijn en veiligheid.

Zoals beschreven in paragraaf 2.2. kent de RvC een drietal rollen. Bij de invulling van deze rollen, weegt de RvC drie belangen, namelijk het belang van de corporatie, het maatschappelijk belang en het belang van de betrokken belanghebbenden. Deze laatste categorie is door ons vrij breed gedefinieerd: het zijn niet alleen huurders, maar alle 'stakeholders' waarmee IJsseldal Wonen in contact komt. Het gaat bijvoorbeeld om medewerkers van IJsseldal Wonen, de gemeenten waarin IJsseldal Wonen actief is en de organisaties waarmee IJsseldal Wonen samenwerkt op gebied van zorg, welzijn en veiligheid.

De RvC heeft twee zetels voor huurderscommissarissen die de reguliere contacten onderhouden met de huurdersbelangenvereniging. 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. Ook voor de ondernemingsraad is er een contactpersoon uit de RvC die het contact met de OR onderhoudt en waar nodig van dienst kan zijn.

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

Op 10 oktober 2019 hebben we de strategiedag van de RvC benut om gezamenlijk met management, stafmedewerkers en HBV de ontwikkelingen en inrichting van het strategisch voorraadbeleid voor de komende jaren (2020-2025) met elkaar te bespreken. Daarnaast hebben we met een bijeenkomst in Klarenbeek op 26 september 2019 in bijzijn van de maatschappelijke relaties van IJsseldal Wonen stilgestaan bij het 100-jarig jubileum waarin inspiratie en duurzaamheid centraal stond.

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

Op 28 november hebben we als Raad de presentatie van de uitkomsten uit het visitatierapport van de in 2019 gehouden visitatie bijgewoond. De visitatie stond deze keer hoofdzakelijk in het teken van de maatschappelijke prestaties en hoe belanghouders daar naar kijken en dit waarderen. Voor de RvC een moment waarop we alert zijn in dit kader. We zijn erg tevreden met de uitkomsten van de visitatie.

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

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

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

Duurzame relatie

We zien op onze bestemming dat huurders onze dienstverlening waarderen, omdat deze steeds wordt afgestemd op hun behoefte en verwachtingen. Stakeholders waarderen onze inzet, omdat deze bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven in Voorst en Lochem. En onze toezichthouders zijn tevreden, omdat we efficiënt en effectief opereren binnen het speelveld.

Duurzame woning

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

Duurzame buurt

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

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

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

3.3 Verslag vanuit de toezichhoudende rol

De RvC heeft het afgelopen jaar zeven maal vergaderd conform de reguliere cyclus. Regulier worden de RvC-vergaderingen vooraf gegaan door een voorbespreking in afwezigheid van de bestuurder. Tijdens deze voorbespreking worden de eerste indrukken gedeeld van voor de vergadering beoordeelde stukken, verslag gedaan van contactmomenten van individuele leden met 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 zijn om kennis van te nemen door de RvC vanuit de toezichhoudende rol.
- *Governance*: alle onderwerpen die te maken hebben met het bestuur, het (interne en externe) toezicht en de verantwoording van bestuur en toezicht.

Naast de reguliere vergaderingen, hebben we op 10 oktober 2019 een strategiedag benut voor het bespreken van het strategisch voorraadbeleid voor de komende jaren (2020-2025). Daarnaast hebben we op 26 september 2019 het 100-jarig jubileum gevierd. Tenslotte hebben we op 12 december onze jaarlijkse zelfevaluatie gehad onder begeleiding van een externe adviseur/begeleider.

De belangrijkste onderwerpen die de RvC gedurende 2019 heeft behandeld zijn hierna weergegeven.

Goedkeuring

- Huurbeleid 2019
- Volkshuisvestelijk bod aan de gemeenten Lochem en Voorst 2020
- Jaarverslag 2018
- 3e Viermaandsrapportage 2018, 1e en 2e viermaandsrapportage januari t/m augustus 2019
- Bestuursprestatiecontract 2019
- Activiteitenplan 2020, begroting 2020 en meerjarenperspectief 2020-2029
- Rendementseisen behorende bij het nieuwe investeringsstatuut
- Opdracht visitatie 2019
- Vaststellen profielschets RvC
- Het verkoopbeleid en de verkoopvijver 2020
- Fasedocumenten projecten.

Besluiten

- Herbenoeming van Bea Annot tot voorzitter van de RvC en lid van de Renumeratiecommissie voor een tweede periode van 4 jaar
- Honorering leden RvC 2020.

Overig

- Visie op organisatieontwikkeling
- Jaarlijks overleg HBV, OR, MT, directeur/bestuurder
- Rapportage integriteit en jaarverslag KLAC 2018
- Processen rondom risicomanagement
- Intern controleplan van de controller
- Bespreken uitkomsten Aedes benchmark
- Actualisatie van het strategisch voorraadbeleid.

Integriteitscode/Klokkenluiderregeling

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

Extern toezicht

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

Ondernemingsraad

Ook met de ondernemingsraad hebben we frequent contact. Onze contactpersoon vanuit de RvC is de heer Prins. Hij woont jaarlijks een overlegvergadering bij en jaarlijks hebben we als voltallige RvC een overlegmoment met de ondernemingsraad in afwezigheid van de bestuurder.

Auditcommissie

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

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

De Auditcommissie bestond in 2019 uit Patrick Hijlkema (voorzitter) en Arnoud Spithoven. De Auditcommissie heeft in het verslagjaar vier keer vergaderd.

Remuneratiecommissie

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

De Remuneratiecommissie voert een beoordelingsgesprek met de bestuurder aan het eind van het jaar. De bevindingen worden vastgelegd in een rapport dat vervolgens door de voltallige RvC wordt goedgekeurd. Het rapport van de remuneratiecommissie is openbaar en staat vermeld op de website van de corporatie. De Remuneratiecommissie bestond in 2019 uit Heleen Buijs (voorzitter) en Bea Annot. Naast de overleggen van de Remuneratiecommissie zijn er gedurende het jaar voorafgaand aan iedere RvC-vergadering werkoverleggen gepland tussen de bestuurder en de voorzitter RvC. Onderwerpen zijn onder andere de algemene zaken binnen IJsseldal Wonen waaronder ook het welzijn van de bestuurder en de komende agenda voor de RvC-vergadering.

Externe accountant

In 2017 heeft de RvC opnieuw opdracht gegeven aan BDO Accountants voor de externe controle. Dit is het derde jaar van een driejarige opdracht. Het accountantsrapport is door de accountant via de Auditcommissie toegelicht aan de voltallige RvC. BDO constateert een verdergaande professionalisering van de (administratieve) organisatie. Specifiek wordt benoemd dat de cultuur en het gedrag binnen IJsseldal voldoende basis hebben voor effectieve soft controls. IJsseldal Wonen laat daarbij ook zien dat dit onderwerp expliciet aandacht krijgt. De wijze waarop de accountant haar onafhankelijke toezichtsrol invult, wordt jaarlijks geëvalueerd door de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. Eens per drie jaar vindt een evaluatie plaats door de RvC. Deze evaluatie heeft in 2019 plaatsgevonden en er is besloten de opdracht voor een jaar te continueren.

3.4 Goedkeuring van de jaarstukken 2019

In dit jaarverslag treft u onder meer het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2019 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 Raad van Commissarissen 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 4 juni 2020 heeft de Raad van Commissarissen de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid.

De Raad van Commissarissen

Bea Annot, voorzitter

Heleen Buijs

Patrick Hijlkema

Berry Prins

Arnoud Spithoven

4. Kengetallen

Goede en gelijke slaagkansen voor onze doelgroep	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal huuropzeggingen	182	229	227	222	214
Mutatiegraad (%)	4,94%	6,16%	6,14%	5,96%	5,77%
Gem. aantal reacties per geadverteerde woning	68	70	43,02	19	24
Huurachterstand in % jaarhuur (incl. bedrijfsruimtes)	0,77%	0,56%	0,76%	0,47%	0,32%
Huurderving in % van jaarhuur (incl. bedrijfsruimtes)	0,88%	1,34%	0,82%	1,04%	1,24%

Betaalbaar wonen	2019	2018	2017	2016	2015
Aantallen wooneenheden en overig bezit					
Aantal wooneenheden*	3.313	3.348	3.321	3.338	3.326
Overige verhuureenheden (maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimtes, garages, parkeerplekken en overig)	370	370	374	384	382
In bezit (#)	3.683	3.718	3.695	3.722	3.708
In beheer	2	2	2	2	2
In koopgarantportefeuille	55	57	61	63	65
Veranderingen woningbezit					
Aantal opgeleverd	-	50	-	26	50
Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
Aantal verkocht	-38	-23	-14	-17	-29
Aantal gesloopt/uit exploitatie	-	-	-	-1	-19
Overige mutaties	3	-4	-3	4	-
Huurprijsklassen					
Goedkoop (tot € 424,44)	365	340	370	382	353
Betaalbaar (tot € 651,03)	2.382	2.330	2.319	2.275	2.305
Middelduur, tot huurtoeslaggrens (€ 720,42)	384	478	366	424	419
Duur, boven huurtoeslaggrens (€ 720,42)	182	200	266	257	249
Onderhoud					
Aantal opdrachten reparaties per wooneenheid	1,18	1,32	1,26	1,45	1,40
Aantal opdrachten mutatieonderhoud per wooneenheid	0,13	0,14	0,19	0,20	0,16
Totaal kosten onderhoud (x € 1.000)	5.609	5.111	3.646	2.993	3.173
Kosten onderhoud per wooneenheid	1.693	1.527	1.098	897	987

Werken aan IJsseldal Wonen	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal medewerkers	30	34	32	31	41
Aantal formatieplaatsen	27,2	27,5	26,7	28,8	32,1
Aantal fte per 100 woningen	1,22	1,23	1,25	1,15	1,04

Een financieel gezonde organisatie	2019	2018	2017	2016	2015
WOZ-waarde (x € 1.000)	587.469	555.106	538.660	538.609	557.397
Eigen vermogen (x € 1.000)	344.760	306.457	260.724	247.207	223.091
Voorzieningen (x € 1.000)	443	583	4.032	4.078	5.587
Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal balans, %)	72,4%	68,9%	64,0%	62,0%	58,23%
Loan to value (leningen kredietinstellingen/MVA i/e)	0,26	0,29	0,34	0,36	-
Liquiditeit (current ratio)	0,53	0,49	0,48	0,42	0,68
Huuropbrengsten (x € 1.000)	23.023	23.085	22.811	22.350	21.779
Netto bedrijfslasten (exclusief leefbaarheidsuitgaven) per wooneenheid	1.008	1.226	1.226	1.117	1.068

(#) in totaalstelling zitten 22 erfpachten verdisconteerd

Deel 2 Jaarrekening

Jaarrekening

2019



Jaarrekening 2019

Datum 4 juni 2020

Inhoud

1. Balans per 31 december 2019	70
2. Winst- en verliesrekening	72
3. Kasstroomoverzicht	73
4. Algemene toelichting	75
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	76
6. Macro-economische uitgangspunten	88
7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	99
8. Kasstroomoverzicht	102
9. Financiële instrumenten en risicobeheersing	103
10. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	105
11. Toelichting op de balans	109
12. Toelichting op de winst- en verliesrekening	122
13. Afzonderlijke primaire overzichten	131
14. Ondertekening	135

1. Balans per 31 december 2019

(vóór resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-19	31-12-18
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	11.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		416.578	384.042
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		37.719	38.555
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.534	10.199
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie		84	76
Totaal vastgoedbeleggingen		464.915	432.873
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.2	2.360	2.465
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	11.3	-	-
Latente belastingvorderingen		621	3.140
Totaal financiële vaste activa		621	3.140
Som der vaste activa		467.895	438.477
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	11.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		0	955
Overige voorraden		720	1.573
Totaal voorraden		720	2.528
Vorderingen			
Huurdebiteuren	11.5	179	129
Overheid		-	-
Belastingen en premies		4.811	2.400
Overige vorderingen		90	84
Overlopende activa		18	-
Totaal vorderingen		5.098	2.613
Liquide middelen	11.6	2.420	876
Som der vlottende activa		8.237	6.017
TOTAAL ACTIVA		476.133	444.494

PASSIVA	Ref.	31-12-19	31-12-18
EIGEN VERMOGEN	11.7		
Overige reserves		7.939	-5.256
Herwaarderingsreserve		298.517	268.523
Resultaat na belastingen van het boekjaar		38.304	43.190
Totaal eigen vermogen		344.760	306.457
EGALISATIEREKENING	11.8	-	-
VOORZIENINGEN	11.9		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings		359	412
Loopbaanontwikkelingsbudget		74	75
Reorganisatievoorziening		10	96
Latente belastingverplichtingen		-0	-
Totaal voorzieningen		443	583
LANGLOPENDE SCHULDEN	11.10		
Schulden aan overheid		66	72
Schulden aan kredietinstellingen		104.996	115.073
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.184	10.014
Waarborgsommen		37	37
Totaal langlopende schulden		115.282	125.195
KORTLOPENDE SCHULDEN	11.11		
Schulden aan overheid		6	5
Schulden aan kredietinstellingen		12.777	8.593
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		592	1.232
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		58	158
Overige schulden		121	78
Overlopende passiva		2.093	2.193
Totaal kortlopende schulden		15.647	12.259
TOTAAL PASSIVA		476.133	444.494

2. Winst- en verliesrekening

(functioneel model) (x € 1.000)

		Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	12.1		23.023	22.811
Opbrengsten servicecontracten	12.2		472	489
Lasten servicecontracten	12.3		-649	-788
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12.4		-1.125	-1.086
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.5		-6.462	-5.935
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	12.6		-3.365	-4.128
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			11.894	11.365
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.7		7.505	6.727
Toegerekende organisatiekosten	12.8		-293	-309
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	12.9		-6.015	-5.472
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			1.197	947
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	12.10		-2.071	-582
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.11		35.768	38.621
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	12.12		75	76
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.13		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			33.772	38.115
Opbrengst overige activiteiten	12.14		-	-
Kosten overige activiteiten	12.15		-	-
Netto resultaat overige activiteiten			-	-
Overige organisatiekosten	12.16		-1.087	-1.084
Kosten omtrent leefbaarheid	12.17		-338	-336
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa/effecten	12.18		-	-
Opbrengsten van andere effecten/vorderingen	12.19		16	12
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.20		-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.21		-3.942	-4.178
Saldo financiële baten en lasten			-3.926	-4.166
Resultaat uit gewonen bedrijfsuitoefening voor belastingen			41.512	44.839
Belastingen, resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	12.22		-3.208	-1.665
Resultaat na belastingen			38.304	43.174

3. Kasstroomoverzicht

(directe methode) (x € 1.000)

	2019	2018
A Operationele activiteiten		
ontvangsten		
1.1 Huurontvangsten	22.964	22.813
1.2 Vergoedingen	431	426
1.3 Overheidsontvangsten	-	5
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	55	260
1.5 Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	23.450	23.504
uitgaven		
1.6 Erfpacht	-71	-71
1.7 Betalingen aan werknemers	-2.152	-1.973
1.8 Onderhoudsuitgaven	-6.045	-4.923
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	-3.249	-3.221
1.10 Betaalde interest	-3.983	-4.323
1.11a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-245
1.11b Verhuurderheffing	-2.372	-2.874
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-89	-71
1.13 Vennootschapsbelasting	-3.060	-2.400
Saldo uitgaande kasstromen	-21.020	-20.101
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.430	3.403
B (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.914	5.663
2.2 Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.192	470
2.3 Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongel.	-	267
2.4 Verkoopontvangsten grond	433	443
2.5 (Des) investeringsontvangsten overig	125	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	7.664	6.843
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-595	-3.900
2.7 Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.080	-898
2.8 Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
2.9 Aankoop, woon en niet woongel.	0	-207
2.10 Nieuwbouw verkoop, woon en niet woongel.	-	-
2.11 Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-560	-969
2.12 Sloopuitgaven woon en niet woongel.	-	-
2.13 Aankoop grond	-	-
2.14 Investerings overig	-220	-156
2.15 Externe kosten bij verkoop	-196	-192
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-2.650	-6.322
2.16 Saldo in -en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	5.013	521

	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.17.2	Ontvangsten overig	-	-
2.18.1	Uitgaven verbindingen	-	-
2.18.2	Uitgaven overig	-	-
2.19	Saldo in-en uitgaande kasstroom FVA	-	-
	Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	5.013	521
3.	C. Financieringsactiviteiten		
	ingaaud		
3.1.1.	Nieuwe te borgen leningen	5.000	2.300
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	-10.898	-7.887
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen	-	-
	Totaal van kasstromen uit financieringsactiviteiten	-5.898	-5.587
4.1	Toename (afname) van geldmiddelen	1.544	-1.663
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Geldmiddelen aan het begin van de periode	876	2.538
	Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.420	876

4. Algemene toelichting

Algemeen

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

Schattingen

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2019, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2019.

Presentatie- en functionele valuta

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

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

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

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

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn beperkt gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. In dit hoofdstuk wordt een schattingswijziging ten aanzien van de materiële vaste activa in exploitatie toegelicht.

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

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

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en

overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het tekenen van een aanneemovereenkomst door de corporatie bij projectontwikkeling en herstructurering.

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

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

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

Salderen

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

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

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Classificatie en kwalificatie

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

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

De onroerende zaken in exploitatie worden conform het ingediende scheidingsvoorstel op objectniveau geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking

van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfszonderend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Toelichting op de aard van de niet-DAEB activiteiten

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

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

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB- en niet-DAEB vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2019', derhalve de marktwaarde in verhuurde staat.

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

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

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

1. Aanpassingen (van parameters) als gevolg van marktontwikkelingen
2. Aanpassingen van parameters en methodiek als gevolg van het validatieonderzoek 2018
3. Aanpassingen in de methodiek van het handboek voortkomend uit de praktijk
4. Aanpassingen als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving
5. Mutaties in het bezit van de corporatie
6. Mutatie in de basisgegevens van verhuureenheden en complexen van de corporatie
7. Wijzigingen in de gebruikte software of modellen voor het uitvoeren van de waardering.

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

Schattingswijziging

IJsseldal bepaalt de marktwaarde van haar bezit conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Dit leidt tot de verplichting om uiterlijk in 2021 de gebruiksoppervlakte vast te stellen op basis van de NEN 2580 norm. Ultimo 2019 is het bezit in m² van IJsseldal ingemeten volgens de NEN2580 methodiek waar dit in 2018 nog de BAG methodiek betrof. Het overgrote deel van het bezit ingemeten volgens de NEN 2580 norm; daar waar de NEN 2580 bekend is wordt deze norm gehanteerd. Daar waar de NEN 2580 nog niet bekend is wordt, conform voorgaande jaren, de BAG methodiek gehanteerd. De schattingswijziging is prospectief verwerkt en het effect van de schattingswijziging is nihil.

Complexindeling

Het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij/ in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie (inclusief verkoop onder voorwaarden) opnieuw bepaald. Winst of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt 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. Tevens worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten tijdens de bouw geactiveerd.

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

Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeveranderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

IJsseldal Wonen verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie zijn te herleiden, wordt deze

benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Verplichtingen tot herstel

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

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

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaande van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening gehouden met een uitpondscenario en geen rekening houden met een voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoudsbeleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde 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 ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten, onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-

gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

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

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

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengst-waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

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

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

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

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

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is 3,24% genomen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Voorraad kavels bestemd voor de verkoop

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

Voorzieningen

Algemeen

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

Voorziening onrendabele investeringen

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

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

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

Voorziening reorganisatie kosten

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

Schulden

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

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

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

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

Uitgangspunten waardering marktwaarde in verhuurde staat

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (DCF)-methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist.

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

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

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



6. Macro-economische uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de macro-economische uitgangspunten gedefinieerd.

Economische regimes

In de marktwaardewaardering, prijspeil 31-12-2019, wordt uitgegaan van de volgende economische regimes:

- **Prijsinflatie**
Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de huurinkomsten (contractuur exclusief de boven inflatoire huurverhoging, de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingstelsel, de markthuurlij bij de marktwaarde en streefhuurlij bij de beleidswaarde) en de OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- **Looninflatie**
Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de beheerkosten marktwaarde, exclusief de zakelijke lasten. Daarnaast geldt dat de looninflatie wordt gebruikt bij de indexatie van het post beheer bij de beleidswaarde.
- **Onderhoudsindex**
Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.
- **Leegwaardestijging**
Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de verkoopopbrengsten in het uitpondscenario.

Jaar	Prijsinflatie *	Loonindex **	Bouwindex ***	Leegwaardestijging ****
2018	1,70%	-	-	8,40%
2019	2,60%	2,50%	4,40%	7,00%
2020	1,30%	2,50%	3,50%	4,50%
2021	1,50%	2,50%	2,50%	2,00%
2022	1,80%	2,50%	2,50%	2,00%
2023	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2024	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2025 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

Tabel 3: macro-economische parameters

* Voor 2019 en 2020 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau (CPB). Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de langetermijnverwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB), waarbij voor 2021 en 2022 een geleidelijke aanpassing naar de doelstelling van 2,00% wordt verondersteld.

** Voor 2019 en 2020 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het CPB. Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de reële groei van lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer

prijsinflatievolgend plus 0,5% was. Dit sluit aan bij voorspelling van het CPB en de ECB voor de arbeidsproductiviteitsgroei. Voor het jaar 2021 wordt een index midden tussen die van 2020 en 2022 gekozen.

*** Voor de jaren 2019 en 2020 wordt uitgegaan van een hogere stijging als gevolg van de spanning tussen vraag en aanbod op de bouwmarkt. In 2018 steeg de outputindex nieuwbouwwoningen volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) met 9,0% en volgens Bouwkostenkompas met 9,5%. De stijging van de outputindex tot en met het tweede kwartaal 2019 is volgens het CBS 6,70% en volgens Bouwkostenkompas ruim 2,0%. Voor 2019 wordt een gemiddelde van deze twee uitkomsten gehanteerd: 4,40%. Vanaf 2021 is de bouwkostenstijging weer gelijkgesteld aan de loonkostenstijging. In 2020 is de bouwkostenstijging gesteld op een waarde tussen die van 2019 en van 2021.

**** Voor 2018 en 2019 wordt gebruik gemaakt van de gerealiseerde stijgingen, gemiddeld over heel Nederland berekend, zoals gepubliceerd door het Kadaster (Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK)). Vanaf 2020 is verondersteld dat de leegwaardestijging na één jaar uitkomt op 2,0%.

Verondersteld wordt dat lange termijn verwachting van de leegwaardestijging trendmatig gelijk is aan de langetermijnverwachting van de prijsinflatie en aan de manier waarop taxateurs de leegwaarde inschatten. Hoewel de recente prijsstijging in de meeste regio's boven de trend ligt, is het niet zeker dat deze prijsstijgingen zich door zullen zetten. Vanaf 2021 is gekozen voor een trendmatige, veilige benadering.

Modelparameters

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

Scenariokeuze

Bij de marktwaardewaardering van het vastgoed dient een onderscheid te worden gemaakt tussen een doorexploiteerscenario en een uitpondscenario.

De uiteindelijke marktwaarde is de hoogste waarde van beide waarderingscomplexniveaus of indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde van het doorexploiteerscenario.

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

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

Leegwaarde

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

Conform het Waarderingshandboek 2019 wordt voor de basis marktwaardewaardering 2019 gebruik gemaakt van de WOZ-beschikking die in 2019 is afgegeven en waardepeildatum 1 januari 2018 heeft. Vervolgens wordt de WOZ-waarde met hulp van de leegwaardestijging 2018 en 2019 geïndexeerd, zodat een leegwaarde met peildatum 31 december 2019 wordt bereikt.

Markthuur

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

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

- Gebruiksoppervlakte (GO)
- WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2018 ingedeeld in negen klassen
- Bouwjaar ingedeeld in zeven klassen
- Woningtype ingedeeld in twee typen
- Regio opgedeeld in 40 COROP-gebieden, plus de vier grootste steden in NL, in totaal dus 44 gebieden.

Voor studenteneenheden en extramuraal zorgvastgoed geldt dat geen modelmatige berekening wordt toegepast. De markthuur voor deze verhuureenheden komt tot stand door de markthuur gelijk te stellen aan de maximale huur (conform het woningwaarderingssysteem). Voor studenteneenheden geldt dat de kwaliteitskortingsgrens als maximum wordt gehanteerd. Voor 2019 is de kwaliteitskortingsgrens € 424,44. De geldende kwaliteitskortingsgrens voor 2020 wordt eind 2019 bepaald en vervolgens jaarlijks met de prijsinflatie gecorrigeerd. De kwaliteitskortingsgrens is ook het huurniveau bij een leegstaande verhuureenheid.

Instandhoudingsonderhoud

Gedurende de DCF-periode wordt de verhuureenheid onderhouden; het onderhoud dat wordt uitgevoerd om een verhuureenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te behouden wordt gezien als instandhoudingsonderhoud. Het betreft daarom in geen geval investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. Voor het instandhoudingsonderhoud wordt per verhuureenheid of per m² (afhankelijk van het te gebruiken waarderingsmodel) een jaarlijks bedrag, inclusief btw, ingerekend. De normen zijn gebaseerd op een jaarlijks uit te voeren onderzoek naar de kosten van instandhoudingsonderhoud dat in 2019 is uitgevoerd door de Brink Groep. Voor de hoogte van het instandhoudingsonderhoud wordt een uitsplitsing gemaakt naar de verschillende waarderingsmodellen.

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

Daarnaast geldt een opslag voor de indexatie 2019. Voor elk type verhuureenheid en de daaraan gekoppelde onderhoudsklasse en bouwjaarklasse geldt dat een jaarlijks bedrag per verhuureenheid wordt ingerekend.

- Voor BOG/MOG wordt een jaarlijks bedrag per m² bvo ingerekend.
- Voor parkeervoorzieningen wordt onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten parkeerplaats, garagebox.
- Voor intramuraal zorgvastgoed wordt een jaarlijks bedrag per m² bvo ingerekend.

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

Achterstallig onderhoud

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

Beheerkosten

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

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

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

Belasting en verzekeringen

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

Daarnaast geldt dat voor woongelegenheden en BOG-/MOG-eenheden voor de rioolheffing, de verontreinigingsheffing, de waterschapsbelasting en verzekeringen, een gemiddeld percentage per verhuureenheid is opgenomen. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2018.

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

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

Verhuurderheffing

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

Jaar	% WOZ-waarde
2020 en 2021	0,562%
2022	0,563%
2023	0,537%
2024 t/m 2036	0,538%
2037 e.v.	0,537%

Tabel 4: Verhuurderheffing

Huurstijging

Bij de huurstijging worden de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie van elkaar onderscheiden. Conform het Waarderingshandboek 2019 worden de contracthuur, de markthuur en de maximale huur in de basiswaardering met de prijsinflatie geïndexeerd.

Huurstijging boven inflatie

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

Jaar	Zelfstandige eenheden	Onzelfstandige eenheden
2020	1,00%	0,00%
2021	1,20%	0,00%
2022	1,30%	0,00%
2023 e.v.	0,50%	0,00%

Tabel 5: Huurstijging boven inflatie

Huursprong bij mutatie

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

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

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

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens voor 2019 en 2020 is als volgt:

Jaar	Bedrag (in euro)
2019	720,42 (per maand)
2020	737,14 (per maand)

Tabel 6: Liberalisatiegrens

Mutatiekans bij doorexploiteren

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

Voor de waardering met prijspeil 31-12-2019 wordt de mutatiekans per waarderingscomplex ingeschat op basis van de historische realisatie over de voorliggende vijf jaren. Ofwel per waarderingscomplex wordt gekeken naar de realisatie gedurende de periode 2015-2019.

Voorbeeld van de totstandkoming van de mutatiekans:

- Veronderstel dat waarderingscomplex 1, 100 verhuurbare eenheden omvat per ultimo jaar gedurende de jaren 2015 t/m 2019.
- Veronderstel dat waarderingscomplex 1, in jaar 2015 twee mutaties kende, in jaar 2016 vijf mutaties, in jaar 2017 drie mutaties, in jaar 2018 twee mutaties en in jaar 2019 geen mutaties.
- Het totaal aan mutaties in waarderingscomplex 1 komt dan gedurende de periode 2015-2019 uit op 12 mutaties.
- Veronderstel dat gedurende de jaren 2015 t/m 2019 geen verkopen hebben plaatsgevonden.
- Hieruit volgt de mutatiekans van waarderingscomplex 1: 12/500. Ofwel het totaal aantal mutaties gedurende de periode 2015-2019 gedeeld door de som van de ultimo standen van het aantal verhuureenheden van het complex ieder jaar.

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

Mutatiekans bij uitponden

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

- Jaar 1: In het geval van een niet-aangebroken waarderingscomplex, geldt een opslag van 2% op de mutatiekans bij doorexploiteren.
- Jaar 2 t/m 5: De mutatiekans bij doorexploiteren wordt gevolgd.
- Jaar 6 t/m 15: De hoogte van de mutatiekans wordt verlaagd naar 70% van de mutatiekans bij doorexploiteren.

Mutatieleegstand

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

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

Tabel 7: Mutatieleegstand

Disconteringsvoet

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

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

- Bouwjaar: aangesloten wordt op de volgende bouwjaarclassificatie indeling: < 1920, ≥ 1920 < 1940, ≥ 1940 < 1960, ≥ 1960 < 1975, ≥ 1975 < 1990, ≥ 1990 < 2005 en ≥ 2005.
- COROP + G4: aangesloten wordt bij de COROP-gebied indeling + vier grote gemeenten waarin de verhuureenheid is gelegen.
- Weerspiegelen disconteringsvoet 2019: gekeken wordt naar de COROP-gebied indeling + vier grote gemeenten voor het weerspiegelen van de disconteringsvoet 2019.
- Doorexploiteren vs. uitponden: is er sprake van een doorexploiteer- of uitpondscenario.
- Krimpgebied en/of aardbevingsgebied: ligt een verhuureenheid in een krimp- en/of aardbevingsgebied of niet.

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

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

Uitponden

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

Splitsingskosten

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

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in Kadaster en bestemmingsplan te splitsen, zodat het per VHE kan worden uitgepond. Indien sprake is van splitsingskosten, dan wordt een bedrag van € 531 per verhuureenheid aangehouden.

Verkoopkosten

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

IJsseldal Wonen rekent voor de verkoopkosten voor de woongelegenheden, BOG/MOG en intramuraal zorgvastgoed een percentage per verhuureenheid in, te weten 1,4% van de leegwaarde, inclusief 21% btw.

IJsseldal Wonen rekent voor de verkoopkosten voor de parkeervoorzieningen € 531 per verhuureenheid in. Het gaat hierbij om een bedrag inclusief 21% btw.

Erfpacht

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

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

Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e jaar exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

De berekening van de eindwaarde verschilt in het doorexploiteerscenario ten opzichte van het uitpondscenario. Hierbij wordt aangesloten bij de voorschriften zoals opgenomen in het Waarderingshandboek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Daarom wordt de eindwaarde bepaald door alle afzonderlijke kasstromen (huur, onderhoud, etc.) vanaf het 16e jaar contant te maken met de aanname van een voortdurende looptijd, zoals ook bij de exit yield het geval is. Iedere kasstroom ontwikkelt zich met een index, behorende bij de betreffende parameter. Van belang is dat de eindwaardebepaling in het doorexploiteerscenario verschilt van de eindwaardebepaling in het uitpondscenario. Hierbij wordt aangesloten bij de voorschriften zoals opgenomen in het Waarderingshandboek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud
Woongelegenheden	Afhankelijk van scenario, type verhuureenheid, bouwjaar, oppervlakte per m ² GO en indexatie 2019

Typen overig bezit	Instandhoudingsonderhoud
BOG	€ 5,60 per m ²
MOG	€ 6,80 per m ²
Parkeerplaats	52
Garagebox	173
Intramuraal zorgvastgoed	€ 9,00 per m ²

Bijlage 1 Instandhouding

Type	Beheerkosten
EGW	447
MGW	439
Studenteneenheid	413
Zorgenheid (extramuraal)	405
BOG	3% van de markthuur op jaarbasis
MOG	2% van de markthuur op jaarbasis
Parkeerplaats	27
Garagebox	38
Intramuraal zorgvastgoed	2,5% van de markthuur op jaarbasis

Bijlage 2 Beheerkosten

Type	OZB	Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (voor parkeervoorzieningen en intramuraal zorgvastgoed gaat het om een totaalpercentage)
Woongelegenheden	COELO gemeentelijke tarieven 2019	0,09% van de WOZ-waarde
BOG/MOG	COELO gemeentelijke tarieven 2019	0,13% van de WOZ-waarde
Parkeervoorzieningen	-	0,24% van de WOZ-waarde
Intramuraal zorgvastgoed	-	0,36% van de WOZ-waarde

Bijlage 3 Belasting en verzekeringen

Full versie

De huursom van bedrijfsmatig onroerend goed/maatschappelijk onroerend goed/intramuraal zorgvastgoed is tezamen meer dan 5% van de totale huursom dan de DAEB-tak of de niet-DAEB-tak afzonderlijk. Hierdoor heeft IJsseldal Wonen voor dit type bezit de full-waardering toegepast. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het Handboek. Bij de bepaling van marktwaarde is ultimo 2019 gebruik gemaakt van een externe onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. De aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in de tabel op de volgende pagina toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing externe taxateur	Bandbreedte
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van markt-referenties	Niet van toepassing
Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expiratedata aan	Genoemde data zijn overgenomen	Niet van toepassing
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant	Niet van toepassing
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegstand	Corporatie levert deze data aan	Genoemde correctie meegenomen	Niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen).	4,25% - 8,75%
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen).	4,19% - 13,06%
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant	Niet van toepassing

De impact van de aanpassing in de vrijheidsgraden is totaal € 568.000.

7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

Bijzondere posten

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

Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan wet - en regelgeving. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg het gemiddelde huurverhogingspercentage 0,1% (2018: 1,4%). Deze gemiddelde huurverhoging kan worden uitgesplitst naar een gemiddelde verhoging van woningen en parkeervoorzieningen ter hoogte van 0% en een gemiddelde verhoging van overige verhuureenheden ter hoogte van 2,7%.

Opbrengsten servicecontracten

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

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden

- Netto verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop
- Netto verkoop opbrengst bij levering van onderhanden projecten en voorraden.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst verminderd met de boekwaarde van de verkochte activa gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Bedrijfslasten

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

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

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de Protestantse Gemeente Twello, voor het gebruik van grond onder enkele 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 reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de vennootschap.

Lasten onderhoud

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

Leefbaarheid

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

Lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

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

Overige organisatiekosten

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

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is IJsseldal Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

8. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitsprognose in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de overige schulden voor komende verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

9. Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

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

Valutarisico

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

Prijsrisico

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Derivaten

IJsseldal Wonen heeft op de balansdatum geen derivatencontracten in bezit.

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Liquiditeitsrisico

De liquiditeitsbehoefte wordt aan de hand van een integrale planning inkomsten en uitgaven gevolgd. Op basis hiervan wordt de financieringsbehoefte bepaald. Daarnaast heeft IJsseldal Wonen de beschikking over een variabele lening van in totaal € 4.000.000, waarvan € 1.000.000 is opgenomen ultimo boekjaar 2019. Hierdoor is er voldoende flexibiliteit om, ten opzichte van de planning, afwijkingen in kasstromen op te vangen.

Hiernaast worden investeringsverplichtingen uitsluitend aangegaan indien IJsseldal Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. En wordt de vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille constant gemonitord.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en -technieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardenmethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

10. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, actuele waarde

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

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase, 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 2019 is bepaald op € 620.000. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede 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 conform 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, waar uit naar voren komt dat de actieve latentie hierin € 621.000 bedraagt. De mutatie in 2019 van € 122.000 ten opzichte van de stand ultimo 2018 (€ 743.000) is een last in 2019.

Actieve latentie inzake verliescompensatie

In 2019 vindt verliesverrekening plaats ter grootte van € 8.835.477. De verliezen ultimo 2019 bedragen € 0. Gezien de compensabele verliezen ultimo 2019 geheel zijn verrekend is de bijbehorende latentie berekend op nihil, terwijl de latentie per ultimo 2018 € 2.397.000 bedraagt. De mutatie van € 2.397.000 is als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening van 2019.

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). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk waarvoor een actieve belasting latentie gevormd kan worden. Het bedrag aan niet aftrekbare rente ultimo 2019 hebben wij berekend op € 959.773. Op basis van de meerjarenbegroting ligt een latere verrekening niet in de lijn der verwachting en is derhalve geen latentie gevormd.

Stelselwijziging

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

Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast.

Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- De opwaardering van de WOZ-waarde van het fiscaal afgewaardeerde bezit tot lagere WOZ-waarde;
- Het vastgoed bestemd voor verkoop.

Doordat bij IJsseldal Wonen sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018. Het effect vanwege het niet langer waarderen van het opwaarderingspotentieel is primo 2018 € 3.931.000. Vanwege het feit dat het een passieve latentie is, heeft dit tot gevolg dat het eigen vermogen met dit bedrag toeneemt. Anderzijds vervalt de latentie voor de verkopen. Deze is primo 2018 € 1.389.000. Aangezien dit een actieve latentie is, heeft de eliminatie hiervan tot gevolg dat het eigen vermogen met dit bedrag lager wordt.

Indien we deze bedragen salderen, dan is het effect per 1 januari 2018 € 2.543.000. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 16.000 positief. Het gevolg is namelijk dat niet langer een last van € 888.767 wordt verantwoord in 2018 uit hoofde van de latentie verkopen en dat tevens de bate van € 872.443 uit hoofde van de latentie voor het opwaarderingspotentieel vervalt. In totaal is het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 2.559.000. Dit effect en ook het resultaat-effect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

Effecten 2018

	Eigen vermogen 31-12-2018
Voor stelselwijziging	303,9 miljoen
Belastinglatentie opwaardering WOZ-waarde	3,1 miljoen
Belastinglatentie verkopen	- 0,5 miljoen
Na verwerking stelselwijziging	Totaal 306,5 miljoen

	Resultaat 2018
Voor stelselwijziging	43,174 miljoen
Belastinglatentie opwaardering WOZ-waarde	0,889 miljoen
Belastinglatentie verkopen	-0,873 miljoen
Na verwerking stelselwijziging	Totaal 43,190 miljoen

Schattingswijziging kostenverdeelsleutel

In 2019 is de kostenverdeelsleutel herzien als gevolg van nieuwe richtlijnen, te weten:

- Notitie 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' d.d. 3 juli 2019, BZK, AW en WSW
- SBR Wonen 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019'.

Met deze herziening wordt gestreefd naar een verdere uniformering in de verslaglegging tussen de woningcorporaties. De herziening omvat het toevoegen van de categorie 'Overige organisatiekosten'. De kostenverdeling via de kostenverdeelstaat zal, door het toevoegen van de deze categorie anders plaatsvinden:

Activiteit	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Verhuur- en Beheer	29%	63%
Onderhoud	28%	26%
Nieuwbouw en verbetering	9%	4%
Verkopen	3%	4%
Leefbaarheid	7%	3%
Overige organisatiekosten	24%	0%
Totaal	100%	100%

De cijfers over 2018 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten nemen af met € 1,3 miljoen welke voornamelijk zijn geherrubriceerd naar de overige organisatiekosten en deels naar kosten leefbaarheid en waardeveranderingen.
- Overige herrubriceringen zijn nihil.

11. Toelichting op de balans

11.1 Vastgoedbeleggingen

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie			2019
Stand per 31 december 2018	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
Marktwaaarde in verhuurde staat	384.042	38.555	422.597
Mutaties in het boekjaar:			
Investeringsen, initiële verkrijgingsprijs	678	30	708
Investeringsen, overboekingsen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen	-	-	-
Investeringsen uit hoofde van overnames / nieuwe consolidaties	-	-	-
Herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-
Herclassificatie van DAEB naar NIET-DAEB	-619	619	-
Herclassificatie van NIET-DAEB naar DAEB	-	-	-
Buitengebruikstellersen en afstotingen	-1.350	-2.711	-4.062
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingsen van marktwaaarde	34.541	1.228	35.769
Overboekingsen van voorraden vastgoed voor eigen gebruik	-	-	-
Overboekingsen naar voorraden vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	-
Overige mutaties	-714	-	-714
Totaal mutaties	32.536	-835	31.701
Saldo marktwaaarde per 31-12-2019	416.578	37.720	454.298

(Bedragen x € 1.000)

De berekende marktwaaarde in verhuurde staat voor vastgoed in exploitatie ultimo 2019 bedraagt € 454,3 miljoen. Bij de bepaling van marktwaaarde is per 31 december 2019 naast het 'Handboek modelmatig waarden' ook gebruik gemaakt van een externe onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. In 2019 is het BOG/MOG/ZOG bezit volledig getaxeeerd. De totale getaxeeerde marktwaaarde ultimo 2019 bedraagt €22,7 miljoen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum: 1 januari 2018) van de eenheden bedraagt € 587,5 miljoen.

De beleidswaaarde in exploitatie ultimo 2019 bedraagt € 218,4 miljoen.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet	6,84 %
Streefhuur per maand	€ 596,93 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.554 per woning

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

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 16.338.000 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 9.802.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 7.724.000 lager

Verloopoverzicht onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2019	2018
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.998	10.503
Herwaarderings	-94	-94
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	296	-605
Stand per 1 januari	10.200	9.804
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
(Des)Investerings		
Investerings, initiële verkrijgingsprijs		
Investerings, overboekingen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen		
Investerings na eerste waardering		
Investerings uit hoofde van overname / nieuwe consolidaties		
Herclassificaties van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-262	-505
<u>Waarde mutatie in het boekjaar:</u>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van marktwaarde	596	901
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik		
Overige mutaties		
Totaal mutaties	334	396
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	9.737	9.998
Herwaarderings	-94	-94
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	892	296
Boekwaarde per 31 december	10.534	10.200

Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling	2019	2018
Stand per 1 januari	76	2.110
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investeringen	1.501	4.796
Investeringen uit hoofde van overnames		
Buitengebruikstellingen en afstotingen		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van marktwaarde		
Overboekingen van en naar voorraden, vastgoed voor eigen gebruik en vastgoed in exploitatie	-581	-6.898
Overige mutaties		
Overboekingen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-859	-344
Overboeking voorziening onrendabele investering	-53	412
Totaal mutaties	8	-2.034
Boekwaarde per 31 december	84	76

Het materieel vastgoed in ontwikkeling per 31 december 2019 is als volgt te specificeren:

	Bestede kosten	Waarde- vermindering	Saldo 2019
project 170 uitbreiding Teuge	227	-346	-119
project 173 uitbreiding Terwolde	267	-314	-47
project 174 uitbreiding Nijbroek	173	-234	-61
verbouwing zorgcomplex	78		78
nul op de meter (NOM)	245	-305	-60
levensduurverlenging 2019	6		6
verduurzaming 2019	714	-786	-72
Totale waarde per 31 december 2019	1.710	-1.985	-275
Opgenomen onder voorziening		-359	
Opgenomen onder MVA in ontwikkeling 2019			84

11.2 Materiële vaste activa

Verloopoverzicht onroerende zaken ten dienste van exploitatie	2019	2018
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.550	4.335
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.086	-1.876
Boekwaarde per 1 januari	2.465	2.459
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
(Des)Investeringen		
Investeringen	164	273
Desinvesteringen	-	-58
Afschrijvingen	-269	-210
Desinvestering afschrijving	-	-
	-105	5
Totaal		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.714	4.550
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.354	-2.086
Boekwaarde per 31 december	2.360	2.465

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

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

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

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

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

In de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 63 eenheden opgenomen. Hiervan zijn 55 eenheden verkocht met een terugkoopplicht en acht met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

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

11.3 Financiële vaste activa

	2019	2018
Latente belastingvordering stand per 1 januari	3.140	4.789
Onttrekking:		
a.g.v. verliescompensatie	-2.397	-1.129
a.g.v. tijdelijke verschillen vastgoed in bezit		
Overig:		
Toename belastingvordering		
Afname belastingvordering	-122	-520
	<u>-2.519</u>	<u>-1.649</u>
Latente belastingvordering stand per 31 december	621	3.140

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 3,24% en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt 787.000.

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

In €	Comm. boekwaarde	Fiscale boekwaarde	Verschil	Nominaal	Contant	Realisatie < 1 jaar
Compensabele verliezen	0	0	0	0	0	0
Verkopen	21.339.377	23.606.023	2.266.646	566.662	0	124.469
Afschrijvingen	0	3.150.000	3.150.000	787.463	621.458	58.243
Leningen	105.062.000	104.830.000	232.000	58.000	0	0

11.4 Voorraden

	2019	2018
Voorraad bestemd voor de verkoop	0	955
Overige voorraden	720	1.573
Totaal voorraden	720	2.528

Voorraad (woningen) bestemd voor de verkoop	2019	2018
Saldo per 31 december	955	585
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	-	51
Overboeking naar voorraad bestemd voor verkoop	-	997
Boekwaarde verkochte voorraad (woningen) bestemd voor verkoop	-955	-1.039
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-	691
Afwaardering naar lagere marktwaarde	-	-
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	-	-330
	<u>-955</u>	<u>370</u>
Totaal voorraad woningen	-	955

Overige voorraden	2019	2018
Saldo per 31 december	1.573	1.857
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	-	-
Boekwaarde verkochte voorraad (kavels) bestemd voor verkoop	-693	-418
Overboeking van en naar materiële vaste activa in ontwikkeling	-	-
Overboeking van en naar materiële vaste activa in exploitatie	-	-
Opwaardering	-	-
Afwaardering naar lagere marktwaarde	-160	134
	<u>-853</u>	<u>-284</u>
Totaal overige voorraad	720	1.573

11.5 Vorderingen

	2019	2018
Huurdebiteuren	179	129
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.811	2.400
Overige vorderingen	90	84
Overlopende activa	<u>18</u>	<u>-</u>
Totaal vorderingen	5.098	2.613

De vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan één jaar.

Huurdebiteuren

De huurachterstand bedragen ultimo boekjaar 2019 0,77% (2018: 0,56%) van de te incasseren bruto jaarhuur.

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2019	2018
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	<u>4.811</u>	<u>2.400</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	4.811	2.400

Overige vorderingen	2019	2018
Inzake verkochte woningen en kavels	-	-
Overige vorderingen	<u>90</u>	<u>84</u>
Totaal overige vorderingen	90	84

Overlopende activa	2019	2018
Overlopende activa	<u>18</u>	<u>-</u>
Totaal overlopende activa	18	-

11.6 Liquide middelen

	2019	2018
Direct opvraagbaar:		
Bank	<u>2.420</u>	<u>876</u>
Totaal liquide middelen	2.420	876

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

11.7 Eigen vermogen

	2019	2018
Overige reserves	7.940	-5.256
Herwaarderingsreserve	298.517	268.523
Resultaat boekjaar	<u>38.304</u>	<u>43.190</u>
Stand per 31 december	344.761	306.457

Overige reserves

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

VERLOOPOVERZICHT VERMOGEN	2019	2018
Overige reserves stand per 1 januari	-5.256	12.059
Saldo begin boekjaar	-5.256	9.516
Stelselwijziging	-	2.543
Resultaat voorgaand boekjaar	43.190	13.517
Af: niet gerealiseerde mutatie herwaardering	-32.086	-33.066
Realisatie uit herwaarderingsreserve	<u>2.093</u>	<u>2.234</u>
Overige reserves stand 31 december	7.940	-5.256
Resultaat boekjaar		
Resultaat volgens de winst-en verliesrekening	38.304	43.174
Stelselwijziging	-	16
	<u>38.304</u>	<u>43.190</u>

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve ziet er als volgt uit:

Stand per 1 januari	268.523	237.691
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Desinvesteringen	-2.093	-2.234
Mutatie herwaardering	<u>32.086</u>	<u>33.066</u>
	29.993	30.832
Stand per 31 december	298.516	268.523

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Vanaf die datum wordt niet meer afgeschreven en worden investeringen tegen historische kosten verwerkt. De herwaarderingsreserve ziet volledig toe op activa in exploitatie en bedraagt € 298,5 miljoen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019 (*€1.000)

In de statuten is geen voorstel resultaatbestemming opgenomen. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 38.304 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 38.304 ten gunste van de overige reserves te brengen;

Gedurende het boekjaar is reeds een bedrag van € 32.086 van het gerealiseerde resultaat boekjaar 2019 vanuit de overige reserves toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. Het resultaat boekjaar geschoond voor de mutatie in de herwaarderingsreserve betreft dan ook € 6.218.

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

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 298,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2018: € 268,5 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van IJsseldal Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of 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 € 225 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 454.297
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ - 75.062	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 136.245	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 34.414	
Beheer (beheerskosten)	€ 9.842	
Beleidswaarde		€ 218.418

Dit impliceert dat circa 63% 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.

11.9 Voorzieningen

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

	2019	2018
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen stand per 1 januari	412	-
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Herrekenend voorziening onrendabele investeringen stand per 1 januari		-
Dotaties	240	412
Onttrekkingen		
Vrijval	-293	0
	-53	412
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen stand per 31 december	359	412

Het verloop van de overige voorzieningen is als volgt:

	Stand per 01-01-2019	Dotaties 2019	Onttrekkingen 2019	Vrijval 2019	Stand per 31-12-2019
Loopbaanontwikkelingsbudget	75	17	-9	-9	74
Reorganisatiekosten	96	-	-72	-14	10
Totaal	171	17	-81	-23	84

Van de voorzieningen is een bedrag van € 1.111 als langlopend (langer dan één jaar) aan te merken.

11.10 Langlopende schulden

	Stand per 31-12-2019	Aflossingsverplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	72	6	66	42
Schulden aan kredietinstellingen	117.773	12.777	104.996	63.432
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.184	-	10.184	0
Waarborgsommen	37	-	37	0
Totaal	128.065	12.783	115.282	63.473

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

Schulden aan overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2019 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden aan overheid	Schulden aan kredietinstellingen	Schulden/ Totaal
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	77	123.666	123.743
Bij: nieuwe leningen	-	8.350	8.350
Af: aflossingen	-5	-14.243	-14.248
Stand per 31 december (lang/ kortlopend)	72	117.773	117.845
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	6	12.777	12.783
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	66	104.996	105.062

Van de schulden op lange termijn ultimo 2019 heeft € 63,4 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar.

De gemiddelde gewogen rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 3,2% (2018: 3,3%).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 137,5 miljoen (2018: € 146,9 miljoen). Het saldo van de marktwaarde is exclusief opgelopen rente. De marktwaarde is bepaald met de IRS-curve per 31-12-2019 + een spread van 0%.

Van de lang- en kortlopende leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 113,1 miljoen opgenomen waarvoor WSW-borging is verkregen.

IJsseldal Wonen beschikt over een variabele lening van € 4 miljoen, waarvan € 1 miljoen is opgenomen ultimo 31 december 2019.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2019	2018
Stand per 1 januari	10.013	9.882
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten		
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-257	-516
Opwaarderingen	429	647
Afwaarderingen	-	-
	171	131
Stand per 31 december	10.184	10.013

Gedurende 2019 zijn geen woningen (2018: 0) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden. De daarmee samenhangende mutatie in de terugkoopverplichting bedraagt € nihil (2018: € nihil).

Waarborgsommen	2019	2018
Ontvangen waarborgsommen	37	43
Rente waarborgsommen	0	-6
Stand per 1 januari	37	37
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Toegevoegde rente	0	0
Vrijval waarborgsommen	0	0
Toegevoegde waarborgsommen	0	0
Uitbetaalde rente	0	0
Uitbetaalde waarborgsommen	0	0
Saldo mutaties per 1 januari	0	0
Ontvangen waarborgsommen	37	37
Rente waarborgsommen	0	0
Stand per 31 december	37	37

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

11.11 Kortlopende schulden

	2019	2018
Schulden aan kredietinstellingen	12.777	8.593
Schulden aan overheid	6	5
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	592	1.232
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	58	158
Overige schulden	121	78
Overlopende passiva	2.093	2.193
Totaal kortlopende schulden	15.647	12.259

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden. De overlopende passiva ad € 2.093.000 bestaat voor een bedrag van € 1.893.554 uit transitorische rente. Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Reservering vakantiedagen

Er is in de balans geen reservering opgenomen voor niet-opgenomen vakantiedagen van de werknemers. De waarde hiervan bedraagt ultimo 2019 circa € 37.000 (exclusief sociale en pensioenlasten).

Jubileumuitkeringen

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

Voorwaardelijke verplichtingen

Het obligo aan het WSW bedraagt € 4.356.210 (3,85% van het schuldrestant van de geborgde leningen), uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio niet voldoende is om aanspraken op het WSW te dekken.

(Voorwaardelijke) koopplicht

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

Aangegane verplichtingen

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

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

Pensioenen

De corporatie is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. De door het fonds verzorgde pensioenregeling is een toegezegd pensioenregeling. De positie van het Pensioenfonds SPW voldoet eind 2019 niet aan de vereiste dekkingsgraad. De dekkingsgraad op balansdatum is 110,7%. Vereist is ultimo 2019 minimaal 126,0%.

Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. Pensioenfondsen kunnen de pensioenen niet direct verlagen.

Voormalige stortplaats

De woningen aan het Spoorhof 2 t/m 16 en 1 t/m 9 in Eefde zijn in 1963 gebouwd op een voormalige stortplaats. De provincie Gelderland heeft onderzoek gedaan naar de mate van verontreiniging. Hieruit hebben zij geconcludeerd dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreiniging is veroorzaakt voor 1 januari 1987. Uitgangspunt van de Wet Bodembescherming is dat veroorzakers, eigenaren en in bepaalde gevallen ook gebruikers van terreinen, zelf de bodem laten onderzoeken en eventueel saneren. Dit is noodzakelijk bij verkoop of sloop en nieuwbouw. IJsseldal Wonen heeft besloten de woningen aan het Spoorhof niet in het verkoopprogramma op te nemen, en de sanering uit te voeren op het moment dat de woningen aan herstructurering toe zijn. De gehele voormalige stortplaats is bedekt met een afdeklaag. De afdeklaag voorkomt contact met het stortmateriaal. In de huidige situatie zijn daarom geen directe risico's voor de gezondheid aanwezig. Gezien de onzekerheid over de mate van vervuiling en de kosten van sanering in de toekomst is er geen voorziening voor dit complex opgenomen.

Grond Duistervoordseweg

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

Verbonden partijen

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

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing is de totale WOZ-waarde van de sociale huurwoningen. De precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan, zijn nog onzeker. IJsseldal Wonen heeft voor de periode 2020-2024 totaal € 18,4 miljoen begroot. Voor de waardering is in 2020 en 2021 0,592%, 2022 0,593% en vanaf 2023 0,567% per € 1.000 WOZ-waarde heffing ingerekend ten laste van de sociale huurwoningen.

Saneringsheffing

De saneringsheffing wordt door het WSW geheven om noodlijdende corporaties te ondersteunen of te helpen saneren. Het WSW heeft voor 2020 tot met 2024 aangegeven hoe groot de procentuele heffing naar verwachting is (1% over de huromzet). Voor de jaren erna is niets ingerekend. IJsseldal Wonen heeft voor de periode 2020-2024 totaal € 1,2 miljoen begroot.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

In 2020 heeft in het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor corporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

12. Toelichting op de winst- en verliesrekening

12.1 Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen	21.219	21.099
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.976	1.986
	<u>23.195</u>	<u>23.084</u>
Opbrengst erfpacht	31	36
Totale huuropbrengsten	23.226	23.120
Af. Huurderving wegens leegstand	-177	-301
Huurderving wegens oninbaarheid	-26	-8
	<u>-203</u>	<u>-309</u>
Totale huuropbrengsten	23.023	22.811

(Bedragen x € 1.000)

De huurverhoging per 1 juli 2019 was gemiddeld 0,1% (2018: 1,4%). De gemiddelde huurverhoging kan worden uitgesplitst naar een gemiddelde verhoging van woningen en parkeervoorzieningen ter hoogte van 0% en een gemiddelde verhoging van overige verhuureenheden ter hoogte van 2,7%.

12.2 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	433	451
Beheer- toezichtsvergoedingen	39	39
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
	<u>472</u>	<u>489</u>
Totale opbrengsten servicecontracten	472	489

12.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Lasten servicecontracten	-650	-788
	<u>-650</u>	<u>-788</u>
Totaal lasten servicecontracten	-650	-788

12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
Uitkering ziekteverzuim	22	7
Doorberekende afschrijving onr. en roerende zaken eigen gebruik	-76	-57
Doorberekende personeelskosten	-587	-556
Doorberekende bedrijfslasten	-484	-480
	<u>-1.125</u>	<u>-1.086</u>
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.125	-1.086

Accountantshonoraria

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

Accountantshonoraria	2019	2018
Honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	56	45
Honoraria voor andere controlediensten	8	17
Honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	29	36
Honoraria voor andere niet-controlediensten	-	4
Totaal	94	102

De personeelskosten zijn als volgt verdeeld:

De personeelskosten zijn als volgt verdeeld:

Personeelskosten	2019	2018
Lonen en salarissen	1.537	1.444
Sociale lasten	254	250
Pensioenlasten	233	221
	2.024	1.916

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2019 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij IJsseldal Wonen, omgerekend naar fte's 27,2 (2018: 27,5). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland. Onderstaand een overzicht van het gemiddeld aantal fte naar afdeling:

Afdeling	Gemiddeld aantal FTE
Bedrijfsvoering	4,5
Control	1,3
Directie	1,0
Staf	3,2
Wonen	17,2
Totaal	27,2

Pensioen

De werknemers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien 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 2019 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 110,7 % (2018: 115,9%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van de DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 126,0%. IJsseldal Wonen heeft geen verplichting tot het

voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op dit moment heeft SPW niet voldoende eigen vermogen. Daarom stelt SPW jaarlijks een herstelplan op en legt deze ter goedkeuring voor aan de toezichthouder, De Nederlandsche Bank. SPW verwacht binnen vier jaar wel weer over voldoende vermogen te beschikken. Daarbij neemt SPW de lange termijn uitgangspunten en de situatie per eind 2019 als basis. Naar de stand van eind 2019 zijn aanvullende maatregelen, zoals het verlagen van de pensioenen, niet noodzakelijk.

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.

12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Niet cyclisch onderhoud		
Klachten onderhoud	-607	-712
Mutatieonderhoud	-379	-459
Asbest sanering	-303	-418
Opplussen Wonen en Zorg	-10	-8
Totaal onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-1.299	-1.597
Cyclisch onderhoud		
Contract onderhoud	-1.298	-1.073
Planmatig onderhoud	-2.813	-2.237
Totaal cyclisch onderhoud	-4.112	-3.310
Totaal niet cyclisch onderhoud	-1.299	-1.597
Totaal cyclisch onderhoud	-4.112	-3.310
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-74	-55
Doorberekende personeelskosten	-567	-536
Doorberekende overige bedrijfslasten	-411	-435
Totaal onderhoudskosten	-6.462	-5.935

12.6 Overige directe operationele lasten exploitatiebezit

	2019	2018
Erfpacht	-71	-71
Verhuurderheffing	-2.365	-2.882
Saneringsheffing	-	-245
Belastingen	-764	-750
Verzekeringen	-98	-96
Contributie Landelijke Federatie	-	-
Bijdrage huurdersbelangenvereniging	-17	-34
Overige exploitatiebaten	-	-
Overige directe exploitatielasten	-49	-51
Totaal overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-3.365	-4.128

12.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2019	2018
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit (huurwoningen)	5.181	4.865
Netto opbrengst erfpacht kavels	129	152
Netto opbrengst verkoop bedrijfsonroerend goed	-	493
Netto verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop	2.196	1.217
Opbrengst verkopen VoV	-	-
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.505	6.727

12.8 Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
Verkoopkosten	-181	-199
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-8	-6
Doorberekende personeelskosten	-61	-57
Overige bedrijfslasten	-44	-47
Totaal toegerekende organisatiekosten	-293	-309

12.9 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
Boekwaarde verkocht bezit (huurwoningen)	-4.216	-3.703
Boekwaarde erfpacht kavels	-91	-98
Boekwaarde bedrijfsonroerendgoed	-	-521
Boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	-1.708	-1.150
Boekwaarde VoV	-	-
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.015	-5.472

12.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Onrendabele toppen nieuwbouw	-1.573	-344
Afwaardering grondposities	-160	92
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	-24	-18
Doorberekende personeelskosten	-182	-172
Doorberekende overige bedrijfslasten	-132	-140
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.071	-582

12.11 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.768	38.621
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.768	38.621

12.12 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

	2019	2018
Niet gerealiseerde waardeverandering VoV	75	76
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	75	76

12.16 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Overige organisatiekosten	-1.087	-1.084
Totaal overige organisatiekosten	-1.087	-1.084

Overige organisatiekosten

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

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

12.17 Kosten omtrent leefbaarheid

	2019	2018
Kosten leefbaarheid	-75	-80
Doorberekende afschrijvingskosten ten dienst van de exploitatie	-18	-14
Doorberekende personeelskosten	-142	-134
Doorberekende overige bedrijfslasten	-103	-109
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-338	-336

Afschrijvingskosten

Het totaalbedrag van de in de winst- en-verliesrekening verwerkte afschrijvingskosten bedraagt € 268.763.

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

	2019	2018
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	16	12
Totaal opbrengst van effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	16	12

12.21 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Leningen overheid	-3	-3
Leningen kredietinstellingen	-3.906	-4.141
Rekening courant banken	-7	-9
Overige rentelasten	-26	-25
	-3.942	-4.178

12.22 Belastingen

	2019	2018
Vennootschapsbelasting	-	-
Verschuldigde belasting resultaat boekjaar	-690	-
Mutatie belastinglatenties	-2.518	-1.665
Totaal belastingen	-3.208	-1.665

Er bestaan aanknopingspunten om afwaardering te nemen op de complexen Nieuwenhof, Boedelhofweg en Duistervoortseweg ter hoogte van € 8 miljoen. De afweging dient nog definitief gemaakt te worden of deze afwaardering in de aangifte van 2018 wordt verwerkt. Aangezien wij de afwaardering verdedigbaar achten, gaan wij er in deze fiscale positie vanuit dat de afwaardering ook geëffectueerd en geaccepteerd wordt. Mocht de afwaardering niet geëffectueerd worden, dan leidt dit enerzijds tot minder compensabele verliezen per ultimo 2018. Anderzijds wordt een deel van dit bedrag van ruim € 8 miljoen euro dan verwerkt als boekverlies in 2019.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Belastinglast 2019 (inclusief latenties): € 3,2 miljoen (2018: € 1,7 miljoen), resultaat voor belasting € 41,51 miljoen (2018: € 44,84 miljoen). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7,7% (2018: 3,7%).

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

	2019	2018
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0%	0%
Niet gewaardeerde verschillen	17,3%	21,3%
Effectief belastingtarief	7,7%	3,7%

12.18 Wet normering topinkomens (WNT)

Bestuurder en Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld. Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor IJsseldal Wonen is € 142.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Leidinggevende topfunctionaris

Bedragen x € 1	Drs. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding (inclusief bijtelling)	114.146
Beloningen betaalbaar op termijn	19.812
<i>Subtotaal</i>	133.957
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	142.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totaal bezoldiging	133.957
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

Gegevens 2018	Drs. Y.M.E. Winkelhorst-Wensink RA
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0

Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	109.663
Beloningen betaalbaar op termijn	19.060
<i>Subtotaal</i>	128.723
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	137.000
Totaal bezoldiging 2018	128.723

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

Bestuurder	2019	2018
Brutoloon inclusief werkgeversdeel pensioenpremies	133.957	128.723
Werkgeversdeel sociale lasten	10.861	10.530
Vergoedingen	0	0
Beloning op grond van BW 2 Titel 9	144.819	139.253

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 2019 en 2018 is als volgt (bedragen exclusief btw):

Bedragen x € 1	B. Annot	H. Buijs	B. Prins	P. Hijkema	A. Spithoven
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie- vervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	13.500	9.000	9.000	9.000	9.000
Individueel toepasselijke WNT- bezoldigingsmaximum	21.300	14.200	14.200	14.200	14.200
Individueel toepasselijke VTW- bezoldigingsmaximum	16.350	10.900	10.900	10.900	10.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0
Totale bezoldiging	13.500	9.000	9.000	9.000	9.000
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 2018	11.935	8.875	4.438	8.875	8.875
Aanvang en einde functie- vervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/7 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Totaal bezoldiging	11.935	8.875	4.438	8.875	8.875
Individueel toepasselijke WNT- bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	6.906	13.700	13.700
Individueel toepasselijke VTW- bezoldigingsmaximum	15.750	10.500	5.293	10.500	10.500

In 2016, 2017, 2018 en 2019 is geen sprake van belastbare onkostenvergoedingen en/of beloningen betaalbaar op termijn voor leden van de Raad van Commissarissen. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2019 in totaal € 49.500 excl. btw en € 59.895 incl. btw (2018: € 42.998 excl. btw, € 52.027 incl. btw).

De bezoldiging van alle leden van de Raad van Commissarissen is volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en voldoet in 2019 aan de norm die de WNT aangeeft.

Er zijn geen topfunctionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen. Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

13. Afzonderlijke primaire overzichten

Balans per 31 december 2019 (voor resultaatbestemming) van DAEB en niet-DAEB

13 Toelichting Balans per 31 december 2019 (vóór resultaatbestemming x € 1.000)
bedragen x € 1.000

ACTIVA	Ref.	Verslagjaar 2019				Verslagjaar 2018			
		DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA									
Vastgoedbeleggingen	11.1								
DAEB vastgoed in exploitatie		416.578	-	-	416.578	384.042	-	-	384.042
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		-	37.719	-	37.719	-	38.555	-	38.555
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4.814	5.719	-	10.534	4.652	5.548	-	10.199
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie		84	-	-	84	76	-	-	76
Totaal vastgoedbeleggingen		421.476	43.438	-	464.915	388.770	44.103	-	432.873
Materiële vaste activa	11.2								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.138	221	-	2.360	2.243	221	-	2.465
Financiële vaste activa	11.3								
Deelnemingen		32.015	-	-32.015	-	29.692	-	-29.692	-
Interne lening		3.599	-	-3.599	-	6.966	0	-6.966	-
Latente belastingvorderingen		568	52	-	621	2.857	283	-	3.140
Totaal financiële vaste activa		36.183	52	-35.614	621	39.516	283	-36.658	3.140
Som der vaste activa		459.797	43.712	-35.614	467.895	430.529	44.607	-36.658	438.477
VLOTTENDE ACTIVA									
Vorraden	11.4								
Vastgoed bestemd voor de verkoop		0	0	-	0	474	481	-	955
Overige voorraden		-	720	-	720	133	1.440	-	1.573
Totaal voorraden		0	720	-	720	607	1.921	-	2.528
Vorderingen	11.5								
Huurdebiteuren		173	6	-	179	125	4	-	129
Overheid		-	-	-	-	-	-	-	-
Latente belastingvorderingen		-	-	-	-	-	-	-	-
Belastingen en premies		4.378	433	-	4.811	2.184	216	-	2.400
Overige vorderingen		81	9	-	90	75	9	-	84
Overlopende activa		16	3	-	18	-	-	-	-
Totaal vorderingen		4.648	450	-	5.098	2.384	229	-	2.613
Liquide middelen	11.6								
		1.313	1.107	-	2.420	296	580	-	876
Som der vlottende activa		5.961	2.277	-	8.237	3.287	2.730	-	6.017
TOTAAL ACTIVA		465.758	45.989	-35.614	476.133	433.816	47.336	-36.658	444.494

PASSIVA	Ref.	Verslagjaar 2019				Verslagjaar 2018			
		DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN	11.7								
Overige reserves		19.652	18.216	-29.929	7.939	5.782	14.781	-25.819	-5.256
Herwaarderingsreserve		286.803	11.713	-	298.517	257.485	11.038	-	268.523
Resultaat na belastingen van het boekjaar		38.304	2.086	-2.086	38.304	43.190	3.873	-3.873	43.190
Totaal eigen vermogen		344.760	32.015	-32.015	344.760	306.457	29.692	-29.692	306.457
EGALISATIEREKENING	11.8	-	-	-	-	-	-	-	-
VOORZIENINGEN	11.9								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		359	-	-	359	412	-	-	412
Loopbaanontwikkelingsbudget		68	6	-	74	69	6	-	75
Reorganisatievoorziening		9	1	-	10	86	10	-	96
Latente belastingverplichtingen		-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal voorzieningen		436	7	-	443	567	16	-	583
LANGLOPENDE SCHULDEN	11.10								
Schulden aan overheid		66	-	-	66	72	-	-	72
Schulden aan kredietinstellingen		100.509	4.487	-	104.996	110.376	4.696	-	115.073
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4.588	5.596	-	10.184	4.529	5.484	-	10.014
Waarborgsommen		-	37	-	37	-	37	-	37
Interne lening		-	3.599	-3.599	-	-	6.966	-6.966	-
Totaal langlopende schulden		105.163	13.718	-3.599	115.282	114.978	17.183	-6.966	125.195
KORTLOPENDE SCHULDEN	11.11								
Schulden aan overheid		5	-	-	5	5	-	-	5
Schulden aan kredietinstellingen		12.568	210	-	12.777	8.384	209	-	8.593
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		592	-	-	592	1.121	111	-	1.232
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekering		15	43	-	58	144	14	-	158
Overige schulden		223	-102	-	121	71	7	-	78
Overlopende passiva		1.995	97	-	2.093	2.089	104	-	2.193
Totaal kortlopende schulden		15.399	248	-	15.647	11.814	445	-	12.259
TOTAAL PASSIVA		465.758	45.989	-35.614	476.133	433.816	47.336	-36.658	444.494

Winst- en verliesrekening over 2019 van DAEB en NIET-DAEB

13 Toelichting Winst- en verliesrekening over 2019 (Functioneel model x €1.000)

	Ref.	Verslagjaar 2019				Verslagjaar 2018			
		DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	12.1	21.112	1.911	-	23.023	20.835	1.977	-	22.811
Opbrengsten servicecontracten	12.2	370	102	-	472	369	121	-	489
Lasten servicecontracten	12.3	-590	-59	-	-649	-653	-135	-	-788
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12.4	-1.023	-102	-	-1.125	-988	-98	-	-1.086
Lasten onderhoudsactiviteiten	12.5	-5.700	-762	-	-6.462	-5.375	-559	-	-5.935
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	12.6	-3.054	-310	-	-3.365	-3.745	-383	-	-4.128
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.116	778	-	11.894	10.443	922	-	11.365
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.7	3.052	5.421	-967	7.505	3.295	3.432	-	6.727
Toegerekende organisatiekosten	12.8	-169	-124	-	-293	-201	-108	-	-309
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	12.9	-2.591	-4.391	967	-6.015	-2.571	-2.900	-	-5.472
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		291	906	-	1.197	523	424	-	947
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.10	-1.880	-191	-	-2.071	-645	62	-	-582
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.11	34.510	1.258	-	35.768	35.725	2.896	-	38.621
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden	12.12	75	-0	-	75	107	-31	-	76
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	12.13	-	-	-	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		32.705	1.067	-	33.772	35.188	2.927	-	38.115
Opbrengst overige activiteiten	12.14	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten overige activiteiten	12.15	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto resultaat overige activiteiten		-	-	-	-	-	-	-	-
Overige organisatiekosten	12.16	-989	-99	-	-1.087	-987	-96	-	-1.084
Kosten omtrent leefbaarheid	12.17	-305	-33	-	-338	-302	-34	-	-336
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten	12.18	-	-	-	-	-	-	-	-
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	12.19	16	0	-	16	11	1	-	12
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.20	127	-	-127	-	213	-	-213	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	12.21	-3.825	-244	127	-3.942	-4.057	-334	213	-4.178
Saldo financiële baten en lasten		-3.682	-244	-	-3.926	-3.833	-333	-	-4.166
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		39.137	2.375	-	41.512	41.031	3.809	-	44.839
Belastingen, resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	12.22	-2.919	-289	-	-3.208	-1.515	-150	-	-1.665
Resultaat deelnemingen		2.086	-	-2.086	-	3.659	-	-3.659	-
Resultaat na belastingen		38.304	2.086	-2.086	38.304	43.174	3.659	-3.659	43.174

Kasstroomoverzicht over 2019 van DAEB en NIET-DAEB

13 Toelichting Kasstroomoverzicht over 2019 (Directe methode x €1.000)

	Ref.	Verslagjaar 2019				Verslagjaar 2018			
		DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Ontvangsten									
Huurontvangsten	1.1	21.093	1.871		22.964	20.881	1.932		22.813
Vergoedingen	1.2	330	101		431	308	118		426
Overheidsontvangsten	1.3	-	-		-	5			5
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	23	33		55	214	47		260
Ontvangen interest	1.5	127	-	-127	-	213	-	-213	-
Saldo ingaande kasstromen		21.572	2.005	-127	23.450	21.621	2.096	-213	23.504
Uitgaven									
Erfpacht	1.6	-71	-		-71	-71	-		-71
Betalingen aan werknemers	1.7	-1.959	-193		-2.152	-1.795	-177		-1.973
Onderhouds uitgaven	1.8	-5.316	-729		-6.045	-4.620	-304		-4.923
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	-2.964	-285		-3.249	-2.864	-357		-3.221
Betaalde interest	1.10	-3.869	-241	127	-3.983	-4.205	-331	213	-4.323
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11a	-	-		-	-223	-22		-245
Verhuurderheffing	1.11b	-2.158	-213		-2.372	-2.616	-258		-2.874
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	-75	-14		-89	-63	-8		-71
Vennootschapsbelasting	1.13	-2.784	-275		-3.060	-2.184	-216		-2.400
Saldo uitgaande kasstromen		-19.195	-1.952	127	-21.020	-18.640	-1.673	213	-20.101
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.377	53	-	2.430	2.980	423	-	3.403
(des)investeringsactiviteiten									
MVA ingaande kasstroom:									
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	2.1	2.206	3.899	-191	5.914	3.295	2.368		5.663
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.2	712	1.192	-712	1.192	229	352	-111	470
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woonegelegenheden	2.3	-	-		-	-	267		267
Verkoopontvangsten grond	2.4	0	433		433	104	339		443
(des)investeringsontvangsten overig	2.5	125	-		125	0			0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		3.044	5.523	-903	7.664	3.628	3.326	-111	6.843
MVA uitgaande kasstroom									
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	2.6	-595	-		-595	-3.900	-		-3.900
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	2.7	-1.050	-30		-1.080	-842	-55		-897
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	2.8	-	-		-	-	-		-
Aankoop woon- en niet woonegelegenheden	2.9	-	-619	619	0	-	-207		-207
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woonegelegenheden	2.10	-	-		-	-	-		-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.11	-143	-701	284	-560	-694	-386	111	-969
Sloopuitgaven, woon- en niet woonegelegenheden	2.12	-	-		-	-	-		-
Aankoop grond	2.13	-	-		-	-	-		-
Investerings overig	2.14	-220	-		-220	-156	-		-156
Externe kosten bij verkoop	2.15	-72	-124		-196	-100	-92		-192
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		-2.081	-1.473	903	-2.650	-5.691	-741	111	-6.321
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		963	4.050	-	5.013	-2.063	2.585	-	522
FVA									
Ontvangsten verbindingen	2.17.1	-	-		-	-	-		-
Ontvangsten overig	2.17.2	-	-		-	-	-		-
Ontvangen aflossing interne lening	2.17.3	3.367	-	-3.367	-	4.667	-	-4.667	-
Uitgaven verbindingen	2.18.1	-	-		-	-	-		-
Verstrekken interne lening	2.18.2	-	-		-	-	-		-
Uitgaven overig	2.18.3	-	-		-	-	-		-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		3.367	-	-3.367	-	4.667	-	-4.667	-
Kasstroom uit (des)investeringen		4.330	4.050	-3.367	5.013	2.604	2.585	-4.667	522
Financieringsactiviteiten									
Ingaand									
Nieuwe te borgen leningen	3.1.1	5.000			5.000	2.300			2.300
Nieuwe ongeborgen leningen	3.1.2								
Uitgaand									
Aflossing geborgde leningen	3.2.1	-10.690	-209		-10.898	-7.680	-207		-7.887
Aflossing ongeborgde leningen	3.2.2	-	-		-	-	-		-
Aflossing interne lening	3.2.3	-	-3.367	3.367	-	-	-4.667	4.667	-
Totaal van kasstromen uit financieringsactiviteiten		-5.690	-3.576	3.367	-5.898	-5.380	-4.874	4.667	-5.587
Toename (afname) van geldmiddelen	4.1	1.017	527	-	1.544	204	-1.866	-	-1.662
Geldmiddelen aan het begin van de periode		296	580		876	92	2.446		2.538
Geldmiddelen aan het einde van de periode		1.314	1.107	-	2.420	296	580	-	876

14. Ondertekening

Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

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

w.g. B.H. Annot MCM

w.g. Drs. H.W.J. Buijs

w.g. Drs. P.H. Hijlkema RA

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

w.g. Drs. B. Prins

Twello, 4 juni 2020

Deel 3 Overige gegevens

- Statutaire resultaatbestemming
- Controleverklaring

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

Er is geen statutaire regeling met betrekking tot de resultaatbestemming.

Controle verklaring

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting IJsseldal Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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 77]. 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 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

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

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

Hengelo, 8 juni 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

R.W. van Hecke RA w.g.
