

JAARSTUKKEN DUNAVIE 2023

BESTUURSVERSLAG JAARREKENING



Feestelijke start bouw Petronella van Saxenstraat

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD	3
ONZE RESULTATEN	4
1. #DUNAVISIE	4
1.1 Koers van 2021-2023.....	4
1.2 Samenvatting resultaten	5
2. HUURDER CENTRAAL	7
2.1 Resultaten	7
2.2 Doelgroepen.....	7
2.3 Betaalbaarheid	8
2.4 Klachten	9
3. GOED WONEN, NU EN IN DE TOEKOMST	11
3.1 Resultaten	11
3.2 Beschikbaarheid.....	11
3.3 Nieuwe contracten	12
3.4 Duurzaamheid en kwaliteit	14
4. MIDDEN IN DE MAATSCHAPPIJ	16
4.1 Resultaten	16
4.2 Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid	16
4.3 Samenwerking	18
5. PROFESSIONELE ORGANISATIE	20
5.1 Resultaten	20
5.2 Organisatieopbouw	20
5.3 Medewerkers/HR	21
5.4 Medezeggenschap.....	23
5.5 Communicatie	24
ONZE BEDRIJFSVOERING.....	25
6. TOEKOMST	25
7. RISICOMANAGEMENT	28
7.1 Risicobereidheid.....	28
7.2 Strategische en externe risico's	28
7.3 Operationele risico's.....	30
7.4 Fraude risico's.....	30
7.5 Governance en compliance risico's	31
8. FINANCIËEL BELEID	33
9. FINANCIËEL VERSLAG	39
VERKLARING BESTUUR	42
10. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	43
10.1 Samenstelling Raad van Commissarissen	43
10.2 Taakopvatting.....	44
10.3 Verantwoording	46
10.4 Commissies.....	47
10.5 Overleg.....	48
10.6 Honorering Raad van Commissarissen	49
10.7 Honorering Bestuur/Governancecode Woningcorporaties	49
10.8 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen	49
10.9 Integriteit en onafhankelijkheid	52
10.10 Vooruitblik 2024	52
VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	54
TABELLEN	55

JAARREKENING

Overige gegevens

VOORWOORD

Met genoegen presenteren wij het jaarverslag van Dunavie over het jaar 2023. In dit jaarverslag staan we stil bij de geleverde prestaties en kijken we terug op wat 'in principe' het laatste jaar van #Dunavisie zou zijn geweest. We hebben ervoor gekozen om ons koersplan #Dunavisie in geactualiseerde vorm met nog een jaar te verlengen. Dat geeft ons de gelegenheid om de uitkomsten van de visitatie in 2024 en de aanbevelingen van onze belanghebbenden in ons nieuwe koersplan te verwerken.

Het afgelopen jaar was een jaar van uitdagingen en successen. Ondanks de dynamiek op de vastgoedmarkt en de maatschappelijke ontwikkelingen zijn we erin geslaagd nagenoeg al onze doelstellingen uit #Dunavisie te realiseren. Als organisatie hebben we een sterke ontwikkeling doorgemaakt en een flinke professionaliseringsslag gemaakt.

In 2023 hebben we ons bezit met 21 sociale huurwoningen bij de Visserijschool uitgebreid. We zijn gestart met projecten die goed zijn voor de oplevering van 143 (nieuwbouw)woningen in de loop van 2024. Daarnaast hebben we een stevige basis gelegd voor een sterke positie op Valkenhorst. In 2024 gaan we hier aan de slag met tijdelijke woningen. En we zijn gestart met de herontwikkeling van Hoornes Centrum. Hiermee leveren wij een mooie bijdrage aan het verminderen van het woningtekort in onze regio. Daarnaast hebben we ons ingespannen om de leefbaarheid en huurdersparticipatie in onze wijken te vergroten.

Intern hebben we veel tijd en energie gestoken in de migratie van ons automatiseringssysteem. En we zijn trots op de prachtige uitkomsten uit ons medewerkerstevredenheidsonderzoek met het label 'World class Workplace' als resultaat.

Natuurlijk hebben we ook nog genoeg uitdagingen. Maar als organisatie zijn we in control en klaar voor de toekomst! Daarin blijft het woningtekort een belangrijk aandachtspunt en blijven we streven naar verdere verduurzaming van ons woningbestand. En we blijven ons inzetten voor betaalbare huisvesting en het creëren van een inclusieve en diverse woongemeenschap.

We willen onze huurders, medewerkers, samenwerkingspartners en alle andere betrokkenen hartelijk danken voor hun inzet en bijdrage aan de behaalde resultaten. Samen kijken we vol vertrouwen naar de toekomst, waarin we ons blijven inzetten voor het welzijn van onze huurders en de leefbaarheid van onze wijken.

Met vriendelijke groet,

Roland Marx
bestuurder

ONZE RESULTATEN

1. #DUNAVISIE

In 2023 hebben we vervolg gegeven aan het koersplan #Dunavisie en onze vier strategische thema's met bijbehorende tactische doelstellingen.

In de hoofdstukken 2 t/m 5 worden de specifieke resultaten van de vier strategische thema's benoemd. Bij de onderdelen waar dit aan de orde is, is de realisatie van de prestatieafspraken 2023 weergegeven. In dit hoofdstuk vindt u een samenvatting van de resultaten.

1.1 Koers van 2021-2023

Wij zijn de woningcorporatie in de gemeente Katwijk met een groot hart voor onze huurders. Mensen die zelf niet of moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien, bieden wij een prettig thuis. Met circa 8.000 verhuureenheden maken wij het verschil voor de inwoners van Katwijk. En dragen wij als maatschappelijke organisatie bij aan de samenleving. Daar zijn we trots op!

Missie

Dunavie biedt een passend thuis aan mensen die niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien. Door te zorgen voor goed wonen geven wij een prettige thuisbasis aan onze huurders. En daarmee ruimte voor (zelf)ontwikkeling. Daar zetten wij ons graag voor in. Wij zijn nauw betrokken bij onze huurders en lokale samenleving. Samen met hen werken we aan goed en betaalbaar wonen in Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg voor nu en later.

#Dunavisie

In 2021 zijn we, onder de naam #Dunavisie, van start gegaan met de koers voor 2021–2023. Een koers waarbij de gemeente Katwijk, huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, huurders, zorg- en welzijnspartijen en ketenpartners in de totstandkoming betrokken zijn. We gaan daarin uit van vier strategische thema's.

- **Huurder centraal**

Bij alles wat we doen, stellen we ons de vraag wat de wens is van onze huidige en toekomstige huurders. En die vraag stellen we niet aan onszelf, maar aan de mensen om wie het daadwerkelijk gaat. Hoe we dit aanpakken, hebben we beschreven in de visie op dienstverlening. Hierin staan vier belevingswaarden centraal: 'duidelijk', 'persoonlijk', 'verrassend' en 'samen'. We zorgen ervoor ons basisproces goed op orde te hebben en leveren kwaliteit. Daarbij zoeken we balans in wat we wel en niet doen aan de ene kant en maatwerk aan de andere kant.

- **Goed wonen, nu en in de toekomst**

Dunavie is financieel gezond en kan de komende jaren investeren. Onze investeringscapaciteit is echter niet oneindig en dat vraagt om het maken van keuzes. Onze woningvoorraad sluit aan bij onze doelgroepen en de woningbehoefte in de markt. Wij monitoren dit doorlopend. Vanuit de portefeuillestrategie formuleren we een gedegen vastgoedbeleid voor de sociale en vrije sector huurwoningen. We hebben inzicht in de conditie van onze woningvoorraad en welke plannen er voor de toekomst nodig zijn. Zo maken we stappen in onze vastgoedsturing. Bij de kwaliteit van onze woningen hoort ook het verduurzamen van de woningvoorraad en het uitfaseren van de E-, F- en G-energielabels.

- **Midden in de maatschappij**

Dunavie biedt een fijn thuis aan mensen die zelf niet of moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. En dat gaat veel verder dan alleen het bouwen en onderhouden van woningen. Creëren van maatschappelijke meerwaarde is onderdeel van ons dagelijks denken en doen. Daarbij is het essentieel dat we continu de informatie van buiten naar binnen halen. Met efficiënt bouwen, onderhouden en verduurzamen, houden we zoveel mogelijk middelen over om te investeren in de maatschappij. Wij zijn transparant over welke middelen dit precies gaat en hoe we die besteden.

- **Professionele organisatie**

Buiten winnen, is binnen beginnen. Om vol energie en met plezier te presteren op de andere drie strategische thema's, werken we naadloos samen, optimaliseren we onze processen en versterken we elkaar. Samen weten we aan welk groter doel we werken en wat hierin onze eigen bijdrage is. We vieren successen en we leren van en met elkaar als dingen even niet zo lekker gaan. Met elkaar zorgen we dat ons werk ertoe doet en we dagelijks met plezier net dat stapje extra doen!

Toekomst

Het jaar 2023 was het derde en in principe het laatste jaar van #Dunavisie. Omdat we onze visie zorgvuldig en gedegen willen herijken, onder meer met de input vanuit de visitatie, hebben we ervoor gekozen om #Dunavisie met een jaar te verlengen. Ook in 2024 werken we dus vanuit deze, waar nodig geactualiseerde, koers verder.

In ons nieuwe koersplan geven we aandacht aan het ESG-beleid (Environmental, Social, Governance). We volgen de ontwikkelingen op dit gebied op de voet.

Binnen het thema 'Huurder centraal' zorgen we voor helderheid in wat huurder en verhuurder van elkaar mogen verwachten. Waar zijn we wel van en waarvan niet? Met name op het gebied van leefbaarheid. De focus ligt op het voorkomen van overlast, zodat medewerkers meer tijd krijgen om aanwezig te zijn in de wijk. En we zorgen voor de juiste medewerker met de juiste competenties op de juiste plek.

Op het gebied van 'Goed wonen, nu en in de toekomst' ronden we de inhaalslag op het planmatig onderhoud af. We zorgen ervoor dat eind 2024 de complexbeheerplannen gereed zijn voor de complexen waar de komende vier jaar planmatig onderhoud gepland is. En dat de in 2024 geplande projecten voor het planmatig onderhoud inclusief verduurzaming aan het eind van het jaar zijn uitgevoerd. In de nieuwbouw leveren we nieuwe woningen op aan de Petronella van Saxenstraat en Hof van Rijnsburg.

We zetten de intensieve samenwerking gericht op Valkenhorst (projectlocatie Valkenburg) met de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) voort. Medio 2024 starten we de bouw van tijdelijke woningen. Er worden 36 tijdelijke units geplaatst en een bestaand gebouw wordt getransformeerd naar 44 woningen.

Voor het thema 'Midden in de maatschappij' zorgen we dat we helder hebben wie onze partners zijn, wat onze gezamenlijke doelen en resultaten zijn en we nemen daar duidelijk onze positie in. We constateren dat in de samenwerking met partners niet altijd de verantwoordelijkheden en rolverdeling helder zijn. Onze doelstelling is een beweging in gang te zetten waarin we gezamenlijk optrekken en bijdragen aan het oplossen van de (maatschappelijke) uitdagingen.

In het tweede kwartaal 2024 ronden we de vierjaarlijkse visitatie af. De aanbevelingen uit het visitatierapport integreren we in ons nieuwe koersplan voor 2025 en verder.

Binnen het thema 'Professionele organisatie' verbeteren we het procesmanagement, stellen we overzichtelijke stuurinformatie op en houden we ons ICT-landschap en de beveiliging hiervan op orde. We blijven de samenwerking tussen teams verder verbeteren en geven verder invulling aan de strategische personeelsplanning. En we stellen, in samenwerking met onze belanghebbenden en met de aanbevelingen vanuit de visitatie, het koersplan voor 2025 en verder op.

1.2 Samenvatting resultaten

Binnen het thema *Huurder centraal* zijn we in 2023 naar buiten getreden met onze visie op dienstverlening. Onze huurders waardeerden onze dienstverlening gemiddeld met een 7,8. Daarnaast hebben we veel aandacht besteed aan huurdersparticipatie en heldere en constructieve onderlinge communicatie met onze huurders en huurdersvertegenwoordiging.

Met betrekking tot het toewijzen van woningen slaagden we erin om in 2023 100% van de vrijgekomen sociale huurwoningen passend toe te wijzen. We verhuurden 82,5% van deze woningen aan mensen die recht hebben op huurtoeslag.

In 2023 hebben we vijf contingenten gehuisvest. Hierin blijven we achter bij de ambitie. In de regio vindt onderzoek plaats naar de oorzaak waarom een match tussen aanvraag en passende woning niet altijd lukt. We hebben 139 statushouders gehuisvest (47 woningen), waarmee we de taakstelling van de gemeente Katwijk bijna hebben gerealiseerd.

Onder de wet Huurverlaging 2023 is van circa 1.500 huurders met een laag inkomen, de kale (netto) huur per 1 juli verlaagd naar € 575,03. Het percentage huurachterstand van onze huurders is gestegen, van 1,28% eind 2022 naar 1,69% eind 2023. Wij blijven deze ontwikkeling stringent volgen. In 2023 zijn vier woningen ontruimd op basis van overlast en twee woningen op basis van huurschuld.

Op het gebied van *Goed wonen* hebben we een inhaalslag gemaakt op het planmatig onderhoud. Begin van het jaar zijn de opdrachten voor het onderhoud van 2023 verstrekt en eind 2023 zijn de projecten voor 2024 in opdracht gegeven. In het planmatig onderhoud wordt verduurzaming integraal meegenomen.

Vanuit het assetmanagement is integraal vooruitgekeken en een projectenkalender voor de bestaande voorraad gemaakt tot en met 2027.

In 2023 is de transformatie en nieuwbouw van de Visserijschool voltooid. Het leverde uiteindelijk 21 sociale huurwoningen voor Dunavie op. Fase 2 van het project Petronella van Saxenstraat startte in februari, oplevering volgt in de loop van 2024.

Voor de gebiedsontwikkeling Valkenhorst zijn we in afwachting van de behandeling van bezwaren op het bestemmingsplan door de Raad van State. In 2024 gaan we wel aan de slag met tijdelijke woningen.

Voor de herontwikkeling van Hoornes Centrum werd met de gemeente Katwijk een intentieovereenkomst getekend en vond de opstart van het project plaats.

We hebben in 2023 elf woningen teruggekocht onder Koopgarant voorwaarden. Hiervan zijn vier woningen weer verhuurd, zes woningen zijn in 2023 onder Koopgarant voorwaarden verkocht en geleverd en één woning staat per februari 2024 nog te koop. In 2023 zijn ook vier woningen verkocht op de reguliere markt.

In 2023 zijn in het DAEB segment 418 woningmutaties geweest. In het niet-DAEB segment betrof het 43 woningmutaties.

Met betrekking tot het thema *Midden in de maatschappij* hebben we ons sterk gemaakt voor een nog intensievere samenwerking met de gemeente Katwijk in relatie tot de integrale aanpak van gecompliceerde (zware) overlast casuïstiek, begeleiding en aanpak van huurders met psychisch sociale problematiek, drugsproblematiek en verwarde personen.

In de prestatieafspraken voor 2023 die we met de gemeente Katwijk en Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek maakten, is de positie van Dunavie als drijvende kracht achter de sociale huurwoningen op Valkenhorst geformaliseerd.

In 2023 hebben we, samen met huurders en samenwerkingspartners in de wijk, heel veel gedaan op het gebied van leefbaarheid en huurdersparticipatie. Onder andere bij de Torenflats hebben we intensief ingezet op een integrale aanpak van de overlast. Op het gebied van huurdersparticipatie spraken we met alle bewonerscommissies over de rolduidelijkheid en wederzijdse verwachtingen/verantwoordelijkheden.

In 2023 hebben we volgende stappen gezet in *Professionele organisatie*. We behaalden mooie resultaten in het medewerkerstevredenheidsonderzoek wat ons het label van 'World class Wolkplace' heeft opgeleverd. We blijven sturen op ontwikkeling (persoonlijk, binnen het team en binnen de sector), eigen (èn gedeelde) verantwoordelijkheid en samenwerking (zowel binnen als buiten de organisatie).

In het assetmanagement hebben we in 2023 grote stappen gemaakt. De investerings- en de onderhoudsopgaven zijn inzichtelijk gemaakt met een daaraan gerelateerd meerjarig tijdpad.

Tot slot hebben we in ons automatiseringssysteem een migratie doorgevoerd naar Tobias 365. De overgang is uitgevoerd met als uitgangspunt de 'best-practice'. Daarmee worden het beheer en onderhoud van het nieuwe automatiseringssysteem eenvoudiger en minder arbeidsintensief.

2. HUURDER CENTRAAL

2.1 Resultaten

In 2023 hebben we onze visie op dienstverlening verder geïmplementeerd en zijn we hiermee naar buiten getreden. De integraal werkende gebiedsteams binnen wonen krijgen steeds meer vorm en we leverden de nieuwbouwappartementen bij de Visserijschool op.

Tevredenheid dienstverlening

Om de waardering van onze dienstverlening te meten, vragen we huurders naar de tevredenheid over onze dienstverlening. Huurders waardeerden onze dienstverlening over 2023 gemiddeld met een 7,8.

- Het proces rondom het verlaten van de woning wordt door vertrekkende huurders met een 8,3 gewaardeerd.
- Nieuwe huurders waardeerden het proces rondom het betrekken van de woning met een 7,8.
- Het uitgevoerde (planmatige)onderhoud wordt gewaardeerd met een 7,2.
- Onze huurders waardeerden het proces rondom het reparatie onderhoud met een 7,8.

Voor 2024 willen we graag dat onze huurders elk gemeten proces met minimaal een 8 waarderen, met uitzondering van het proces (planmatig)onderhoud waar de ambitie is om minimaal een 8 te scoren, maar de doelstelling is het behalen van een minimale score van 7,5 (in de Aedes benchmark).

Nog onder handen

De implementatie van de visie op dienstverlening is feitelijk nooit afgerond en blijft ook in 2024 onze aandacht vragen. Onze dienstverlening kan altijd beter en er blijft ruimte voor het aanscherpen van de verschillende onderdelen van onze dienstverlening. De beoordeling van onze processen door onze huurders is hiervoor een belangrijke graadmeter.

Daarnaast is huurdersparticipatie een belangrijke pijler bij de optimalisatie van onze dienstverlening. Heldere en constructieve onderlinge communicatie met onze huurders en huurdersvertegenwoordiging is belangrijk om te komen tot een optimale samenwerking en dito dienstverlening. Dit is een doorlopend proces waar we ook in 2023 veel aandacht aan hebben besteed.

2.2 Doelgroepen

Doelgroepen

Niet iedereen verdient genoeg om op de commerciële woningmarkt een woning te huren of te kopen. Dunavie is er voor deze doelgroep. In 2023 zijn voor hen de volgende inkomensgrenzen (prijspeil 2023) van toepassing:

- Eenpersoonshuishoudens: € 44.035
- Meerpersoonshuishoudens: € 48.625

Ook de huisvesting van huishoudens met een middeninkomen ziet Dunavie als haar taak. Verder huisvesten we mensen met een bijzondere woonvraag. Denk aan ouderen of mensen met een beperking. Zij hebben behoefte aan een aangepaste woning of wonen bijvoorbeeld onder begeleiding.

Woningtoewijzing

Wij wijzen onze woningen zoveel mogelijk 'passend' toe. Dat wil zeggen dat huurders een woning krijgen met een huur die aansluit bij hun inkomen. De landelijke norm is dat 95% van de huurders met recht op huurtoeslag, een woning krijgt toegewezen met een passende huurprijs. Ook in 2023 slaagden we daarin: 100% van de vrijgekomen sociale huurwoningen hebben we passend kunnen toewijzen. In totaal kregen 461 huurwoningen een nieuwe huurder, waarvan 43 woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. In 2023 verhuurden wij 82,5% van de sociale huurwoningen aan huurders die recht hebben op huurtoeslag.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Dunavie verhuurt ook woningen aan huurders die zorg of ondersteuning nodig hebben. Het kan gaan om mensen die komen uit 'Beschermd Wonen', de maatschappelijke opvang of om huishoudens met een indicatie op basis van een zorgvraag. We werken daarbij altijd nauw samen met de instellingen die de zorg of begeleiding van deze huurders (contingenten) voor hun rekening nemen.

In 2023 hebben we vijf contingenten gehuisvest. Dit blijft achter bij de ambitie van 22 te huisvesten contingenten. In de regio is op initiatief van de gemeentes met betrokken partijen in kaart gebracht wat de oorzaken zijn van het feit dat een match tussen aanvraag en passende woning niet altijd lukt. Waarom zijn er te weinig aanvragen en waarom is er niet altijd een passende woning op de aanvraag beschikbaar? Dit vraagstuk werken we de komende periode verder uit.

Huisvesting statushouders

Dunavie draagt jaarlijks bij aan de huisvesting van 'statushouders', ook wel 'vergunninghouders' genoemd. Dit is een gemeentelijke taakstelling en is onderdeel van de prestatieafspraken die Dunavie met de gemeente Katwijk maakt.

In 2023 hebben we in het 1^e halfjaar 73 statushouders gehuisvest; dit aantal bleef achter op de taakstelling van 79. Het 2^e halfjaar zijn 66 statushouders gehuisvest en dit aantal is conform de taakstelling. Het aantal gehuisveste statushouders is inclusief de 'nareizigers' (gezinsleden van de statushouder). Feitelijk zijn 47 woningen toegewezen aan statushouders.

Huisvesten urgenten

Op grond van medische oorzaak, hardheidsclausule, financiële urgentie, WMO of psychosociale problemen hebben we 20 woningen toegewezen aan woningzoekenden met een urgentieverklaring.

Langer zelfstandig thuis voor ouderen

In 2022 startte de gemeente Katwijk, in samenwerking met onder meer Dunavie, met het maken van een Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn. In 2023 is dit in een concreet concept verder uitgewerkt. Een belangrijke doelgroep hierbij zijn de ouderen. Vooruitlopend op dit actieplan paste de gemeente Katwijk, op advies van Dunavie en de Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, lokaal maatwerk toe bij het verhuren van nieuwbouwappartementen bij de Visserijschool. Huurders van minimaal 55 jaar die een eengezinswoning van Dunavie achterlieten, kregen voorrang. Zo dragen we bij aan het verbeteren van de doorstroming en het huisvesten van (toekomstige) ouderen in levensloopbestendige woningen en kunnen ouderen langer zelfstandig wonen in de eigen vertrouwde buurt.

2.3 Betaalbaarheid

Dunavie wil ervoor zorgen dat we in Katwijk, nu en in de toekomst, genoeg woningen beschikbaar hebben in de verschillende huurprijsklassen, passend bij de inkomensontwikkelingen binnen onze doelgroep. In het huurbeleid en de nieuwbouwopgave blijft betaalbaarheid een aandachts- en uitgangspunt voor Dunavie.

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli

Huurverhoging gereguleerde contracten

Vanaf 1 juli is de kale (netto) huur van gereguleerde huurcontracten verhoogd met 2,6%, tenzij huurders onder de wet Huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen vielen. Dunavie heeft een inkomensafhankelijke huurverhoging in rekening gebracht van € 25 aan huishoudens met een hoog middeninkomen en € 50 aan huishoudens met een hoog inkomen.

Huurverhoging vrije sector

De huurverhoging van alle vrijesectorcontracten was 4,1%.

Eenmalige huurverlaging

Als huurders onder de wet Huurverlaging 2023 vielen en een woning met een kale huur boven € 575,03 hadden, dan ontvingen deze huurders in mei een huurverlagingsvoorstel met een kale huurprijs van € 575,03 met ingangsdatum 1 juli.

Huurders die onder de wet Huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen vielen en door de huurverhoging van 2,6% met ingang van 1 juli een kale huur boven € 575,03 voorgesteld zouden krijgen, ontvingen in april een huurverhogingsvoorstel met een aftopping op een kale huurprijs van € 575,03.

Onder de wet Huurverlaging 2023 is van circa 1.500 huurders met een laag inkomen de kale (netto) huur per 1 juli verlaagd naar € 575,03.

Huurachterstand

In 2023 is het percentage huurachterstand van onze huurders gestegen. De huurachterstand, gemeten in procenten van de totale huuropbrengst van huurwoningen, is gestegen van 1,28% per eind 2022 naar 1,69% per eind 2023. Dit heeft uiteenlopende oorzaken. Uitgangspunt bij onze aanpak van huurachterstanden is dat we zo vroeg mogelijk met huurders in contact willen komen als er betalingsproblemen zijn. We zoeken dan samen met de huurder naar een passende oplossing. Zo voorkomen we dat schulden te hoog oplopen. Ook hebben we met de gemeente Katwijk het convenant Vroegsignalering afgesloten. Vroeg signaleren kan voorkomen dat mensen nog dieper in de schulden belanden. Verder werken we met de gemeente Katwijk en onze sociale partners samen in de aanpak van armoede.

Ontruimingen

In 2023 zijn vier woningen ontruimd op basis van overlast en twee woningen op basis van huurschuld. Bij overlast was er sprake van complexe psychosociale en psychiatrische problematiek met overlast als gevolg. In dit soort gevallen wordt in overleg met verschillende partijen besloten om toch over te gaan tot een ontruiming. Ondanks alle inspanningen die we samen met onze sociale partners doen, blijft het heel lastig om ontruimingen te voorkomen. We blijven ons inzetten om het aantal ontruimingen verder terug te dringen. Bij de ontruimingen op basis van huurschuld betreft het echt situaties van wanbetaling, waar ondanks inspanningen van betrokken instanties en partijen geen afspraken over betaling van de huur kunnen worden gemaakt.

2.4 Klachten

Iedere dag werken wij aan een prettig thuis. Toch kan het zijn dat een huurder niet tevreden is. Een ontevreden huurder kan een klacht melden bij Dunavie. Samen zoeken we dan naar een goede oplossing. In 2023 ontvingen we 45 klachten. Deze klachten kennen veelal een 'technische' achtergrond. Een beperkt aantal klachten heeft gebrekkige communicatie of overlast als onderwerp. Deze klachten worden door de klachtencoördinator in behandeling genomen, uitgezet bij de betreffende afdeling en de voortgang wordt gemonitord.

Geschillencommissie en Huurcommissie

Als de huurder ontevreden is over de afhandeling van de klacht, dan is er sprake van een geschil. De huurder kan de klacht indienen bij de Geschillencommissie in de regio. Deze onafhankelijke commissie onderzoekt het geschil en adviseert over de afhandeling ervan. In 2023 ontving de Geschillencommissie één klacht over Dunavie; deze is nog in behandeling.

De Huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over huurprijs, servicekosten en onderhoud. In 2023 behandelde de Huurcommissie vier geschillen over Dunavie.

Resultaten prestatieafspraken 2023

Prestatieafspraken Betaalbaarheid 2023	Status
Sociale huurvoorraad - Dunavie blijft zich primair inzetten voor de sociale doelgroep. De inkomensgrens eenpersoonshuishouders is € 40.765 (prijspeil 2022) en de grens voor huishoudens met meer personen is € 45.014 (prijspeil 2022). De vrije toewijzingsruimte is 7,5%. - Om het aanbod te laten aansluiten bij de vraag hanteert Dunavie vooralsnog de volgende indeling van de aanslagshuren / streefhuren: 70% tot eerste afloppingsgrens, 6% tot tweede afloppingsgrens en 22% tot de liberalisatiegrens. - Partijen spreken af het aanbod, zowel bestaand als nieuwbouw, zo goed mogelijk aan te willen laten sluiten bij de behoefte van de sociale doelgroep. - Gemeente Katwijk en Dunavie stellen een sociale huurkaart op als middel om te sturen op de financiële en kwalitatieve passendheid van de voorraad voor de doelgroep. - Gemeente Katwijk en Dunavie werken de uitkomsten van een onderzoek naar de woningbehoefte en de daaruit volgende product markcombinaties als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het sociale huuraanbod verder uit in beleid. - Partijen bespreken de kansen die de afschaffing van de verhuurdersheffing biedt om te investeren in florerende, betaalbare huurwoningen, renovatie/herstructurering, verduurzaming en leefbaarheid van wijken.	- In 2023 zijn er 418 woningen binnen de sociale voorraad verhuurd. 100% van de sociale woningen is passend toegewezen. 345 woningen werden verhuurd met een huurprijs onder de 2^e afloppingsgrens; dat is 82,5% van het totaal. Dunavie heeft ook 43 vrije sector woningen verhuurd. - Voor Valkenhorst is gezamenlijk gewerkt aan het opstellen van een programma voor een evenwichtig sociaal huuraanbod op basis van de verwachte doelgroepenmix. - In 2023 is een kaart opgenomen in het Actieplan Wonen Zorg Welzijn met het beeld van Dunavie, de (zorg)voorzieningen, OV en mate van levensloopgeschiktheid. Deze wordt als opstap gebruikt om te komen tot een Sociale huurkaart. - Het geld wordt conform de nationale prestatieafspraken in Katwijk o.a. ingezet voor nieuwbouw, huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens en verduurzaming.
Huurverhoging sociale huurwoningen - SHD beoordeelt in 2023 samen met Dunavie het Huurbeleid aan de hand van wijzigingen in wet- en regelgeving. - In 2023 volgt Dunavie voor zowel de sociale als vrije sector huurcontracten de actuele wetgeving omtrent de jaarlijkse huurverhoging. Dunavie maakt hierbij gebruik van de inkomensafhankelijke hogere verhoging. Hiervoor sluit zij aan bij de inkomensgrenzen van het Rijk voor de (midden)inkomens. Deze extra huurinkomen worden aangewend voor extra investeringen in de bouw van huurwoningen, het verduurzamen van de portefeuille en het betaalbaar houden van de huur. - Bij nieuwbouw van middeldure huurwoningen wordt voor huurprijzen, huurverhogingen en inkomensgrenzen de doelgroepenverordening van de gemeente Katwijk gehanteerd.	- De val van het kabinet brengt veel vragen met zich mee over wat er gaat gebeuren met de huurbeleidsplannen van demissionair minister Hugo de Jonge. Dunavie volgt de ontwikkelingen en neemt de SHD hierin mee. - Dunavie heeft bij haar jaarlijkse huurverhoging de wet in acht genomen. Noemenswaardig is dat huurders die in 2021 een laag inkomen hadden, m.i.v. 1 juli 2023 een huurverlaging van Dunavie kregen als zij daarvoor een huurprijs boven de € 575,03 (prijspeil 2022) betaalden. Dunavie heeft voor 1.452 huurders de huurprijs verlaagd. - In 2023 zijn er geen middeldure huurwoningen opgeleverd. Wel zijn de maximale huurprijzen uit de doelgroepenverordening consequent toegepast bij de bestaande vrije sector voorraad.
Sociaal huurakkoord Als er een nieuw Sociaal Huurakkoord van de Woonbond en Aedes komt, is Dunavie voornemens dit akkoord te volgen.	De Nationale Prestatieafspraken zijn nog van toepassing.
Woningvoorraad voor middeninkomens - In 2022 heeft Dunavie het niet-DAEB beleid herijkt. Dat houdt mogelijk een andere maximum aanvangsprispeiling van vrije sector huurwoningen en/of verkoop van grote vrije sector huurwoningen in. Gemeente Katwijk en Dunavie houden oog voor de groeiende problemen in de middeldure huur als het gaat om betaalbaarheid en energieraamde. - Dunavie sluit ook voor de aanvangshuur bestaande bouw aan bij de bepalingen voor middeldure huur uit de doelgroepenverordening.	Voor Niet-DAEB is in 2023 een werkinstructie gepubliceerd. Alle huurwoningen van Dunavie in de vrije sector vallen binnen de prijsgrenzen voor middeldure huur in 2023 uit de doelgroepenverordening. Bij nieuwbouw is ook oog voor middeldure huur. De verhouding in de portefeuille is nu 80% DAEB en 10% niet-DAEB, deze groeit, gelijkmatig door de nieuwbouw, verhoudingsgewijs naar meer niet-DAEB. 11 woningen zijn teruggekocht onder koopgarantvoorwaarden. Hiervan zijn 4 woningen weer verhuurd. 6 woningen zijn in 2023 onder koopgarantvoorwaarden verkocht en 4 woningen zijn verkocht op de reguliere markt. Alle aanvangshuren bestaande bouw sluiten aan bij de doelgroepenverordening.
Woonlasten - Een huurder die moeite heeft de huur te betalen, kan naar Dunavie stappen om te bespreken of er maatwerk mogelijk is om de huurlast te verlichten. - Dunavie paid een actieve rol om met huurders die moeite hebben om de huur te betalen naar oplossingen te zoeken. - In aanvulling op het Armoedebelief en de Uitvoeringsagenda Armoede stelt de gemeente een plan van aanpak op specifiek voor het voorkomen en bestrijden van energieraamde. Huurders van (sociale) huurwoningen zijn hierin ook een doelgroep. Dunavie wordt als samenwerkingspartner bij het samenstellen en uitvoeren hiervan meegenomen. De gemeente Katwijk haakt daarnaast graag aan bij de acties en ambities die Dunavie vanuit de eigen organisatie opzet. - SHD draagt bij aan de informatievoorziening aan de huurders om woonlasten en energielasten te besparen via de haar beschikbare communicatiemiddelen.	- In het algemeen geldt dat de huurschulden in 2023 redelijk stabiel zijn en dus geen grote afwijkingen naar boven of beneden kennen. Wel is bijna traditiegetrouw aan het einde van het jaar een toename van huurders die betalingsproblemen kennen te zien. Dunavie monitort deze ontwikkeling zeer scherp, zeker in het licht van de hoge inflatie en de bescheiden inkomenspositie van onze huurders. - Huurders worden aangemoedigd direct contact op te nemen bij betalingsproblemen. Naast persoonlijk contact met de betrokken huurders zoekt Dunavie ook de samenwerking met maatschappelijke partners op. Signalen van betalingsproblemen worden tussen Dunavie en gemeente aan elkaar doorgegeven en op geacteerd. - Dunavie is uitvoeringspartner van de Uitvoeringsagenda Armoede 2021-2024. In aanvulling op het Winterplan, zijn er verschillende projecten gericht op het voorkomen van energieraamde opgesteld en uitgevoerd. Dunavie was partner en de huurders waren een specifieke doelgroep. - SHD heeft in oktober voor alle huurders een thema-avond georganiseerd over energiebesparing en dus verlaging woonlasten.
Woonlasten - Conform het Huurbeleid 2021-2024 geeft Dunavie bij de toewijzing van woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens voorrang aan huishoudens met een minimum inkomen. - Vanuit de wettelijke gemeentelijke schuldhelpverlening is voorsignalering een wettelijke taak van de gemeente. Gemeente Katwijk en Dunavie trekken hierin gezamenlijk op in het kader van voorsignalering bij (energie)armoede. Zo wordt er ook gehouden voor de groeiende problemen in de sociale en middeldure huur als het gaat om betaalbaarheid en (energie)armoede. Beide partijen maken concreet welke acties bijdragen aan voorsignalering bij armoede en verkennen een mogelijke samenwerking. - De gemeente Katwijk start in het kader van de Specifieke Uitkering Energieraamde met het verstrekken van energiebespaarboxen voor huishoudens met energieraamde en betrof Dunavie bij de uitvoering hiervan. Partijen trekken samen op in acties m.b.t. het nemen van kleine energiebesparende maatregelen in de huurwoningen, zoals het waterzijdig inregelen van de cv-ketel of het plaatsen van waterbesparende douchekoppen. - Voor woningen die op termijn worden vervangen en nu niet worden verduurzaamd, wordt naar een tussenoplossing (zoals het extra kleindicht maken van de woning, raambeide, radiatorfolie, tochtstrips etc.) gezocht, om het wooncomfort te vergroten en het energieverbruik te verlagen.	- In 2023 zijn 41 woningen tot en met de kwaliteitskortingsgrens verhuurd aan huishoudens met een minimum inkomen. - In 2023 is Dunavie betrokken geweest bij de uitvoering van de Uitvoeringsagenda Armoede 2021-2024. Zowel als lid van de klankbordgroep als bij het uitvoeren van verschillende acties uit de agenda. - Er zijn circa 1200 energiebespaarboxen verstrekt aan de inwoners van de gemeente Katwijk, waarvan een groot deel huurders van Dunavie zijn. Dunavie en de gemeente Katwijk zijn samen opgetrokken in de communicatie om de doelgroep energieraamde te bereiken. Dit gold ook voor de regeling Duurzaam Wagon en de Energieoestag. - Begin dit jaar heeft Dunavie samen met de gemeente een inventarisatie gemaakt welke woningen van Dunavie in aanmerking komen voor de energie bespaaracties vanuit de gemeente. Bij deze actie was het doel om voor het einde van het jaar bij +/- 800 woningen en haar huurders tussenoplossingen te bieden die het wooncomfort en energieverbruik verlagen. Eind 2023 hebben meer dan 700 huurders van Dunavie gebruik gemaakt van deze actie. De actie wordt begin 2024 afgerond als er naar verwachting +/- 800 huishoudens zijn bereikt.

3. GOED WONEN, NU EN IN DE TOEKOMST

3.1 Resultaten

Ook in 2023 is er weer veel werk verzet voor goed wonen voor onze huurders, nu en in de toekomst. De inhaalslag op het planmatig onderhoud verloopt naar wens. Het assetmanagement is opgezet en wordt ondersteund door softwareprogrammatuur. De projectenkalender voor de komende jaren is integraal afgestemd. En de beleidsontwikkeling heeft meters gemaakt.

Allereerst de inhaalslag op het planmatig onderhoud. Waar in 2022 nog net voor de zomervakantie de opdrachten verstrekt werden voor het lopende jaar, vond dat voor de projecten van 2023 plaats in het begin van het jaar. Ondertussen werd ook de projectvoorbereiding van 2024 opgepakt en werden die projecten eind 2023 in opdracht gegeven. Dat geeft een goede uitgangspositie voor de uitvoering van het planmatig onderhoud voor 2024. De voorbereiding van het planmatig onderhoud van 2025 is inmiddels ook opgestart. Hiermee komen we op de gewenste twee jaar van tevoren voorbereiden van het planmatige onderhoud. Verduurzaming wordt hierin integraal meegenomen, aangestuurd vanuit het assetmanagement.

Vanuit het assetmanagement is er integraal vooruitgekeken en een projectenkalender voor de bestaande voorraad gemaakt tot en met 2027. Als centrale plek van het assetmanagement gebruiken we de softwaretool PIEN van Republic.

Op het gebied van veiligheid voerden we in 2022 met doorloop naar 2023 de zogenoemde risicotackle uit. Daarin is een scan gemaakt van de risico's in de bestaande voorraad, zoals brandveiligheid en legionellabeheersing. De projectmatige aanpak hiervan is eind 2023 afgerond met vertaling naar de beheersmaatregelen.

Ook aan de beleidskant zijn er meters gemaakt. Het onderhoudsbeleid is geactualiseerd en geïmplementeerd. Het duurzaamheidsbeleid is geactualiseerd en ter advies aan Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek voorgelegd. Afronding hiervan wordt begin 2024 verwacht.

3.2 Beschikbaarheid

Nieuwbouw

In 2023 is er veel gebeurd in de bouw en ontwikkeling van nieuwbouw.

Na vele jaren is in 2023 de transformatie en nieuwbouw van de Visserijschool voltooid. Het leverde uiteindelijk 21 gewilde sociale huurwoningen op voor Dunavie. Medio september vond een afrondend feestelijk moment plaats met huurders, kopers en vele betrokkenen.

Bij de Petronella van Saxenstraat fase 2 (117 nieuwbouw en 6 renovatiewoningen) startte in februari de bouw en werd medio september voor het blok van GGZ Rivierduinen het hoogste punt bereikt. De bouw vordert, oplevering volgt in de loop van 2024.

Voor Hoornes Noord-Oost is buurtgebouw De Schelp circulair gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouwontwikkeling. De aanbesteding van fase 2A werd in de loop van 2023 iets getemporiseerd om de aanbesteding in gunstigere marktomstandigheden uit te zetten. In het vierde kwartaal is fase 2A succesvol aanbesteed.

Voor de herontwikkeling van Hoornes Centrum, bekend onder de naam 'Torenflats', werd met de gemeente Katwijk een intentieovereenkomst getekend en vond er een gezamenlijke opstart van het project plaats.

Het turn key project Hof van Rijnsburg is aangekocht en de bouw van 20 sociale huurwoningen voor Dunavie is voortvarend gestart. Oplevering volgt in de loop van 2024.

Voor de gebiedsontwikkeling Valkenhorst is het voor de grootschalige ontwikkeling wachten op de behandeling van bezwaren op het bestemmingsplan door de Raad van State. Pas in de loop van 2024 lijkt behandeling ervan ter hand te worden genomen.

Ondertussen worden de gesprekken met grondeigenaar/ontwikkelaar BPD voor de aankoop van de eerste 50 sociale huurwoningen binnen de ontwikkeling van Valkenhorst gevoerd en deze verlopen constructief. Daarnaast kwam de kans voor tijdelijke woningen op Valkenhorst in de loop van 2023 in een stroomversnelling. Het betreft plaatsing van flex-units vanuit de tender van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en een transformatie van een kantoorgebouw van het RVB welke thans nog in gebruik is door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA).

De Samenwerkingstafel van juni 2023 stond in het teken van 'Kijkje in de corporatiekeuken'. Het was een goed bezochte en goed gewaardeerde bijeenkomst op kantoor van Dunavie, waar onder andere Thijs Luijckx van 'watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl' inzicht gaf in de bouwkosten. De Samenwerkingstafel is een initiatief van de gemeente Katwijk om samen met ontwikkelaars, marktpartijen en woningcorporatie te werken aan de lokale ontwikkelingen.

Vanuit de ideeën rond conceptueel bouwen zijn twee woningfabrieken bezocht. En voor het stroomlijnen van de interne processen is het proces om te komen van nieuwbouw naar beheer met een interne projectgroep opgepakt. In de staart van het jaar volgde als klap op de vuurpijl nog de ondertekening van de turn key aankoop van De Horn het Lint, bestaande uit een kleinschalig appartementencomplex van 12 woningen.

Sloop

In 2023 zijn geen huurwoningen gesloopt. In ontwikkelgebied Hoornes Noord-Oost is eind 2022 buurtgebouw De Schelp aangekocht, welke (circulair) is gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwbouw aldaar. De sloop is begin 2023 afgerond.

Verkoop

We hebben in 2023 elf woningen teruggekocht onder Koopgarant voorwaarden. Hiervan zijn vier woningen weer verhuurd, zes woningen zijn in 2023 onder Koopgarant voorwaarden verkocht en geleverd en één woning staat per februari 2024 nog te koop. In 2023 zijn ook vier woningen verkocht op de reguliere markt. Dit gaat met name om 'gespikkeld' voormalig aangekocht gemeentelijk bezit waar bij de verkoop een afweging is gemaakt in de benodigde duurzaamheidsinvestering ten opzichte van de marktwaarde.

3.3 Nieuwe contracten

In 2023 zijn in het DAEB segment voor 418 woningen nieuwe contracten afgesloten. In het niet-DAEB segment voor 43 woningen. In het bedrijfs-, maatschappelijk en zorg onroerend goed vonden zes mutaties plaats. Tot slot zijn 21 overige contracten (zoals garages en parkeerplekken) afgesloten.

Resultaten prestatieafspraken 2023

Prestatieafspraken Beschikbaarheid 2023	Status
[Gebiedsgerichte] Ontwikkeling van de woningvoorraad - Bij projecten van Dunavie zorgt de gemeente Katwijk voor een projectleider als centraal aanspreekpunt binnen de gemeentelijke organisatie zodat de afstemming met de gemeente Katwijk efficiënt verloopt. - Gemeente Katwijk legt ontwikkelaars minimaal de inspanningsverplichting op om met Dunavie te contracteren ten aanzien van het sociale deel van de voor de ontwikkelaar aan de orde zijnde (deel)ontwikkeling. Partijen streven daarnaast naar een groei van de vrije sector huurwoningvoorraad op Valkenhorst. Dunavie kan en wil daar waar mogelijk een rol in spelen voor zover dit past binnen haar portefeuillebeleid. - In het woningbehoefteonderzoek en de monitoring van de ontwikkeling van de voorraad besteden Partijen meer dan in het verleden aandacht aan de woninggrootte, huurprijzen, doelgroepen, aansluiting vraag en aanbod, toegankelijkheid en overige kwaliteiten van woningen. - De gemeente Katwijk geeft verder uitvoering aan de impactanalyse en het onderzoek naar het laadvermogen van de gemeente om zo van zachte bouwplannen harde plannen te kunnen maken om te voorzien in de woningbouwopgave. - De gemeente Katwijk sluit voor nieuwbouw aan bij het regionaal en landelijk beleid door de ambitie om naar verwachting minimaal 65% in het betaalbare segment te realiseren en 30% aan sociale huur in het woonbeleid vast te leggen. - In 2023 stellen de gemeenten de Regionale Woonagenda en Regionale Huisvestingsverordening vast. De gemeente Katwijk betreft Dunavie bij de opstelling hiervan. De gemeente Katwijk actualiseert de Woonagenda in aansluiting op het regionale beleid.	- Gemeente Katwijk heeft projectleiders aangewezen voor de woningbouwplannen. - Gemeente Katwijk stuurt bij nieuwbouwontwikkelingen vrij consequent aan op exploitatie sociale huur door Dunavie. Dit is gebeurd bij projecten als De Horn en Uuam. Bij het ID college zijn ontwikkelaar en Dunavie hierover in gesprek. - Voor het vergroten van de aansluiting van vraag en aanbod wordt gezamenlijk nagedacht over het opstellen van een toepasbaar instrument. - In 2023 is de impactanalyse afgerond en is aan de gemeenteraad gestuurd en besproken. Op onderdelen wordt de impactanalyse verder uitgewerkt. - Bij de actualisatie van de lokale woonagenda worden de uitgangspunten vanuit het Rijk minimaal 65% betaalbaar en minimaal 30% sociale huur opgenomen. - Zowel de Regionale Woonagenda als de Regionale Huisvestingsverordening zijn in 2023 vastgesteld.

Prestatieafspraken Beschikbaarheid 2023	Status
(Gebiedsgerichte) Ontwikkeling van de woningvoorraad - Bij nieuwbouw initiatieven van Dunavie werkt de gemeente Katwijk actief en integraal samen aan het programma en ontwerp van het bouwplan. - De gemeente Katwijk stimuleert creatieve tijdelijke huisvestingsconcepten en ziet Valkenhorst als een geschikte locatie om die in 2023 te realiseren. - Er is in toenemende mate aandacht voor het creëren van flexibel/tijdelijke huisvesting. Dunavie wil een logische partner zijn bij de totstandkoming van tijdelijke huisvesting binnen de gemeente Katwijk en de verhuurwerkzaamheden aan de sociale doelgroep verzorgen. - Gemeente Katwijk en Dunavie gaan in 2023 praten over de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte bij herstructureringsprojecten van Dunavie.	- In 2023 hebben Katwijk en Dunavie een start gemaakt met het herstructureringsproject Hoores Centrum, waarbij de galerijfijt gelooft worden. Gezamenlijk wordt gewerkt aan het ontwerp proces en worden afspraken gemaakt over de herhuisvestingsopgave. - In 2023 is een Bestuursovereenkomst gesloten met het COA over de realisatie van 36 bewoningseenheden en de transformatie van 44 tijdelijke woningen nabij plangebied Valkenhorst. Dunavie gaat de woningen exploiteren. Hiervoor is een Samenwerkingsovereenkomst in voorbereiding. - Katwijk en Dunavie hebben in 2023 het gesprek gevoerd over de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte bij herstructureringsprojecten van Dunavie. Door dit aspect vroegtijdig mee te nemen in de planvorming van Hoores Centrum kan tijdig worden geanticipeerd met de noodzakelijke investeringen in de openbare ruimte.
Nieuwbouw sociale huurwoningen - Oplevering van 21 sociale huurwoningen aan de Vlaserijschool in Katwijk aan Zee. - Start bouw van 71 sociale huurwoningen in Hoores Noord-Oost. - Doorontwikkeling van de planvorming Hoores Noord-Oost om in fasen te komen tot een verdichting van de bestaande 297 woningen naar circa 392 nieuwbouw-woningen. - Renovatie van 6 woningen en bouw van 117 sociale huurwoningen aan de Petr. van Saksenstraat fase 2, waarvan 16 ten behoeve van begeleid wonen vanuit GGZ Rivierduinen. - Oplevering van 20 huurwoningen in project Hof van Rijnburg van Oudehand Bouw. - Doorontwikkeling van Kraamhof, Nieuw Rijnvaart, Uxern, Bloemenlaan en overige lopende gesprekken over Turnkey aankoop in de nieuwbouw. - De Prins Mauritschool zal langer in gebruik blijven voor de huisvesting van onderwijs. Gemeente Katwijk en Dunavie streven naar een alternatieve geschiktheid (qua eenheden) woningbouwlocatie.	- De Vlaserijschool in Katwijk aan Zee is opgeleverd en de woningen zijn allemaal succesvol verhuurd. - Start bouw Hoores Noord-Oost was in 2023 in afwachting van de omgevingsvergunning, deze is in januari 2024 verleend. De start van het bouwrijp maken staat gepland voor eind Q1 2024. Er is twee keer overleg geweest met aannemers over de inrichting van de woonomgeving van HND fase 2A. - Bestemmingsplan Hoores Noord-Oost is vastgesteld. Hierin is de bouw van 440 woningen mogelijk gemaakt. Een verdere verdichting voor in fase 3 wordt onderzocht. - Realisatie Petr. Van Saksenstraat vordert gestaag. Oplevering staat gepland in 2024. - Aan het einde van Q2/begin Q3 2024 is de oplevering van Hof van Rijnburg gepland. - De projecten Kraamhof, Nieuw Rijnvaart en Uxern lopen nog. Daarnaast is ook sociale huur in De Ham opgenomen en lopen de gesprekken voor het ID college Project Kraamhof is een fase verder gebracht en in Q2 2024 wordt de SOK tussen Kraamhof en Dunavie getekend. Voor de 33 appartementen voor Nieuw Rijnvaart is de omgevingsvergunning aangevraagd. De ontvankelijkheid van Uxern heeft de vergunning aangevraagd en besprekingen over de aankoop van 19 sociale appartementen zijn in een vergevorderd stadium. - Als alternatieve woningbouwlocatie van de Prins Mauritschool heeft de gemeente het Baljuwplein op het oog.
Nieuwbouw sociale huurwoningen - Gemeente Katwijk streeft er zoveel mogelijk naar om met de verkoop van haar gronden en panden een maatschappelijk of een sociaal volkshuisvestelijk doel te bereiken. - Dunavie is de natuurlijke lokale partner voor sociale huur op Valkenhorst in Katwijk.	- Voor de gemeentelijke locaties aan de Valkenburgerweg en aan het Baljuwplein wordt ingezet op sociale huurwoningen. - In 2023 hebben Katwijk en Dunavie gewerkt aan de aanpassing beleidsregel Eeuwigdurende Woningbouw behorend bij het bestemmingsplan Valkenhorst. Met de aanpassing wordt een gedifferentieerd en kwalitatief sociaal huurprogramma op Valkenhorst gevormd.
Voorraad vrije sector huurwoningen - Start bouw van 43 middeldure huurwoningen in Hoores Noord-Oost. - Partijen streven naar absolute toename van de voorraad middeldure huurwoningen.	- Start bouw Hoores Noord-Oost is in afwachting van de omgevingsvergunning. De start van het bouwrijp staat gepland voor eind Q1 2024. Er is twee keer overleg geweest met aannemers over de inrichting van de woonomgeving van HND fase 2A. - Het streven naar een toename van de voorraad middeldure huurwoningen blijft gehandhaafd.
Verkoop van woningen In 2023 evalueert SHD met Dunavie de resultaten van het verkoopbeleid en kan naden desgewenst gevraagd advies uitbrengen.	In 2023 zijn er 4 woningen op de reguliere markt verkocht. Dit geringe aantal woningen heeft de SHD ter kennisgeving aangenomen.
Gebiedsontwikkelingen en herstructurering - Dunavie en gemeente Katwijk spannen zich in om bij herstructurering van buurten het aantal nieuwbouw-woningen, indien kwalitatief toelaatbaar, te verhogen ten opzichte van het bestaand aantal woningen. - Gemeente Katwijk en Dunavie vormen een gezamenlijke projectgroep voor de herstructurering van Hoores centrum om tijdig te komen tot een juiste stedenbouwkundige invulling, woonprogramma en uitvoeringskracht. - Dunavie en de gemeente Katwijk onderzoeken in 2023 welke (delen van) buurten op de middellange en lange termijn in aanmerking komen voor sloopvernieuwing. - Gemeente Katwijk gaat actief op zoek naar (Europese) subsidies om de leefbaarheid in wijken te vergroten. - Gemeente Katwijk en Dunavie zoeken samen met ontwikkelaars naar innovatieve manieren (zoals industrieel bouwen) om betaalbare woningen te realiseren. De gemeente Katwijk voert daarbij meer integrale regie.	- Bij Hoores Noord-Oost en de Petr. van Saksenstraat is een aanzienlijke verdichting gerealiseerd in de planvorming. Voor Hoores Centrum zal dit worden onderzocht. - Er is een project Hoores Centrum binnen de gemeente opgestart. De planvorming wordt samen met Dunavie voorbereid. - Hier is nog geen uitvoering aan gegeven. De nieuwe asset management tool van Dunavie biedt sneller inzicht in de staat van de complexen. - Er is binnen de gemeente een vacature subsidie coördinatie die nog niet vervuld is. - Er zijn werkbezoeken georganiseerd aan het concept RAP Wonen van Oudehand Bouw en naar de nieuwe fabriek van Van Wijnen in Heerenveen, waar geprefabriceerde elementen worden gemaakt.
Project Locatie Valkenburg - Gemeente Katwijk en Dunavie spannen zich ook in 2023 maximaal in voor de realisatie van sociale huurwoningen van Dunavie op Valkenhorst. De gemeente Katwijk borgt dat de te bouwen sociale huurwoningen zowel qua huurprijs als qua woonprogramma worden afgestemd op de vraag. - De gemeente Katwijk gaat door met de lobby voor meer betaalbare woningen in het woningprogramma van Valkenhorst, waarbij het doel is om de landelijke ambitie te halen door 65% in het betaalbare segment te realiseren.	- Voor de borging van een kwalitatief sociaal huur aanbod op Valkenhorst is een ontwerp partiële herziening en aanpassing van de beleidsregel Eeuwigdurende Woningbouw vastgesteld. - De lobby heeft geleid tot het opnemen van een afspraken met de minister in de regionale realisatieagenda om de mogelijkheid van meer betaalbare woningen in deelgebied 2 en 3 van Valkenhorst te onderzoeken. In 2023 heeft dit nog niet tot nieuwe afspraken geleid.
Lokaal maatwerk - Partijen bespreken de uitkomsten van het nieuwe regionale beleid en de effecten van de wetwijzigingen voor de mate waarin lokaal maatwerk zal worden toegepast. - Gemeente Katwijk en Dunavie verkennen de mogelijkheid te starten met een pilot om bij nog nader te bepalen criteria een klein (nog nader te bepalen) aantal bestaande sociale huurwoningen tijdelijk ter beschikking te stellen voor een deel van de zoektocht naar woningen. - SHD denkt mee in mogelijkheden voor een pilot met betrekking tot uitbreiding beschikbaarheid sociale huurwoningen voor zoektocht.	- De regionale huisvestingsverandering en regionale woonagenda zijn begin dit jaar vastgesteld. Lokaal Maatwerk is bij de actualisering van de lokale woonagenda in 2024 onderwerp van gesprek. - Partijen hebben besloten om in 2024 via loting de kansen voor zoektocht te vergroten. - SHD is in de reguliere overleggen met Dunavie betrokken bij het besluit om in 2024 via loting eeuwigdurende slaagkansen voor zoektocht te vergroten.
Specifieke verhuurings nieuwbouw In 2023 wordt de mogelijkheid om nieuwbouw huurwoningen met voorrang te verhuren aan woningzoekenden die een woning van Dunavie achterlaten toegepast in het project Petronella van Saksenstraat fase 2.	De rangorde voor de verhuur van de nieuwbouw-woningen aan de Petronella van Saksenstraat fase 2 en Hof van Rijnburg worden in het eerste kwartaal van 2024 vastgesteld. De toewijzing vindt in 2024 plaats.
Woonwagens en standplaatsen De gemeente Katwijk werkt binnen de Leidse regio aan de verdeling van nieuwe te realiseren woonwagenvaandplaatsen. Met Dunavie worden afspraken gemaakt m.b.t. exploitatie.	Binnen de Leidse regio dienen 12 extra woonwagenvaandplaatsen gerealiseerd te worden. In 2024 wordt duidelijk welk aandeel Katwijk op zich neemt.

3.4 Duurzaamheid en kwaliteit

Met planmatig onderhoud maken we een inhaalslag die we koppelen aan onze verbouwings-/verduurzamingsopgave. Dit heeft in 2023 de gewenste voortgang gekregen. De lat die we daarin leggen, is verder omhoog gebracht middels een actualisatie van zowel het duurzaamheidsbeleid als het onderhoudsbeleid.

In het geactualiseerde beleid is aansluiting gezocht bij alle (vernieuwde) beleidstukken, zoals de portefeuillestrategie en het huurbeleid. Op het vlak van de lokale en landelijke prestatieafspraken is er in het beleid rekening gehouden en concrete invulling gegeven aan de meest recente prestatieafspraken waar Dunavie zich aan heeft gecommitteerd, zoals het uitfaseren van E-, F- en G- energielabels. Het duurzaamheidsbeleid is eind 2023 ter advies aan Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek voorgelegd, implementatie volgt in 2024. Het onderhoudsbeleid is niet alleen in 2023 geactualiseerd, maar is na positief advies van Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek ondertussen ook geïmplementeerd.

In het cyclisch onderhoud hebben we het afgelopen jaar gestuurd op:

- Opdrachtsturing integraal vanuit het assetmanagement
- Conditie (conform de NEN 2767 methodiek)
- Tempo van verduurzaming
- Huurderstevredenheid
- Conform begroting (of een gemotiveerde en goedgekeurde afwijking)
- Behalen van de planning (beperken doorloop van werkzaamheden naar begrotingsjaar 2024)

De conditiemetingen zijn vast onderdeel van de reguliere aanpak, net als flora en fauna onderzoek waar dat nodig is.

Begin 2023 is er een groeisessie geweest met de onderhoudspartners. Daarin is teruggeblikt en vooruitgeblikt. Begin 2024 staat een volgende sessie gepland met de onderhoudspartners.

In het algemeen zien we in 2023 dat de plannen op stoom komen, integraal aangevlogen vanuit strategie, beleid en het assetmanagement. Het jaar 2024 wordt een druk uitvoeringsjaar rond het planmatig onderhoud inclusief de daarin opgenomen verduurzaming.

Een nieuwe assetmanager start medio februari 2024. Dit geeft enerzijds een pas op de plaats en anderzijds een nieuwe frisse blik in de doorontwikkeling van het assetmanagement in 2024.

In de regio is eind 2023 gestart met een onderzoek naar toepassingsmogelijkheden van biobased bouwen als isolatiemateriaal. Dit volgen we op zoek naar concreet toepasbare mogelijkheden.

Resultaten prestatieafspraken 2023

Prestatieafspraken Duurzaamheid en kwaliteit 2023	Status
Op weg naar CO2 neutraal in 2050 - Dunavie integreert het Dunergie programma in het reguliere onderhoud en zet dit structureel in om de bestaande voorraad te verduurzamen. - Dunavie zet ook in 2023 binnen haar onderhoudsaanpak in op verduurzaming van het woningbezit. In de prioritering is er conform de landelijke prestatieafspraken extra aandacht voor de aanpak van de slechtste labels waarin eind 2023 de E-F-G labels zijn uitgefaseerd, met uitzondering van monumenten en slooplabel. Diverse onderzoeken naar verduurzamingsmogelijkheden lopen. In 2023 worden de woningen in complex 'Collegiantenstraat e.o.' verduurzaamd naar minimaal energielabel C, gemiddeld energielabel B. Dit project loopt door de fasering voor flora en fauna door tot april 2024. Eind 2024/2025 zijn de helft van de resterende 150 woningen met F- en G-labels verduurzaamd. - Verduurzaming in combinatie met renovatie: Dunavie rondt het vervolgonderzoek naar de aanpak van 62 woningen aan de Rijnmond in Katwijk aan Zee af en geeft uitvoering aan de aanpak van 45 woningen aan de Collegiantenstraat in Rijnsburg. Hiertbij richt Dunavie zich op goed wonen, nu en in de toekomst. - Dunavie betreft de gemeente Katwijk bij de planning van het gasloos maken van bestaande woningen en nieuwbouw, om dit af te stemmen op de warmtevisie en Lokale Energie Strategie. - Dunavie herijkt de aanpak hoe zij haar bestaande voorraad gasloos maakt en met welke partijen Dunavie dit gaat organiseren. - Dunavie en de gemeente Katwijk zetten zich samen in voor bewustwording en gedrag van huurders over hun energieverbruik. Bijvoorbeeld door het gezamenlijk organiseren van bijeenkomsten en gezamenlijke communicatie.	- De integratie van Dunavie in het reguliere onderhoudsprogramma is in 2023 volledig afgerond. Er liep in 2023 via dit programma nog één renovatieproject bij een complex aan de Admiraal de Ruyterlaan welke begin 2023 is afgerond. - De verduurzamingsprojecten bij de woningen aan de Plet Heintjaan (60 woningen) en Admiraal de Ruyterlaan (57 woningen) zijn allebei begin 2023 afgerond. - De verduurzaming en renovatie van de 45 woningen bij de Collegiantenstraat zijn in uitvoer en worden in het voorjaar van 2024 afgerond. De start uitvoering van werkzaamheden bij de woningen aan de Rijnmond staat gepland voor 2024 afhankelijk van de vergunningen en ontheffingen van o.a. de flora & fauna wetgeving. - De herijde lokale energiestrategie van de gemeente is nog niet bekend en zal naar verwachting in Q1 van 2024 beschikbaar zijn. Er is in het tweede deel van het jaar door Dunavie een informatieve sessie georganiseerd waarbij de gemeente mee is genomen in de meerjarenonderhoudsplan 2024-2027 van Dunavie. - Dunavie gaat in 2024 een planning opstellen tot 2050 om haar woningen gasloos te krijgen. Het uitgangspunt hiervoor is een assetmanagement software systeem die simulaties en berekeningen maakt voor verduurzamingsmaatregelen. - De gemeente en Dunavie zijn samen gestart met het aanbieden van de Energiebespaardienst voor ongeveer 800 woningen. Daarnaast is er in de nieuwsbrief van Dunavie meerdere keren aandacht geweest over diverse acties van de gemeente omtrent energiebesparing.

Prestatieafspraken Duurzaamheid en kwaliteit 2023	Status
Regionale energiestrategie (RES) en Transitievisie warmte (TVW) - De gemeente Katwijk betreft Dunavie als een belangrijke stakeholder bij de ontwikkeling en uitvoering van de Lokale energiestrategie. - De gemeente Katwijk betreft Dunavie als een belangrijke stakeholder bij de totstandkoming van de RES (Regionale Energiestrategie) 2.0. - De gemeente Katwijk deelt actuele informatie en onderzoek m.b.t. de capaciteit van het elektriciteitsnet binnen de gemeentegrenzen. - Dunavie houdt de gemeente waar nodig op de hoogte van haar geplande werkzaamheden die bijdragen aan de warmtetransitie (bijvoorbeeld het installeren van all-electric oplossingen of andere manieren van duurzaam verwarmen). - Dunavie en de gemeente Katwijk zoeken samen naar koppelmansen met huizenbezitters bij geplande grootschalige werkzaamheden van de woningvoorraad. - De gemeente Katwijk stelt gemeentebreed beleid op over de warmtetransitie en betreft Dunavie hierbij.	- Het opstellen en het betrekken van Dunavie als stakeholder bij het Energieprogramma Katwijk 2024-2027 is uitgesteld tot 2024. - De herijking van de RES is regionaal nog niet gebeurd. Dunavie wordt betrokken wanneer dit gaat plaatsvinden. - Eind 2023 is de gemeente meer actief meegenomen door Lander in de stand van zaken van het elektriciteitsnet. Deze resultaten worden samengevat in een Energiesysteem Actieplan (ESAP), een strategie waarin Lander aangeeft waar het net verzwakt gaat worden en wanneer. Voor 2024 zal in de structuurel overleggen tussen de gemeente en Dunavie de ESAP een agendapunt zijn. - In de tweede helft van 2023 heeft een informatiesessie plaatsgevonden waarbij de gemeente is meegenomen de meerjarenonderhoudsplan 2024-2027 van Dunavie. Bij deze sessie zijn de verschillende mogelijkheden besproken die aansluiten bij de warmtetransitie zoals het isoleren van woningen en het waar mogelijk installeren van hybride warmtepompen. - Bij de aanpak van 61 woningen aan de Rijnmond worden tussentijdse particuliere eigenaren in 2024 op de hoogte gebracht van de planningsvorming van het renovatieproject. - De gemeente Katwijk heeft gewerkt aan uitwerking van de warmtevisie en het onderzoek in de verkenningbuurten. Hierbij is Dunavie betrokken geweest als stakeholder.
Circulariteit en biodiversiteit - Dunavie voert bij gevelisolatie van meerdere woningen en bij sommige gevallen van dakisolatie een QuickScan flora en fauna uit. - Dunavie en gemeente Katwijk onderzoeken in 2023 of het installeren van een soortenmanagementplan voor het gehele grondgebied van de gemeente mogelijk is. - De gemeente Katwijk stelt beleid vast voor duurzaam bouwen met aandacht voor de uitvoering van de motie van de gemeenteraad om een puntenstelsel in te voeren voor natuurinclusieve bouw.	- Bij de woningen van de Rijnmond zijn de Quickscan en het vervolgonderzoek voor flora en fauna uitgevoerd. - De gemeente en Dunavie onderzoeken actief of een soortenmanagementplan (SMP) haalbaar is, waarbij er door Dunavie concrete informatie is aangeleverd over de huidige kosten van flora & fauna onderzoeken. In de tweede helft van het jaar zijn daarnaast door Dunavie het aantal onderhouds- en renovatieprojecten aangegeven die komende jaren in aanmerking zouden kunnen komen voor het SMP. - In Q1 van 2024 wordt het geschulde gemeente beleid op Duurzaam bouwen ter verhoging voorgelegd aan de Raad. Hier maakt natuurinclusief bouwen ook onderdeel van uit, waarin het puntenstelsel is uitgewerkt.
Klimaatadaptatie Gemeente Katwijk en Dunavie werken gezamenlijk aan een nadere invulling van het uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie bij realisatie van nieuwbouw en renovatieprojecten van Dunavie (groene daken, materiaal, gevelkleur etc.).	Afspraken hierover moeten nog worden gemaakt. Een eerste kennismaakingsgesprek op GroenVillage is geweest. Het is beter om na vaststellen van het Duurzaam Bouwen beleid in Q1-2024 op deze thema's door te pakken.
Duurzaamheidsbudget - Ook in 2023 reserveert Dunavie € 100.000 voor duurzaamheid (de Groene Ton). De evaluatie van het verloop van de Groene Ton in 2022 is leidend voor de verdere invulling in 2023. - Dunavie houdt de gemeente Katwijk op de hoogte van haar pluit groene daken op schuren en onderzoekt de mogelijkheden om een bijdrage aan het realiseren van groene daken onderdeel van De Groene Ton te maken. - Tien aanzien van duurzaam wonen, CO2-neutraal wonen, circulariteit en biodiversiteit draagt SHD bij aan het vergroten van de bewustwording van duurzaam wonen en het beperken van woonlasten.	- Er zijn voor De Groene Ton in 2023 totaal 61 ideeën ingediend, waarna bij nadere beoordeling bleek dat 21 ideeën geschikt en haalbaar waren voor de uitvoer via De Groene Ton. In het hele jaar zijn er uiteindelijk 20 acties afgerond. Een idee is tijdens het proces alsnog afgeweken. In het vierde kwartaal is nagedacht over de opvolger van De Groene Ton voor 2024 vanwege een teruglopend enthousiasme voor De Groene Ton. Het project gaat vanaf 2024 de Groene Stempel heten en de concrete invulling hiervan wordt in de loop van 2024 verder door Dunavie uitgewerkt. - Dunavie heeft via een interne werkdag de aanvragen van huurders mogelijk gemaakt om groene daken te realiseren bij bergingen van hun woningen. In de praktijk heeft dit in 2023 niet geleid tot aanvragen, ook niet via het project De Groene Ton. - Bewustwording van duurzaam wonen en het beperken van woonlasten is eveneens ter sprake gekomen op de door SHD georganiseerde themavond in oktober 2023.
Project Hoornes aardgasvrij - Dunavie maakt de woningen die vallen onder het project Kalkoven (voorheen Project Aardgasvrij) en waarvan de huurders akkoord hebben gegeven op het redelijk voordeel voor aansluiting op het warmtenet, gereed voor aansluiting. Het betreft de check op afdoende isolatie in de scheid van de woning en de aansluiting voor elektrisch koken. - Partijen maken in het kader van het project Kalkoven verdere afspraken over de uitvoering van de warmtevoorziening ten behoeve van de nieuwbouw in Hoornes Noordoost. - De gemeente Katwijk en Dunavie houden de organisatie van het project Kalkoven op voldoende sterkte en zetten zich maximaal in zodat de essentiële uitvoeringsfase van dit eerste stuk warmtenet in Katwijk succesvol wordt afgerond.	De woningen van Dunavie konden nog niet gereed worden gemaakt voor aansluiting op het warmtenet omdat de gemeentelijke aanbestedingen in 2023 niet zijn gelukt. De bewoners zijn hierover geïnformeerd. Dunavie is in gesprek met de gemeente over hoe de huurders legemoet gekomen kan worden. In 2024 wordt Kalkoven meegenomen in een verbrede aanpak over de uitwerking van warmtevoorzieningen in de gemeente.

4. MIDDEN IN DE MAATSCHAPPIJ

4.1 Resultaten

In de prestatieafspraken voor 2023 die we met de gemeente Katwijk en Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek maakten, is de positie van Dunavie als drijvende kracht achter de sociale huurwoningen op Valkenhorst geformaliseerd.

Ook hebben we ons sterk gemaakt voor een nog intensievere samenwerking met de gemeente Katwijk in relatie tot de integrale aanpak van gecompliceerde (zware) overlast casuïstiek, begeleiding en aanpak van huurders met psychisch sociale problematiek, drugsproblematiek en verwarde personen.

Nog onder handen

We investeren in de verduidelijking van de rol en wederzijdse verantwoordelijkheden van Dunavie, de Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek en de bewonerscommissies. Hier zijn in 2022 al mooie stappen in gemaakt en dit is 2023 doorgezet.

4.2 Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid

Ook in 2023 hebben we, samen met huurders en samenwerkingspartners in de wijk, heel veel gedaan op het gebied van leefbaarheid en huurdersparticipatie. Onder andere bij de Torenflats hebben we intensief ingezet op een integrale aanpak van de overlast. De overlastpanden zijn in kaart gebracht, de doelgroep bij de toewijzing van woningen is aangepast en er is een permanente schoonmaker die de flats schoonhoudt en toeziet op bewonersgedrag.

Op het gebied van huurdersparticipatie spraken we met alle bewonerscommissies over de rolduidelijkheid en wederzijdse verwachtingen/verantwoordelijkheden.

Resultaten prestatieafspraken 2023

Prestatieafspraken Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid 2023	Status
Statushouders De gemeente Katwijk en Dunavie gaan tijdig met elkaar in gesprek over de taakstelling van 2023 voor de huisvesting van statushouders.	In 2023 heeft Dunavie in het 1st halfjaar 73 statushouders gehuisvest; dit aantal bleef iets achter op de taakstelling van 79. Het 2^{de} halfjaar was de taakstelling 66 (72 inclusief de achterstand van het eerste half jaar). Uiteindelijk zijn in de tweede helft van 2023 79 statushouders gehuisvest. Dit zijn 7 mensen meer dan de taakstelling. Het aantal gehuisveste statushouders is inclusief de 'narezigers' (gezinsheden van de statushouders). Feitelijk zijn er 47 woningen toegewezen aan statushouders.
Contingent - Dunavie zorgt voor het plaatsen van inwoners die vanuit de regio aan Dunavie zijn toegewezen in contingentwoningen. Hieronder verstaan partijen ook de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. - De gemeente Katwijk maakt zich er regionaal sterk voor om vraag en aanbod van contingentwoningen voor de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang goed op elkaar aan te laten sluiten. - Gemeente Katwijk en Dunavie spreken af om bij onvoorziene situaties, waarbij de bestaande regelingen geen oplossing kunnen bieden voor de doelgroepen uit de maatschappelijke zorg, al in een vroeg stadium met elkaar in gesprek te gaan om alternatieve mogelijkheden te bespreken. - Partijen spreken af om contingentwoningen zoveel mogelijk te spreiden over de gemeente om concentratie van problematiek te voorkomen.	- In 2023 is de vraag achtergebleven op de mogelijkheden. Dunavie heeft slechts 5 woningen moeten toewijzen aan contingenten. Dit zijn huurders die onder begeleiding van een zorgpartij worden gehuisvest en uitstromen vanuit een voorziening. - Gemeente Katwijk is aangesloten bij de werkgroepen omtrent de contingenten regeling. Daarnaast is de gemeente ingesprongen wanneer nodig om partijen te koppelen en gesprekken te faciliteren. - Gemeente Katwijk en Dunavie zijn in 2022 een pilot Housing first gestart. Er zijn dit jaar nog geen extra verzoeken geweest. Per 2024 is Housing First Holland Rijnland breed ingeregeld. Verwachting is dat er dan meer gebruik van gemaakt gaat worden. - Dunavie spreidt zoveel als mogelijk contingentwoningen over haar werkgebied.
Wonen en zorg De gemeente Katwijk en Dunavie geven uitvoering aan met andere samenwerkingspartners opgestelde Actieplan Wonen Zorg en Welzijn. Onderdeel van het Actieplan wordt een afwegingskader op grond waarvan woonzorginitiatieven beoordeeld kunnen worden.	In 2023 hebben Katwijk en Dunavie samen met zorg- en welzijnspartijen gewerkt aan het Actieplan Wonen, zorg en welzijn. Deze wordt 1e kwartaal 2024 afgerond.

Prestatieafspraken Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid 2023	Status
Ouderen - Dunavie is een belangrijke samenwerkingspartner bij het maken en opvolgen van het Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn. Samen met de gemeente Katwijk zit zij in de kopgroep bij de samenwerking daarvan. - Gemeente Katwijk en Dunavie zetten zich in om alle kansen op overheidssubsidies ten behoeve van ontmoetingsruimtes in geclusterde sociale woningbouw te benutten. - Partijen komen voor de 20 levensloopbestendige woningen in project Hof van Rijnsburg tot overeenstemming over de definitie van de doelgroep ouderen, al dan niet met zorgindicatie. - De gemeente Katwijk en Dunavie gebruiken lokaal maatwerk en specifieke toewijzing bij nieuwbouw voor ouderen die een eengezinswoning in de gemeente achterlaten, om zo passende huisvesting voor ouderen en doorstroming te stimuleren. - Gemeente Katwijk en Dunavie onderzoeken gezamenlijk hoe de landelijk op te stellen richtlijn Toegankelijk (ver)bouwen met het oog op het realiseren van levensloopbestendige en bezoekbare woningen een plek krijgt in het beleid.	- Gemeente en Dunavie hebben de uitgangspunten en actiepunten uit het concept Actieprogramma Wonen, Zorg en Welzijn getoetst aan de uitgangspunten van de Portefeuillestrategie van Dunavie. - In 2023 is hierop geen subsidie aangevraagd, voor de nieuwbouwprojecten fase HNO 2B en fase HNO 3 wordt dit in 2024 onderzocht. - In de 2e helft van 2023 is overleg opgestart tussen gemeente en Dunavie om afspraken te maken over de doelgroep en lokaal maatwerk voor Hof van Rijnsburg. - De gemeente Katwijk en Dunavie verkennen de mogelijkheden van lokaal maatwerk om doorstroming te bevorderen en ouderen passend te huisvesten in levensloopbestendige woningen. In het eerste kwartaal van 2024 neemt het college hier een besluit over. - Gemeente is aan het onderzoeken of de nieuwe NEN 9120 (of onderdelen hiervan) een plek kan krijgen in het afwegingskader Wonen, Zorg en Welzijn. De norm is nu nog in conceptfase en wordt begin in het voorjaar 2024 definitief gepubliceerd. Gemeente zoekt afstemming met Dunavie.
Kwetsbare doelgroepen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdhulp - De gemeente Katwijk geeft met de gemeenten in de Duin- en Bollenstreek in 2023 uitvoering aan de subregionale projecten voor de huisvesting maatschappelijke opvang en preventie dak- en thuisloosheid, waarmee wordt voorzien in de lokale huisvestingsopgave. - De gemeente Katwijk brengt het huidige aanbod aan huisvesting voor kwetsbare doelgroepen in beeld om afspraken te doen over doelgroep en spreiding. - De gemeente Katwijk en Dunavie stellen samen met De Binnenvest een samenwerkingsovereenkomst vast en voeren deze uit, voor het realiseren van 1 of 2 schieve huizen voor maatschappelijke opvang.	- In 2023 heeft de gemeente Katwijk in samenwerking met de Duin- en Bollenstreek onder andere een brief aan de huurders opgesteld om huisuitzettingen te voorkomen en Kamers met Aandacht geïntroduceerd, een initiatief waarbij mensen die een lege kamer in hun woning hebben, deze kunnen verhuren aan een jongere die nog niet volledig zelfstandig woont. - In de jaarrapportage woningbouw wordt jaarlijks het aanbod aan huisvesting voor kwetsbare doelgroepen in kaart gebracht. Verder wordt gewerkt aan een dynamische en interactieve kaart, zodat de informatie afgezet kan worden tegen andere informatielagen. - De opgestelde samenwerkingsovereenkomst wordt in 2024 opnieuw bekeken omdat een nieuw locatieonderzoek uitgevoerd zal worden.
Zorgoverleg - Gemeente en Dunavie werken samen met de partijen uit het zorgoverleg en willen de afspraken van het convenant Voorkomen huisuitzettingen met partijen intensiveren. - Gemeente Katwijk stelt een procesregisseur aan voor complexe casuïstiek gericht op dak- en thuisloosheid. - Gemeente Katwijk en Dunavie nemen het initiatief om de uitvoering van het zorgoverleg periodiek te evalueren om zo tot eventuele aanpassing van werkspraken te komen. - Gemeente Katwijk en Dunavie formuleren concrete en heldere uitgangspunten over de samenwerking, overlegstructuren, de verantwoordelijkheden en rolverdeling in de 'driehoek', gemeente (politie), zorg en Dunavie. Dit in relatie tot de integrale aanpak van gecompliceerde (zware)overlast casuïstiek, begeleiding en aanpak van huurders met psychisch sociale-, verwaarde personen- en drugsproblematiek. In het zorgoverleg spreken partijen -afhankelijk van de casus- af wie de regie voert en is sprake van actieve participatie van alle betrokkenen.	- Dunavie participeert actief in het zorgoverleg en past de afspraken vanuit het convenant in de praktijk toe. - De procesregisseur is aangesteld en aan het werk samen met het team dat verantwoordelijk is voor casuïstiek. - Vanaf februari 2024 wordt hier uitvoering aan gegeven. En het streven is voor eind april de samenwerkingsafspraken rond te hebben. Deze samenwerkingsafspraken worden gemaakt om de privacy en wet-regelgeving te waarborgen. - In 2024 wordt er gewerkt aan de convenanten voor het zorgoverleg. Deze zijn zwaar verouderd (komen uit 2012) en worden geüpdatet. Hierbij horen ook de samenwerkingsafspraken voor de gezamenlijke zorg overleg tafel. De samenwerkingsafspraken van de vroeg signalering zullen hierop aansluiten.
Huisuitzettingen - Het aantal huisuitzettingen houden Dunavie en gemeente Katwijk zo laag mogelijk. Er wordt gestreefd naar 0 huisuitzettingen op basis van huurachterstand. Hiermee worden de afspraken van het (geactualiseerde) convenant Voorkomen huisuitzettingen gevolgd. - In het geactualiseerde convenant zijn afspraken opgenomen om huisuitzettingen te voorkomen in goede afstemming met partijen en korte lijnen op de verschillende niveaus. Goede afstemming en korte lijnen op alle niveaus wordt door Partijen belangrijk gevonden. Ook om eventueel noodzakelijk maatwerk mogelijk te maken.	- Er waren 2 huisuitzettingen op basis van huurachterstand in 2023. Als onderdeel van de gemaakte prestatieafspraken is in principe de afspraak gemaakt dat Dunavie en gemeente streven naar 0 huisuitzettingen op basis van huurachterstand. Echter, in deze gevallen ging het om wanbetaling waarbij pogingen om in contact te treden en betalingsafspraken te maken, niets opleverden. - Er zijn 4 huisuitzettingen o.b.v. overlast.
Armoedebeleid De gemeente Katwijk betreft Dunavie als belangrijke samenwerkingspartner bij de Uitvoeringsagenda van het Armoedebeleid. Hierin wordt extra aandacht gevestigd bij Energiearmoede, bij voorkeur ook in de vroegsignalering.	In 2023 is Dunavie betrokken geweest bij de uitvoering van de Uitvoeringsagenda Armoede 2021-2024. Zowel als lid van de klankbordgroep als bij het uitvoeren van verschillende acties uit de agenda. Vanuit de signaleringsfunctie is er veelvuldig overleg geweest tussen Dunavie en het Wijkteam en is er gesproken over de werf om samen op te trekken vanuit de vroegsignalering. Dit wordt vanaf 2024 uitgevoerd.
Participatie - Dunavie is met de SHD in gesprek over het versterken van huurdersparticipatie op buurt- en complexniveau. Van alleen de strikte formaliteiten uit de Overlegwet naar een meer integrale huurdersbetrokkenheid bij diverse facetten van beleid en organisatie. Vanuit de diverse contacten met huurders en bewonerscommissies ontstaat er relevante input voor het dagelijks beheer en toekomstig onderhoud. - De gemeente Katwijk en Dunavie delen expertise en ervaringen met de SHD om de huurdersparticipatie te versterken. - Dunavie gelooft in samen doen en wil naast bewonerscommissies ook meer investeren in actieve huurders. Huurders weten vaak heel goed wat er speelt in hun omgeving, ze kennen hun buurtgenoten. Daar wil Dunavie haar voordeel mee doen. Dunavie gaat op zoek naar denkers en doeners, naar huurders die open staan voor goede ideeën en die zich willen inzetten voor een schone, veilige en prettige leefomgeving. Actieve contactpersonen houden een oogje in het zeil, signaleren gebreken en onveilige situaties rondom wooncomplexen en geven die door aan Dunavie. Ook verduidelijken zij de woonregels aan andere bewoners. Zo vormen ze een aanspreekpunt in de wijk. Meer sociaal contact in de wijk, meer veiligheid en het tegengaan van eenzaamheid. Tevens kunnen er zo mooie nieuwe initiatieven in wijken ontstaan. - Dunavie gaat ook zelf actief de buurt in om de mening van huurders op te halen. Bij deze activiteiten spreekt Dunavie ook mogelijk aspirant-bewonerscommissie-/klankbordgroepen of actieve contactpersonen aan. - SHD informeert de huurders over mogelijkheden om zelf invloed uit te oefenen op prettig en veilig wonen en stimuleert deelname in participatiegroepen via de haar beschikbare communicatiemiddelen.	- In 2023 hebben Dunavie en de SHD met een afvaardiging van de bewonerscommissies concrete afspraken gemaakt over rolverdeling, verantwoordelijkheden en wederzijdse verwachtingen. Dit is verwerkt in een flyer en besproken met alle bewonerscommissies. - In het reguliere overleg bespreken Dunavie en SHD hoe gezamenlijk bewoners geactiveerd kunnen worden om te participeren binnen de verschillende participatie mogelijkheden. - Dunavie zet actief in op verschillende vormen van bewonersparticipatie en richt bv. klankbordgroepen op bij grootschalige onderhoudsprojecten om de inbreng van de huurders op te halen. In de wijken zijn de buurt- en sociaal beheerders dagelijks aanwezig. Daar spreken zij bewoners, sluiten aan bij overleg met ketenpartners en stimuleren bewonersinitiatieven. - Zie bovenstaande tekst. - D.m.v. de jaargesprekken met de bewonerscommissies en gesprekken met huurders tijdens onze gesprekken komen de onderwerpen participatie en leefbaarheid meermalen aan de orde.



4.3 Samenwerking

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek

We vinden het belangrijk dat onze huurders betrokken zijn bij onze producten en diensten, maar ook bij ons beleid en strategische koers, hoe dat tot stand komt en welke afwegingen we daarbij maken. We informeren onze huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD) over nieuwe ontwikkelingen en voorgenomen plannen. De SHD is er vooral om de belangen van huurders te bewaken.

Het samen professionaliseren van de huurdersparticipatie was ook in 2023 een belangrijk thema. Contacten met de SHD stonden dan ook veelvuldig in het teken van dit onderwerp. Andere belangrijke onderwerpen waar onze huurdersorganisatie in meer of mindere mate bij betrokken is geweest, staan hieronder op een rij. Het overleg vond in verschillende vormen plaats: soms in de vorm van co-creatie, ook wel met een adviesaanvraag na een informele bijeenkomst, door een presentatie, een gesprek of een informerende memo.

- Huuraanpassingsbeleid 2023
- Prestatieafspraken 2023 en 2024
- Onderhoudsbeleid
- Overlast en leefbaarheid
- VvE beheer
- Planmatig onderhoud

Bewonerscommissie en betrokken bewoners

Naast de huurdersorganisatie zijn in veel wijken ook bewonerscommissies actief, in vaste samenstelling of als tijdelijke werkgroep. Een bewonerscommissie houdt in en rond het eigen wooncomplex de gang van zaken in de gaten. Volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder heeft een bewonerscommissie recht op informatie, advies en soms instemmingsrecht. Daar blijft het voor Dunavie zeker niet bij; wij zien hen als waardevolle, kritische gesprekspartners over de thema's veiligheid, beheer en onderhoud, als mensen die de eigen woonomgeving beter kennen dan wie ook.

Gemeente Katwijk

Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau hebben we ook in 2023 weer prettig samengewerkt met de gemeente Katwijk. We weten elkaar te vinden wanneer het moet en wanneer het kan, zowel in overleg- als projectstructuren. We spraken elkaar onder andere over de gebiedsontwikkeling Hoornes Centrum en Hoornes Noord-Oost en maakten met Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek prestatieafspraken voor 2024.

We zijn in overleg over een evenredige verdeling van de schaarse beschikbare woonruimte in Katwijk en het toepassen van lokaal maatwerk in zowel de bestaande bouw als in de nieuwbouw. Dit met het doel om de doorstroming te bevorderen, maar ook om oudere huurders te bewegen te verhuizen naar levensloopbestendige woningen. Verder maakten we afspraken over het tegengaan van woonfraude, integrale aanpak overlast en de huisvesting van statushouders en contingenten. In de samenstelling en formulering van het concept actieplan Wonen Zorg en Welzijn van de gemeente Katwijk heeft Dunavie als onderdeel van de kopgroep een nadrukkelijke en constructieve rol gespeeld. Dit actieplan zal in 2024 een verder vervolg krijgen.

Regionale samenwerking

We hebben nadrukkelijk de samenwerking met de andere dertien woningcorporaties binnen de woningmarktregio Holland Rijnland opgezocht. Naast het hebben van een regionaal woonruimte-verdeelsysteem verkenden we onder andere ook een gezamenlijke inkoop- en beleidssamenwerking. Daarnaast zijn we samen inhoudelijk opgetrokken in de totstandkoming van de regionale woondeal met de provincie Zuid-Holland. En er worden stappen gemaakt in het professioneel neerzetten van een regionale werkorganisatie.

Zorg- en welzijnsorganisatie

Ook in 2023 is er intensief samengewerkt met zorg- en welzijnsorganisaties. Als onderdeel van de aanpak bij overlast (bijvoorbeeld zorgmijders) in het zorgoverleg, maar ook bij de huisvesting van huurders met een VPT (volledig zorgpakket thuis) in onze geclusterde wooncomplexen. Samen met zorgorganisatie DSV hebben we in één van onze seniorencomplexen een pilot gedraaid waarbij we ervaring opdoen bij de praktische huisvesting van deze doelgroep.

Lidmaatschappen

Dunavie is lid van Holland Rijnland Wonen (HRW). Daarnaast is Dunavie lid van de landelijke koepel van woningcorporaties Aedes en van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH).

Resultaten prestatieafspraken 2023

Prestatieafspraken Samenwerking 2023	Status
Samenwerking - Dunavie werkt onder regie van de gemeente Katwijk graag mee aan een inclusieve en leefbare samenleving. Zij zet zich vooral in op wonen en samenwerking met zorg en welzijn. - Partijen spreken verwachtingen naar elkaar uit in het proces dat bijdraagt aan het waarmaken van de volkshuisvestelijke afspraken.	- Dunavie participeert onder regie van de gemeente o.a. actief in het zorgoverleg. In het zorgoverleg, waarbij gemeente, politie en welzijns- en zorgpartijen aansluiten, worden overlastsituaties en zorgmijders besproken. Daarnaast is er structureel overleg met de gemeentelijke wijkteams en is Dunavie onderdeel van de kopgroep actieplan Wonen, Zorg en Welzijn. Ook neemt Dunavie deel aan de Klankbordgroep Armoede. - Partijen ontmoeten elkaar op reguliere basis waarbij zij elkaar bijpraten.
Samenwerkingstafel SHD laat zich informeren over de voortgang van de samenwerkingstafel Woningbouw en samenwerking in het kader van het Wonen, zorg en Welzijn.	Er zijn in 2023 drie bijeenkomsten georganiseerd met de Samenwerkingstafel Woningbouw. Thema's die aan de orde zijn gekomen zijn: Marktanalyse bestaande bouw en nieuwbouw, de wereld van de corporatie, industriële bouw en duurzaam bouwen/bouwen. Katwijk en Dunavie maken deel uit van de kopgroep, die het proces van het opstellen van het Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn begeleidt. In 2023 zijn tevens meerdere bijeenkomsten georganiseerd voor de ketenpartners.
Scenariosessies - Dunavie actualiseert jaarlijks de Portefeuillestrategie waardoor Dunavie kan inspelen op de razendsnelle trends, ontwikkelingen en continue aanpassingen in wet- en regelgeving. Dunavie vertaalt de inzichten vanuit de jaarlijkse scenariosessies naar wat dit concreet voor het bestaand en nieuwe aanbod van Dunavie betekent en informeert hier de gemeente Katwijk en SHD over in het tweede kwartaal na het afronden van de jaarlijkse van het voorafgaande kalenderjaar. - SHD agendaert in 2023 een evaluatie met Dunavie over de wijzigingen in 2022 binnen de Portefeuillestrategie. - Gemeente Katwijk en Dunavie zetten zich in om alle kansen op overheids subsidies ten behoeve van sociale woningbouw, tijdelijke woningbouw, duurzame bouw, levensloopgeschikte woningen en ontmoetingsruimten te benutten. - Gemeente Katwijk werkt binnen de regio samen met de provincie aan de regionale realisatieagenda.	- Omdat de Portefeuillestrategie eind november 2022 is vastgesteld, is deze niet in 2023 geactualiseerd. Voor de scenariosessies zijn begin 2024 afspraken gepland. - De evaluatie vindt in 2024 plaats. - Gemeente en Dunavie bekijken beide de subsidiemogelijkheden. Zo is voor het project Uken in 2023 een subsidie ontvangen. - De regionale realisatieagenda is op 14 maart 2023 vastgesteld. De gemeente zal deze realisatieagenda tevens gebruiken als input voor de actualisatie van de lokale woonagenda. Op die wijze zal het dus ook invloed hebben op werkzaamheden van Dunavie.

5. PROFESSIONELE ORGANISATIE

5.1 Resultaten

Om de doelstellingen op het gebied van 'huurder centraal', 'goed wonen, nu en in de toekomst' en 'midden in de maatschappij' te realiseren, is een 'professionele organisatie' essentieel.

In 2023 hebben we weer stappen gezet in de doorontwikkeling naar een organisatie vol ambassadeurs. Dit heeft onder meer geresulteerd in mooie resultaten in het medewerkerstevredenheidsonderzoek 2023 die ons het label van 'World class Workplace' heeft opgeleverd. We blijven sturen op ontwikkeling (persoonlijk, binnen het team en binnen de sector), eigen (èn gedeelde) verantwoordelijkheid en samenwerking (zowel binnen als buiten de organisatie).

In de opzet van de organisatie zijn we in 2022 gestart met twee gebiedsteams; de teams verhuur, leefbaarheid en opzichters wonen zijn hierin samengevoegd. Met een integrale kijk naar een wijk en gebied kunnen we effectiever en efficiënter samenwerken en de huurder nog meer centraal zetten. We zijn blij met deze ingezette lijn. In 2023 hebben dan ook gewerkt aan een adequate bemensing, waarmee we doorgaan in 2024.

In het assetmanagement hebben we in 2023 grote stappen gemaakt. De investerings- en onderhouds-opgaven zijn inzichtelijk gemaakt met een daaraan gerelateerd meerjarig tijdpad dat steeds meer is uitgekristalliseerd. Helaas heeft de assetmanager per 1 januari 2024 elders een betrekking aanvaard. Gelukkig hebben we per medio februari 2024 een nieuwe assetmanager kunnen aantrekken en zijn we naar verwachting in staat stevig te blijven doorpakken met onze vastgoedopgave.

In de (strategische) keuzes die we in onze portefeuille maken, houden we rekening met de financiële consequenties. We brengen de verwachte impact op onze belangrijkste ratio's in beeld en bepalen op grond daarvan het meest optimale scenario. Daarnaast hanteren we stresstesten bij het opstellen van onze meerjarenbegroting. Hiermee creëren we de mogelijkheid om tijdig bij te sturen indien ontwikkelingen anders verlopen dan verondersteld bij het maken van een (strategische) keuze.

We hebben onze visie op dienstverlening verder geïmplementeerd en zijn hiermee in 2023 naar buiten getreden.

Tenslotte hebben we in ons automatiseringssysteem een migratie doorgevoerd naar Tobias 365 waarmee we op 13 november 2023 live zijn gegaan. Deze overgang is uitgevoerd met als uitgangspunt de 'best-practice' van Aareon. Door te kiezen voor het werken met een standaard, worden het beheer en onderhoud van ons nieuwe automatiseringssysteem eenvoudiger en minder arbeidsintensief. De migratie heeft de organisatie weliswaar veel energie gekost, maar gaat ons de komende jaren veel comfort leveren bij het efficiënt en effectief realiseren van onze opgaven.

Nog onder handen

In het verbeteren van de interne samenwerking en het 'integraal denken' hebben we in 2023 stappen gezet. We hebben hierover met behulp van een enquête uitvraag bij onze medewerkers gedaan met als doelstelling een minimale score van 4 uit 5 sterren. In 2024 zetten we deze ontwikkeling door en scherpen we dit verder aan, onder meer met behulp van een 'management development' traject én het in goed overleg benoemen van taken, verantwoordelijkheden en verwachtingen.

Ook het optimaliseren van onze processen krijgt in 2024 vervolg. Met de overgang naar de 'best-practice' werkwijze zoals opgenomen in Tobias 365 is hiervoor een goede basis neergezet die komend jaar verder wordt geoptimaliseerd (binnen de standaarden).

In onze zoektocht naar nieuwe huisvesting blijft het vinden van een goede locatie een grote uitdaging.

5.2 Organisatieopbouw

Ultimo 2023 heeft Dunavie geen deelnemingen.

Managementteam

Dunavie is opgebouwd uit drie bedrijfsonderdelen: vastgoed, wonen en bedrijfsvoering & control. Zij worden ondersteund door de staf.

Het managementteam bestaat per 31 december 2023 uit:

- Roland Marx, bestuurder
- Remko Adema, manager vastgoed
- Dirk van Puffelen, manager wonen
- Gijs Diemel, manager bedrijfsvoering & control



5.3 Medewerkers/HR

Strategische personeelsplanning

In 2023 hebben we ons intensief beziggehouden met strategische personeelsplanning (SPP), een belangrijk onderdeel van ons strategisch HRM-plan en een verplichting die voortvloeit uit de CAO Woondiensten. Eén van de hoogtepunten van het afgelopen jaar was de samenwerking met een gedreven afstudeerder die een waardevolle bijdrage heeft geleverd aan ons SPP-proces. Alle benodigde stappen zijn doorlopen: interne- en externe analyse, vlootschouw, GAP analyse en interventies op organisatieniveau. Op afdelingsniveau hebben onze managers grote stappen gezet in het implementeren van SPP. Kortom, strategische personeelsplanning is niet alleen een verplichting, maar vooral een krachtig instrument dat de toekomstige behoeften en doelstellingen van Dunavie verbindt met de beschikbare talenten en vaardigheden van de medewerkers.

Formatie

De tabel richt zich op meetbare demografische gegevens. We willen benadrukken dat inclusiviteit voor ons verder reikt dan cijfers alleen. Het gaat om het creëren van een werkomgeving waarin iedereen, ongeacht hun geslacht, leeftijd of achtergrond, zich gehoord, erkend en gewaardeerd voelt.

	Totaal aantal medewerkers	Man	Vrouw	Gemiddelde leeftijd	Gemiddelde duur dienstverband
31-12-2023	84	45 (54%)	39 (46%)	49	15
31-12-2022	83	43 (52%)	40 (48%)	48	14
31-12-2021	83	41 (49%)	42 (51%)	48	15

Doorstroom

Interne mobiliteit staat bij Dunavie hoog in het vaandel. In 2023 hebben vijf van onze medewerkers de kans gegrepen om intern door te stromen. Dit betekent een stijging ten opzichte van vorig jaar, toen we vier doorstromers hadden. Een mooie ontwikkeling die bijdraagt aan het behoud van talent en kennis binnen onze organisatie en daarnaast ook nog een belangrijke bijdrage levert aan een gezonde en positieve werkomgeving.

Uitstroom

Het totale personeelsverloop op 31 december 2023 is significant afgenomen in vergelijking met 2022. Met slechts acht uitstromers bedraagt het verlooppercentage 9,5%, wat bijna 5% lager is dan in 2022. Een gemiddeld verloop van ongeveer 10% kan als goed en gezond worden bestempeld. Het is vermeldenswaardig dat de twee medewerkers die via een vaststellingsovereenkomst uit dienst zijn gegaan, beiden op basis van wederzijds goedvinden de organisatie hebben verlaten.

	Totaal uitstroom	Tijdelijke contracten	Met pensioen	Eigen verzoek	Vaststellings-overeenkomst
31-12-2023	8	4	1	1	2
31-12-2022	12	1	2	6	3
31-12-2021	14	2	1	8	3

Legal design

Verschillende HR-beleidsstukken en overeenkomsten, zoals het tijd- en plaatsonafhankelijk werken, verzuimbeleid, agressiebeleid, stagebeleid, arbeidsovereenkomsten en gebruikersovereenkomsten, zijn vernieuwd met behulp van legal design. Hierdoor zijn ze duidelijk, eenvoudig en aantrekkelijk. Met deze aanpak combineren we grafisch ontwerp en juridische kennis om complexe informatie toegankelijk te maken. Dit draagt bij aan duidelijkheid, betrokkenheid, positieve werkcultuur en aantrekkelijk werkgeverschap.

Tijd- en plaatsonafhankelijk werken

Na een zorgvuldige evaluatie is besloten om ons hybride werken beleid om te zetten naar een meer flexibele aanpak: tijd- en plaatsonafhankelijk werken. Deze verandering is niet alleen in lijn met de geldende CAO Woondiensten, maar sluit ook beter aan bij de veranderende dynamiek van werken, nu en in de toekomst. Een opvallende wijziging is het loslaten van de 50/50 verdeling tussen werken op kantoor en thuiswerken. In plaats daarvan kiezen we voor een meer individuele aanpak, waarbij de verdeling tussen thuiswerken en werken op kantoor in overleg met de leidinggevende wordt bepaald.

Arbo & Verzuim

In september 2023 is het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) uitgezet. De respons was hoog met 82% (benchmark woningcorporaties: 76%). De verbeterpunten hebben de aandacht en hierin zijn al stappen gemaakt. Als trojspunten zijn genoemd: teamdynamiek (sfeer en vertrouwen), mijn organisatie als werkgever en de werkomgeving. De mooie resultaten van het MTO 2023 hebben ons het label van 'World class Workplace' opgeleverd. Dit label hebben we van Effectory ontvangen, omdat we boven de benchmark gemiddeldes scoren op de eNPS (Employee Net Promoter Score) en werkgeverschap. Een resultaat om trots op te zijn!

In onderstaande tabel is te zien dat het verzuimpercentage is gestegen van 5,76% in 2022 naar 6,4% in 2023. De stijging houdt verband met het langdurig verzuim en is niet arbeidsgelateerd. De meldingsfrequentie is nagenoeg gelijk gebleven en is relatief hoog. Er zijn frequent verzuimgesprekken ingezet als interventie om de meldingsfrequentie en het verzuimpercentage te verlagen. Daarnaast zijn we actief aan de slag gegaan met het sociaal medisch teamoverleg in samenwerking met de bedrijfsarts.

In 2023 hebben we ons vernieuwde verzuimbeleid op basis van legal design geïntroduceerd. Het beleid is met de medewerkers doorgenomen tijdens werkoverleggen en individuele gesprekken. Om nog meer grip te krijgen op verzuim en meer vertrouwd te raken met het nieuwe beleid staan er in het eerste kwartaal van 2024 verzuimtrainingen voor MT-leden en leidinggevenden gepland. We vinden het belangrijk om niet alleen met de cijfers bezig te zijn, maar streven juist naar een gezonde en ondersteunende werkomgeving voor alle medewerkers.

	Verzuimpercentage	Meldingsfrequentie
2023	6,40%	1,13
2022	5,76%	1,12
2021	7,68%	0,83

Werving & selectie

In 2023 stonden we nog steeds voor de uitdaging van krapte op de arbeidsmarkt. Er zijn meer vacatures dan beschikbare werkzoekenden. Ondanks deze uitdaging zijn we erin geslaagd om voldoende geschikte kandidaten aan te trekken, waardoor we onze vacatures snel konden invullen.

Een mooie stap vooruit is de vernieuwing van onze website en de introductie van de werken-bij-site. In samenwerking met de afdeling communicatie is een gebruiksvriendelijke en aantrekkelijke online omgeving gecreëerd. Deze verbeteringen zijn gericht op het versterken van onze positie op de arbeidsmarkt en het aantrekken van getalenteerde professionals die zich verbonden voelen met onze organisatiecultuur en doelstellingen.

Opleiding en ontwikkeling

Naast de individuele opleidingen en trainingen was er in 2023 aandacht voor collectieve trainingen. Een concreet voorbeeld hiervan zijn de agressietrainingen, die zijn ontworpen om medewerkers uit diverse functies handvatten te bieden bij agressieve situaties. Daarnaast is er voor MT-leden, leidinggevend en HR een specifieke training aangeboden met de nadruk op opvang en nazorg. Deze training bereidt medewerkers voor op het bieden van professionele ondersteuning aan collega's na ingrijpende gebeurtenissen.

Voor de MT-leden en leidinggevend zijn management development bijeenkomsten gehouden, waarbij is stilgestaan bij de kenmerken van een professionele cultuur, positief leiderschap en de daarbij behorende kwaliteiten en gedragingen. Om dit te borgen, is intervisie als interventie ingezet.

In 2023 is het stagebeleid vernieuwd. Een sterk stagebeleid is belangrijk voor het aantrekken van nieuw, jong talent voor Dunavie en kan dienen als interventie voor strategische personeelsplanning. Er zijn gedurende het jaar twee HR-stagiaires, een afstudeerstagiair en een meewerkstagiair aangetrokken. Daarnaast is er op de afdeling wonen een medewerker gestart die met een BBL opleiding is begonnen. Een mooie ontwikkeling binnen Dunavie.

5.4 Medezeggenschap

Dunavie heeft een ondernemingsraad (OR) met vijf leden. De leden hebben een zittingstermijn van vier jaar. De OR bestaat op 31 december 2023 uit:

- Leendert Hoek, voorzitter
- Bas van Wouwe
- Brigitte Martina
- Chris Camfferman
- Sven van Etten

In 2023 heeft de OR afscheid genomen van Pieter Geene en Wim van den Bosch. Begin 2024 verlaat Sven van Etten Dunavie en daarmee de OR. Zijn vertrek creëert een plaats voor een nieuw lid. Sanne Onderwater zal, als de eerstvolgende vanuit de eerder gehouden verkiezingen, zitting nemen in de OR.

De OR is in 2023 begonnen met een kick-off in de vorm van een presentatie tijdens het Open Podium. Daarnaast is er een overleg geweest met de Raad van Commissarissen om aan te geven waar de OR voor staat. Daarbij heeft de OR duidelijk aangegeven dat zij zich sterk maken voor de onderlinge samenwerking tussen afdelingen.

In 2023 heeft de OR acht instemmingsaanvragen en één adviesaanvraag ontvangen. Deze aanvragen zijn tijdens de reguliere overleggen besproken met de bestuurder.

De OR wil weten wat er speelt binnen de organisatie. Hiervoor is een inloopspreekuur ingericht waarin medewerkers kunnen inlopen om zaken met de OR-leden te delen.

Met betrekking tot advies en instemmingsaanvragen heeft de OR de volgende aanvragen ontvangen:

- Instemmingsaanvraag actualisatie stagebeleid: de OR is akkoord met de actualisatie en heeft hiermee ingestemd.
- Instemmingsaanvraag privacybeleid; de OR heeft hiermee ingestemd met de opmerking aandacht te geven aan de kennis van medewerkers over welke documenten (van veelal huurders) gearhiveerd mogen worden. Het bestuur geeft hier invulling aan.
- Instemmingsaanvraag agressiebeleid. De OR heeft ingestemd met dit beleid met het verzoek om gemaakte afspraken inzichtelijk te houden voor de medewerkers.
- Instemmingsaanvraag reglement tijd- en plaatsonafhankelijk werken. De OR heeft ingestemd met dit reglement.
- Instemmingsaanvraag arbeidsovereenkomsten. De OR heeft hiermee ingestemd.
- Instemmingsaanvraag regeling ongewenst gedrag. De OR heeft hiermee ingestemd.
- Instemmingsaanvraag verzuimbeleid en gebruikersovereenkomst. De OR heeft ingestemd met dit beleid en vraagt speciale aandacht voor de vakmannen.
- Instemmingsaanvraag voor de RI&E en de klokkenluidersregeling. De OR heeft hiermee ingestemd.
- Adviesaanvraag collectieve vakantiedagen voor 2024. De OR heeft positief geadviseerd.

Verder is o.a. het personeelsbeleid en hoe om te gaan met nieuwe vacatures besproken.

5.5 Communicatie

Binnen het thema *Huurder centraal* informeren we inmiddels 7.700 abonnees via onze nieuwsbrief. We onderzochten bij onze lezers aan welk kanaal en wijze van communiceren zij waarde hechten. Door de uitkomst van dit onderzoek sloten we ons Twitter (tegenwoordig X) account en zetten we Facebook alleen nog in voor vacature-sponsoring.

Huurders ontvingen verder graag meer nieuwsbrieven. De redactie verspreid nu elke twee weken een nieuwsbrief, in plaats van maandelijks.

Bij onderhoudsprojecten (*Goed wonen*) zochten we naar persoonlijke manieren om de dialoog te starten. We introduceerden aansprekende en persoonlijke kaarten, waarmee we huurders enthousiast maken voor deelname aan een klankbordgroep en waarmee huurders direct online een afspraak met de aannemer kunnen maken voor het uitvoeren van onderzoek. Dit zet de huurder centraal, we geven ze eigen regie in welke dag en tijdvak huurders een afspraak plannen.

Vanuit de Groene Ton wipten we honderden tegels in de Rooie buurt, met de actie 'Rooie buurt kleurt groen'. Samen met TV-tuinman Lodewijk Hoekstra vergroenden we tientallen achtertuinen. Met aansprekende communicatie sloten huurders en onze groenpartners hierbij aan. Met projecten als deze staan we *Midden in de maatschappij*.

Als *Professionele organisatie* werkten we in 2023 intensief samen met de gemeente Katwijk. De teams communicatie hebben periodiek overleg. We delen informatie en helpen huurders die bijvoorbeeld recht hebben op energietoeslag of witgoedregelingen. Ook werkten we met de gemeente Katwijk en de Politie aan een campagne tegen hennepkwekerijen. De documentaire met 'David', een ex-huurder, maakte veel indruk. Inmiddels is deze documentaire meer dan 66.000 keer bekeken. Het was ook het jaar waarin we onze arbeidsmarktcommunicatie opzette en professionaliseerde. Onder andere met de komst van de website 'werkenbij.dunavie.nl'.

ONZE BEDRIJFSVOERING

6. TOEKOMST

Financiële continuïteit

Een groot deel van het bezit van Dunavie is gebouwd in de jaren zestig. Om die reden is het noodzakelijk dat dit bezit wordt verjongd. Die verjonging wordt uitgevoerd in samenhang met maatregelen op het gebied van duurzaamheid. De volkshuisvestelijke taak is echter groter dan alleen het verjongen en verduurzamen van de huidige voorraad. De druk op de woningmarkt blijft erg groot. Vooral in de regio waar Dunavie haar bezit heeft, is deze druk merkbaar. Het is dus ook noodzakelijk om extra woningen te bouwen.

Deze investeringsopgave vereist dat Dunavie toegang houdt tot de kapitaalmarkt om nieuwbouw en/of renovatie te kunnen financieren. Binnen de corporatiesector bestaat de mogelijkheid leningen aan te gaan die zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hierdoor kan Dunavie tegen een relatief lage rente leningen aantrekken. Het WSW heeft voor deze borging echter wel een aantal voorwaarden op het gebied van financiële continuïteit gesteld. Dunavie koerst, om hiervoor in aanmerking te blijven komen, in haar financieel beleid op ratio's die binnen de door het WSW gestelde grenzen blijven.

Dunavie beschikt hiervoor over een, in 2023 geactualiseerd, reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement voldoet aan de eisen die daarvoor worden gesteld volgens de Woningwet, artikel 55a en de toelichting daarop, die is opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), artikel 104 lid 2 sub c. Dat betreft onder andere het jaarlijks opstellen van streefwaarden en prestatie-indicatoren voor minimaal vijf jaar volgend op het laatst afgesloten boekjaar. En de bepaling dat Dunavie aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) meldt wanneer deze streefwaarden niet gehaald blijken te worden. In de kadernota heeft Dunavie beschreven welke minimale normen zij hanteert als basis voor haar financieel beleid.

Dunavie past haar beleid aan wanneer de financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. Jaarlijks wordt bij het opstellen van de begroting een aantal stresstesten uitgevoerd. Indien daartoe aanleiding is, worden hierbij maatregelen of beleidsaanpassingen benoemd die leiden tot de gewenste continuïteit. Door bij haar ratio's een signaleringswaarde aan te houden scherper dan de norm die de toezichthouders stellen, en het periodiek toetsen op deze ratio's, heeft Dunavie tijdig inzichtelijk of beleidsaanpassingen moeten worden doorgevoerd om de financiële continuïteit te verzekeren.

De navolgende grafieken geven aan dat Dunavie in 2023 (realisatie) en 2024 (begroot) aan de geldende criteria voldoet die het WSW stelt met betrekking tot borgbaarheid en financiële ratio's.



Voor alle ratio's geldt dat Dunavie ruim binnen de gestelde grenzen blijft. De grote opgave die Dunavie heeft in het verjongen en uitbreiden van het bezit, heeft wel tot gevolg dat Dunavie met name bij de Loan to Value dicht bij de huidige grens uitkomt (ongeveer 81% in 2034).

Bij het vervullen van de bovenstaande opgave gaat Dunavie uit van de bestaande formatieomvang. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens van Dunavie om de efficiëntie met betrekking tot de bedrijfskosten te verbeteren. Die efficiëntie wordt bereikt door de groei van het aantal verhuureenheden.

Splitsing DAEB en niet-DAEB

Dunavie verhuurt vastgoed, zowel in het DAEB segment (sociale huur) als in het niet-DAEB segment (commerciële verhuur). Door de grote vraag naar middeldure woningen zijn de mogelijkheden om voor deze groep woningzoekenden woonruimte te realiseren, weer uitgebreid. Uitgaven en inkomsten moeten dan ook verdeeld worden tussen deze twee takken. Voor beide takken dient een overzicht opgesteld te worden van de balans, de resultatenrekening en de kasstromen. Daaruit moet zichtbaar blijken dat beide takken financieel bestendig zijn voor de toekomst. Uitgangspunten bij de verdelingen van geldstromen zijn:

- Dat wat direct toegerekend kan worden, wordt direct toegerekend;
- Indirecte kosten (met name beheerskosten) worden toegerekend op basis van een vastgestelde verdeelsleutel. De huidige verdeelsleutel is ontleend aan de bezitsverhoudingen.

Continuïteit

Uit de diverse tabellen blijkt dat Dunavie financieel gezond is. Het jaar 2023 is evenals 2022 bijzonder gebleken, met name door de oorlog in Oekraïne en de daarmee samenhangende hoge energielasten. In de risicoparagraaf wordt hierbij stilgestaan, waarbij wordt geschetst tot welke mogelijke (financiële) gevolgen dit kan leiden.

Impact situatie in Oekraïne en Israël

De oorlog in Oekraïne heeft zich inmiddels ontwikkeld naar een langdurig slepend conflict. De gevolgen (stijging van energie- en voedselprijzen en een grote vluchtelingenstroom) hebben we allemaal ervaren. We zien wel dat er steeds meer omheen georganiseerd is, waardoor de energie- en voedselprijzen én de vluchtelingenstroom lijken te zijn gestabiliseerd.

De consequenties zijn met deze stabilisatie niet uit de wereld. De kosten van levensonderhoud zijn nog steeds op een hoog niveau en de vluchtelingenstroom zorgt nog steeds voor een grote druk op de woningmarkt.

De bovenstaande situatie raakt Dunavie, haar huurders en haar relaties. Tot nu toe zijn de gevolgen voor Dunavie beperkt gebleven tot stijgende bouw- en exploitatiekosten. Vervelend maar niet onoverkomelijk. Het ligt voor de hand dat Dunavie steeds meer te maken krijgt met de gevolgen voor haar huurders van de oorlog in de Oekraïne.

Helaas is ook het smeulende conflict in het Midden Oosten weer ontaard in een nare oorlog waarvan de gevolgen nog niet zijn te overzien. Maar een aanvullende vluchtelingenstroom kan zomaar het gevolg zijn.

7. RISICOMANAGEMENT

Risicomanagement moet borgen dat Dunavie haar doelstellingen adequaat en verantwoord kan realiseren. Daarom brengen we in een continue proces onze risico's in beeld, monitoren deze systematisch en nemen maatregelen om deze te beheersen.

In het risicomanagement maken we onderscheid in:

- Strategische risico's (die het behalen van de doelstellingen van Dunavie mogelijk bedreigen)
- Externe risico's (waarvan de oorzaak buiten Dunavie ligt en waarop wij geen, of zeer beperkte, invloed kunnen uitoefenen)
- Operationele risico's (die voortvloeien uit de dagelijkse werkzaamheden)
- Fraude risico's
- Governance en compliance risico's

In onderstaande paragrafen zijn de voornaamste risico's en ontwikkelingen toegelicht. Daarbij is, indien mogelijk, aangegeven wat de financiële impact van de risico's voor Dunavie betekent.

7.1 Risicobereidheid

De risicohouding van Dunavie is te typeren als 'risicobewust'. Binnen de bedrijfsvoering worden de diverse risico's onderkend en bij de besluitvorming gewogen en vastgelegd, bijvoorbeeld bij projectbesluiten en procesbeschrijvingen. Ook wordt aangegeven welke maatregelen genomen worden om deze risico's te beperken. Vermijdbare risico's worden voorkomen.

In 2023 is een enquête uitgezet over de risicobereidheid binnen Dunavie. De leden van de RvC en het MT is gevraagd om deze in te vullen. De resultaten zijn besproken in de vergaderingen van februari 2024. Aan de hand van de presentatie heeft de RvC de overeenkomsten en verschillen tussen de leden onderling en de RvC en de werkorganisatie besproken. Beschikbaarheid is voor Dunavie het doel, waar de meeste risico's op worden genomen. Er is consensus over een signaleringswaarde voor de LTV en de ICR om onverwachte overschrijding van de financiële kengetallen te voorkomen. Alhoewel dit moment voor Dunavie nog ver weg lijkt, blijven scenarioverkenningen voor de komende tien jaar belangrijk om de doelen te kunnen bereiken op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid.

7.2 Strategische en externe risico's

De strategische risico's zijn op basis van de activiteiten vanuit Jaarplan 2023 in kaart gebracht en beheersmaatregelen zijn geformuleerd. De risico's zijn beoordeeld op de mogelijke kans dat het risico zich voordoet en de mogelijke impact die dat heeft. Op basis daarvan zijn risico's ingeschaald in klasse hoog, midden of laag.

De ontwikkelingen worden elk kwartaal besproken en de belangrijkste constatering worden gerapporteerd in de kwartaalrapportage.

De belangrijkste risico's zijn:

Thema	Doel	Risico	Beheermaatregel
Huurder centraal	Huurders zijn tevreden over onze dienstverlening en geven ons minimaal een 8..	Huurders weten onvoldoende wat ze van Dunavie kunnen verwachten.	We treden naar buiten met onze nieuwe visie. In onze contacten zetten we de belevingswaarden 'duidelijk', 'persoonlijk', 'verrassend' en 'samen' centraal.
Goed wonen, nu en in de toekomst	Vastgoed optimaal inzetten en voldoen aan klimaatdoelen 2050.	Onvoldoende inzicht in vastgoeddata. Onvoldoende visie en planvorming op duurzaamheid.	Assetmanagement is opgezet, duurzaamheidsbeleid is geactualiseerd, acties voor "De Groene Ton 2023" zijn uitgevoerd.
Midden in de maatschappij	Rol en verantwoordelijkheden Dunavie in maatschappelijk speelveld zijn helder.	Onvoldoende samenwerking met onze belanghebbenden in de wijken.	We investeren actief in de structurele samenwerking met onze belanghebbenden in de wijken (o.a. gemeente Katwijk en zorgpartijen). We vervullen een actieve rol in de geplande zorgoverleggen en pakken de regie bij overlast-problematiek.
Professionele organisatie	Moderne en veilige ICT omgeving.	Een verouderde en onveilige ICT omgeving.	In 2024 zijn we overgegaan naar een nieuw primair systeem. Informatiebeveiligingsbeleid is opgesteld en grotendeels geïmplementeerd om de beveiliging beter te beheersen.

Daarnaast zijn de volgende externe risico's actueel:

- Rentestijging op de financiële markt. De kosten voor het aantrekken van vermogen nemen hierdoor toe. In het treasury- en beleggingsstatuut is de beheersing van dit renterisico geborgd. Op korte termijn levert dit geen problemen op voor de continuïteit van Dunavie.
- Stijging van kosten. Dit kan leiden tot toename van bouwkosten en overige bedrijfskosten. Dit kan gevolgen hebben voor de planning en uitvoering van projecten, aangezien hierdoor projectbesluiten mogelijk heroverwogen moeten worden.
- Vermindering van het besteedbaar inkomen van huurders. De hieruit voortvloeiende financiële problemen kunnen leiden tot betaalachterstanden en dus stijging van de huurderwing. Evenals voorgaande jaren blijft Dunavie in dergelijke gevallen maatwerkoplossingen bieden, zodat huisuitzettingen om deze reden voorkomen kunnen worden. Zoals benoemd in paragraaf 2.3 zijn de huurachterstanden gestegen. Het financiële effect hiervan is nog beperkt.
- Ingrepen van de overheid op het huurbeleid. In 2023 is de eenmalige huurverlaging ingezet. Circa 1.500 huishoudens met een laag inkomen kregen hierdoor een lagere huur. Dit heeft een groot (meerjarig) financieel effect op de huurinkomsten van Dunavie. Daarnaast zijn er voornemens om de 'middenhuur' te reguleren. De financiële gevolgen hiervan voor Dunavie zijn nog onzeker.
- Stikstof- en PFAS-problematiek die als impact heeft dat bouwprojecten vertraging oplopen. Kasstromen verschuiven hierdoor verder naar de toekomst. Op korte termijn verbetert dit de huidige financiële positie. Echter, dit heeft een drukkend effect op de beschikbaarheid op de woningmarkt en het waarmaken van ambities.
- Krapte op de arbeidsmarkt die de invulling van vacatures bemoeilijkt. Hoge eisen die aan de arbeidsvoorwaarden worden gesteld, zijn hier een gevolg van. Voor Dunavie is het tot op heden mogelijk om geschikte medewerkers aan te trekken. Het behouden van kwalitatief goede medewerkers blijft een punt van aandacht.
- Hoge belastingdruk, opgelegd vanuit de landelijke politiek. Het vervallen van de verhuurderheffing heeft een positief effect. Echter, hier staan de Nationale Prestatieafspraken, die een kader geven voor de inzet van de 'vrijgekomen' bestedingsruimte, tegenover. De financiële opgave voor woningcorporaties neemt hierdoor toe en is daardoor minder vrij vorm te geven.

- Toename van de sociale problematiek, wat impact heeft op de leefbaarheid. In paragraaf 4.2 is uitgebreid toegelicht welke acties Dunavie onderneemt om dit risico te beheersen. Deze acties vragen financiële inzet. Op organisatieniveau zijn deze kosten te overzien en hebben een beperkte invloed op de continuïteit.

7.3 Operationele risico's

De basis voor het beheersen van onze operationele risico's vormen de procesbeschrijvingen. Daarbij zijn ook risico's per proces in kaart gebracht. Dit geeft de mogelijkheid beheersmaatregelen te treffen om de risico's te beperken of te beheersen. De interne controlemaatregelen maken hier onderdeel van uit. Op basis van de benoemde operationele risico's en beheersing daarvan in de eerste lijn, ontstaat de mogelijkheid om de tweede lijncontrole risicogericht uit te voeren. De uitkomsten van de controles worden besproken met het Managementteam en gerapporteerd in de kwartaalrapportages. Op basis van de bevindingen uit de tweede lijncontroles wordt bijgestuurd om de processen te verbeteren.

Daarnaast voeren wij interne audits uit (derde lijn) waarvan de uitkomsten en eventuele bijstellingsmaatregelen worden besproken in het Managementteam. In 2023 is een audit uitgevoerd op het proces aankoop en wederverkoop onder voorwaarden. Het rapport is in het vierde kwartaal vastgesteld door de bestuurder en de aanbevelingen worden overgenomen. Tevens is besloten om het verkoopbeleid in het eerste kwartaal van 2024 te actualiseren.

Als tweede audit is het proces van het tot stand komen van de MJOB en de MJIB gestart in 2023. Deze audit loopt nog door in 2024.

Naast deze 'hard controls' is er ook specifieke aandacht voor de zogenaamde 'soft controls'. Soft controls geven we vorm vanuit het model van 'Kaptein'. Het gaat om de volgende onderwerpen: helderheid, bespreekbaarheid, voorbeeldgedrag, betrokkenheid, uitvoerbaarheid, transparantie, aanspreekbaarheid en handhaving. Deze onderwerpen worden regelmatig in de vergaderingen van het Managementteam besproken en daarna verder in de organisatie onder de aandacht gebracht. Er is aandacht voor integriteit en er is een interne en externe vertrouwenspersoon aangesteld.

7.4 Fraude risico's

In 2023 heeft de concerncontroller, met behulp van de leden van het Managementteam, wederom een frauderisicoanalyse uitgevoerd om de belangrijkste frauderisico's en beheersingsmaatregelen te identificeren. Deze analyse wordt jaarlijks gedaan om continue inzicht te houden in het risicoprofiel rondom fraude en om te duiden welke aanbevelingen uit voorgaande analyses hebben geleid tot het aanscherpen van beheersmaatregelen. De concerncontroller bespreekt de frauderisicoanalyse met het voltallige Managementteam. De analyse wordt tevens besproken in de Raad van Commissarissen. De beheersing van fraude is een integraal onderdeel van het risicomanagement binnen Dunavie.

Dit jaar is de aanpak van de frauderisicoanalyse anders van opzet geweest dan in voorgaande jaren. Er zijn vier belangrijke processen gekozen, die we hebben beoordeeld op mogelijkheden voor fraude. Bij het bepalen van beheersmaatregelen komt ook de 'fraudedriehoek' aan de orde.

Naast de vier processen zijn ook de mogelijkheden voor management override onderzocht. Een frauderesponsplan is op dit moment onderhanden. Oplevering is in het eerste kwartaal van 2024.

Dunavie wil het risico op fraude zo laag mogelijk houden. De belangrijkste frauderisico's zijn geïdentificeerd als klein tot gemiddeld. Op basis van de uitkomsten van de frauderisicoanalyse zijn aanscherpingen op beheersmaatregelen geformuleerd.

We besteden bij het eenduidiger vastleggen en structureren van de processen expliciet aandacht aan mogelijke fraude- en integriteitsrisico's die zich kunnen voordoen en richten hier passende beheersmaatregelen voor in.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de integriteits- en gedragscode en de klokkenluidersregeling geëvalueerd en, voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. De klokkenluidersregeling is in 2023 naar aanleiding van de nieuwe Wet bescherming klokkenluiders aangepast en vastgesteld.

7.5 Governance en compliance risico's

Governance

Dunavie heeft zich verbonden aan de Governancecode Woningcorporaties. De code richt zich niet alleen op bestuurders en commissarissen, maar impliciet op alle medewerkers van woningcorporaties. Goed bestuur is immers ook een kwestie van gedrag en cultuur binnen de organisatie. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie worden geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

De corporate governance principes komen tot uitdrukking in de documenten die Dunavie heeft vastgesteld in de vorm van statuten, reglementen, protocollen, beleid en processen. De processen zijn gebaseerd op principes als eenvoud, transparantie, functiescheiding, controleerbaarheid, verantwoord en integriteit.

In 2023 is het reglement financieel beleid en beheer geactualiseerd, evenals het treasury- en beleggingsstatuut. We hebben de actualisatie van onze primaire procesbeschrijvingen nagenoeg afgerond en we hebben verder gestuurd op het gewenste gedrag van de medewerkers met belangrijke aspecten als 'integraliteit', 'samenwerking tussen teams', 'eigenaarschap' en 'rolduidelijkheid'.

Compliance

Woningcorporaties hebben te maken met een breed speelveld op het gebied van wet- en regelgeving. Dit brengt ook risico's met zich mee in het monitoren en beheren van nieuwe en gewijzigde wetgeving. Compliance risico's worden voor zover mogelijk binnen de operationele processen beheerst.

Met ingang van 1 januari 2022 is de Woningwet gewijzigd. Veel eerdere details zijn vervallen en er zijn meer open normen gekomen en daarmee meer flexibiliteit. Medio 2023 zijn onze statuten aan de nieuwe Woningwet en de gewijzigde Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen aangepast. Daarnaast is de klokkenluidersregeling aangepast aan de nieuwe Wet bescherming klokkenluiders.

Handreiking Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit

De door de VTW en Aedes opgestelde handreiking Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit is zowel in de RvC als in de organisatie aan de orde gesteld. Daarbij is afgesproken dat het bestuur en de RvC van Dunavie in de geest van de handreiking zullen handelen. Met de medewerkers is afgesproken dat zij vastgoedbezit, niet zijnde een eigen woning, melden bij hun leidinggevende.

Informatiebeveiliging en Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Door de toenemende digitalisering is het zorgvuldig omgaan met de gegevens van huurders voor Dunavie van groot belang. Informatiebeveiliging heeft als doel dat we veilig kunnen werken en veilig omgaan met informatie. De AVG is wetgeving die het verwerken van persoonsgegevens beschermt waardoor gegevens niet bij personen belanden die daar geen recht op hebben.

Met deze toenemende digitalisering ontstaat het risico op:

- Uitval van computer- of telecommunicatiesystemen;
- Het zoekraken van (risicovolle) gegevensbestanden;
- Het door onbevoegden kennisnemen dan wel manipuleren van Dunavie (kritieke) data.

Bovenstaande risico's kunnen ernstige gevolgen hebben voor de continuïteit van de bedrijfsvoering, de dienstverlening en het imago van Dunavie. Binnen Dunavie zijn twee functionarissen die vanuit hun rol ervoor zorgdragen dat Dunavie voldoet aan de gestelde eisen. Het gaat onder andere om de juiste naleving van bewaartermijnen, de naleving van de AVG wetgeving rondom persoonsgegevens en het bewaken van de veiligheid en betrouwbaarheid van de informatievoorziening.

Het jaar 2023 stond in het teken van de upgrade van ons automatiseringssysteem van AX 2009 naar Tobias 365. Dit heeft heel veel gevergd van de medewerkers van Dunavie. Periodieke controles uit het informatiebeveiligingsplan met betrekking tot bestaande beheersmaatregelen hebben zodoende alleen het eerste halfjaar plaatsgevonden.

In samenspraak met Avantage zijn de bevindingen uit het BDO-awareness onderzoek van 2022 opgepakt en afgerond. Daarnaast is met BDO gestart om een Incident Recovery Plan op te stellen waarmee we, samen met onze hosting partij, in staat zijn technische bedreigingen goed op te vangen waar het gaat om bedrijfscontinuïteit.

Op het gebied van AVG is in 2023 een start gemaakt met het implementeren van een tool waarmee we functioneel veiliger kunnen mailen. In 2024 gaan we ook op het gebied van AVG periodieke controles opzetten die onder andere gericht zijn op het naleven van bewaartermijnen in de werkprocessen.

8. FINANCIËEL BELEID

De belangrijkste taak van Dunavie is het bieden van woonruimte aan huishoudens die daar zelfstandig niet in kunnen voorzien. Om de toegang tot woonruimte mogelijk te maken, kiest Dunavie ervoor de huren lager te houden dan theoretisch mogelijk is voor het bezit. Dat betekent voor Dunavie dat zij minder inkomsten genereert dan mogelijk is.

Naast het bieden van woonruimte is woongenot eveneens belangrijk. Om die reden besteedt Dunavie relatief veel aandacht en geld aan nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming van het bezit. Ook leefbaarheid is een belangrijk speerpunt in het beleid. Dunavie wil haar huurders een veilige en aantrekkelijke woonomgeving bieden.

Deze speerpunten in het beleid hebben invloed op de waarde van het bezit. En deze waarde beïnvloedt weer de ratio's die van belang zijn voor de toezichthouders om te beoordelen in hoeverre Dunavie financieel gezond is. In dit hoofdstuk laten wij zien wat de waarde is van het bezit wanneer geen rekening wordt gehouden met de specifieke doelgroep waar Dunavie haar woningen aan verhuurt (marktwaarde) ten opzichte van de waarde die het gevolg is van de diverse keuzes die worden gemaakt om de woningen voor iedereen beschikbaar te houden (de beleids-/maatschappelijke waarde).

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2023 was nog steeds duidelijk sprake van een gespannen woningmarkt, zowel in de huur- als in de koopsector. Er heeft wel een kentering plaatsgevonden die zich heeft geuit in een hogere rente en stabiliserende en zelfs dalende huizenprijzen.

De totale waarde van het vastgoed daalde in 2023 met € 153 miljoen naar een totale waarde van € 1,37 miljard. Dit betreft een waardedaling van 10% (2022: € 90,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1,52 miljard, waardegroei van 6,3%).

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde. Het verschil tussen de beleids- en marktwaarde wordt aangeduid als maatschappelijke afslag, waarmee wordt aangegeven hoe groot de waarde is die Dunavie 'inlevert' door het beleid dat zij voert. Dat verschil lichten wij in dit hoofdstuk cijfermatig toe.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De toezichthouders binnen de branche, WSW en Aw, gebruiken de beleidswaarde als basis voor de beoordeling van de financiële continuïteit van woningcorporaties. De marktwaarde is daar minder geschikt voor aangezien die is gebaseerd op voor de sector niet realistische uitgangspunten (namelijk maximale huurprijzen en verkoop indien dit leidt tot hogere waarden).

Beide toezichthouders gebruiken de beleidswaarde om een uniform overzicht te verkrijgen van de wijze waarop woningcorporaties invulling geven aan de volkshuisvestelijke taak. Tevens vormt dit de basis voor het bepalen van de hoogte van de diverse ratio's en het inschatten van de mate van risico's. Voor woningcorporaties speelt de beleidswaarde mede een rol bij de (interne) financiële beoordeling van (des)investeringen en hiermee dus ook bij de vastgoedsturing en het investeringsbeleid in het algemeen. De beleidswaarde krijgt hiermee een toenemend belang.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De wijze waarop de marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald, is nu eenmaal geen exacte wetenschap. Wel betreft dit de grootste schattingspost waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

De uitgangspunten voor de berekeningswijze van de markt- en beleidswaarde zijn opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (verder: handboek). Het Handboek 2023 is ultimo januari 2024 gepubliceerd.

Ten opzichte van 2022 is de berekeningswijze niet veranderd. De parameters die gehanteerd worden, zijn wel gewijzigd. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om de waarde te bepalen met in achtname van de basisregels zoals opgenomen in het handboek (basisvariant). Daarnaast is full-taxatie (met behulp van een extern taxateur) mogelijk en soms verplicht. Dunavie heeft ervoor gekozen om de waarde van haar woningen op grond van de basisvariant te bepalen.

Het commercieel (bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg-) vastgoed wordt extern getaxeerd. Dat is ook verplicht, aangezien de waarde van dat bezit hoger is dan 5% van de totale waarde van het bezit.

De beleidswaarde is een correctie op de marktwaarde. Het verschil ontstaat om de volgende redenen:

- Woningen worden tegen een lagere huur verhuurd dan de markthuur.
- Woningen worden niet verkocht (behoudens voor financiering van nieuwbouw).
- Beheers- en onderhoudskosten zijn afwijkend in vergelijking met beleggers.

Dunavie heeft de volgende uitgangspunten voor de woningen gehanteerd in de beleidswaarde.

Variabelen	2023 (prijsspeil 2023)	2022	Toelichting
1. Gemiddelde streefhuur	€ 702	€ 655	Op vhe niveau iets toegenomen ten opzichte van 2022. De aftoppingsgrenzen zijn in 2023 gelijk aan 2022 (behalve de liberalisatiegrens).
2. Onderhoudsnorm o.b.v. functioneel model	€ 2.822	€ 2.644	De onderhoudsnorm is per complex berekend op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen onderhoud (opgenomen in de norm) en verbeteringen (niet opgenomen). Bij bepaling van het planmatig onderhoud is rekening gehouden met een begrotingsperiode van 15 jaar.
3. Beheerskosten DAEB o.b.v. functioneel model	€ 821	€ 783	Systematiek ongewijzigd ten opzichte van 2022.
3. Beheerskosten niet-DAEB o.b.v. functioneel model	€ 875	€ 828	Omdat de niet-DAEB woningen een hogere WOZ-waarde hebben, is de berekende norm hoger dan de norm bij DAEB-bezit.

Toelichting bij de gehanteerde uitgangspunten:

Ad 1. Dunavie hanteert een huurbeleid dat uitgaat van maximaal inflatievolgend bij de jaarlijkse huurverhoging (maatwerk daarnaast mogelijk). Deze huurprijs is gemaximeerd op gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huurprijs (DAEB) of € 1.070 (niet-DAEB, prijspeil 2023).

Ad 2. De onderhoudsnorm per vhe

Deze norm wordt berekend op basis van doorexpluiten van het bezit van 31 december 2023, zonder rekening te houden met bijvoorbeeld sloop.

De norm is opgebouwd uit structurele onderhoudskosten met de volgende componenten:

1. Reparatieverzoeken en mutatieonderhoud;
2. Toegerekend technisch beheer op basis van kostenverdeelstaat (basis begroting 2024);
3. VvE bijdrage met betrekking tot onderhoud;
4. Contractueel- en planmatig onderhoud op basis van doorexpluiten, zonder rekening te houden met jaarlijkse indexatie van de kosten. De berekening van de onderhoudsnorm is gebaseerd op een geactualiseerde meerjarenbegroting via O-prognose.

Ad 3. De beheerskosten per vhe

Basis voor het berekenen van de beheerskosten is het totaal van lasten verhuur en beheer + overige directe operationele lasten.

Wijzigingen in Handboek

In vergelijking met het Handboek 2022 zijn zeer beperkt wijzigingen doorgevoerd.

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

Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde ontstaat op grond van de volgende afwijkende uitgangspunten die gebruikt zijn bij het berekenen van de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaardeberekening:

1. Beschikbaarheid: vastgoed wordt niet verkocht;
2. Betaalbaarheid: na mutatie worden de huren verhoogd tot de streefhuur in plaats van de markthuur;
3. Kwaliteit: onderhoudslasten zijn voor het werkelijk begrote bedrag ingerekend;
4. Beheer: werkelijke beheerskosten zijn ingerekend.

Uit eind december 2023 is in totaal € 852 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings Vastgoed in exploitatie in het eigen vermogen opgenomen (2022: € 1.014 miljoen). Deze herwaardering geeft het positieve verschil weer tussen de marktwaarde en de oorspronkelijke kostprijs.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Dunavie. Realisatie wordt echter bemoeilijkt door onder andere:

1. De beperkte mogelijkheden voor woningcorporaties in het algemeen om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren. Deze beperking komt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Dunavie 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 zeer beperkt deel vervreemd worden.
2. Het slechts in uitzonderingssituaties kunnen afwijken van het huurbeleid bij mutatie dat uitgaat van verhoging naar streefhuur.
3. Hogere onderhoudslasten.

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 Dunavie 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 vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 659 miljoen (2022: € 787 miljoen).

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

(bedragen * € 1.000)

Marktwaarde-Beleidswaarde		
	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2023
Marktwaarde woningen	1.486.330	1.368.240
Afslagen		
Beschikbaarheid	245.699	197.663
Betaalbaarheid	-796.587	-610.364
Kwaliteit	-257.533	-266.021
Beheer	21.763	19.286
Subtotaal beleidswaarde woninger	699.675	708.804
Marktwaarde en beleidswaarde gelijk		
Woningen (te slopen vastgoed)	513	527
Zorgvastgoed	12.868	12.538
BOG en MOG	9.754	9.555
Parkeren	11.717	10.769
Subtotaal overige categorieën	34.854	33.389
Totaal marktwaarde	1.521.187	1.368.240
Totaal beleidswaarde	734.529	708.804
% Beleidswaarde ten opzichte van	48,29%	51,80%

Dit impliceert dat circa 48% (2022: 52%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (zonder rekening te houden met een eventueel belastingeffect). Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

De verschillen bij de diverse afslagen ontstaan met name door de actualisatie van de brongegevens en begrote bedragen (waaronder actualisatie van de peildatum).

Treasurybeleid

Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn ondergeschikt en dienend aan onze missie. Onze treasury activiteiten omvatten het cashmanagement, financierings- en (rente)risicomanagement. De richtlijnen en voorwaarden zijn vastgelegd in ons treasury- en beleggingsstatuut. Met onze treasury activiteiten zorgen we ervoor dat zowel de lange als de korte termijn financiering verzekerd is binnen de wettelijk voorgeschreven en door ons aanvaardbare risicogrenzen.

Derivatenbeleid

Binnen ons treasurybeleid dient het gebruik van derivaten alleen ter mitigatie van financiële (rente) risico's. In het door de Aw goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer en het treasury- en beleggingsstatuut wordt het gebruik van financiële instrumenten - waaronder derivaten - onder strikte voorwaarden en zeer beperkt toegestaan. Financiële instrumenten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Wij houden ons - bij het gebruik van financiële instrumenten - aan de in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 opgenomen artikelen (103 t/m 108) voor het gebruik van financiële derivaten voor toegelaten instellingen. Wij lopen geen liquiditeitsrisico over de marktwaarde van de door ons in het verleden afgesloten financiële instrumenten. Voor verdere details hierover verwijzen wij naar de betreffende hoofdstukken in de jaarrekening.

Verantwoording

In de treasurycommissie wordt naast de liquiditeitsontwikkeling de marktwaarde van de afgesloten rentederivaten gemonitord. Wij monitoren de waardeontwikkeling van de rentederivaten en verantwoorden periodiek in de kwartaalrapportage. Niet alleen intern, maar ook jaarlijks aan het WSW. Voor de berekening van de marktwaarden van de rentederivaten maken we gebruik van een externe taxateur en software van Aareon Treasury. Ook ontvangen wij maandelijks van de betreffende bank een overzicht van de actuele marktwaarden zoals berekend door de bank. De rentederivaten hebben geen bijstortverplichting en deze houden we aan tot we deze tegen neutrale voorwaarden kunnen beëindigen.

Soorten financiële risico's

Wij lopen drie belangrijke soorten risico's: renterisico, liquiditeitsrisico en kredietrisico. Daarvan zijn de financiële consequenties van het renterisico het grootst. Wij willen bij herfinanciering jaarlijks niet meer dan 15% renterisico lopen.

Leningenportefeuille (x € 1.000)

Leningtype	Omvang
Vastrentende	€ 57.437
Variabele rente, rollover	€ 12.500
Variabele hoofdsom *)	€ 5.000
Gestructureerde lening	€ 22.000
Basisrente	€ 43.500
Totaal	€ 140.437

*) Ultimo 2023 bedroeg het opgenomen deel € 1 miljoen.

De annuïtaire, lineaire en bijna alle fixe leningen hebben een voorspelbaar karakter. Deze leningen worden respectievelijk tussentijds, jaarlijks of aan het eind van de looptijd afgelost. Van de leningen met een variabele rente is een lening afgedekt met een derivatencontract. De andere lening is een variabele hoofdsomlening waarvan ultimo 2023 € 1 miljoen opgenomen is. De gestructureerde leningen hebben als kenmerk dat deze een optierecht voor de geldgever bevatten (embedded derivaat).

Het rentetarief van de basisrenteleningen bestaat uit een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen, de liquiditeitsopslag voor de overeengekomen periode. Na deze periode moet een nieuwe liquiditeitsopslag worden overeengekomen.

Dunavie heeft uitsluitend langlopende onderhandse leningen met WSW-borging. Deze borging is nodig om de kosten zo laag mogelijk te houden. Positieve operationele kasstromen zijn daarbij essentieel. Een efficiënte bedrijfsvoering en het kritisch zijn op de kosten dragen hieraan bij. De relevante kengetallen voldoen aan de normen van het WSW. Daar sturen we bewust op. Wij zijn hierin voorzichtig en hebben een lange termijn perspectief.

Aangetrokken leningen

We hebben in 2023 twee nieuwe geborgde fixe leningen van in totaal € 15 miljoen aangetrokken. Eén lening met een looptijd van 7 jaar en één lening met een looptijd van 9 jaar.

Rente ontwikkeling

Door de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en het aantrekken van nieuwe leningen steeg het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille in 2023 verder naar 3,51%. Dit was 3,40% in 2022.

Waarde-ontwikkeling derivaten

Wij onderkennen de mogelijkheden van het gebruik van rentederivaten, maar geven de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten. Sinds 2010 zijn er dan ook geen nieuwe derivaten of swaps afgesloten. De rollover lening dekt Dunavie af met een derivatencontract van ABN AMRO. De lening heeft een nominale waarde van € 12,5 miljoen en een resterende looptijd van 36 jaar. Het derivatencontract is één op één gekoppeld aan deze variabele lening en heeft een restant looptijd van 16 jaar. Hiermee is het renterisico voor de komende 16 jaar afgedekt. De reële waarde van de renteswaps bedraagt ultimo 2023 € 3,5 miljoen negatief. Dit was ultimo 2022 € 3,0 miljoen negatief.

Wij sloten in 2006 vier gestructureerde leningen af. Deze leningen bevatten een 'embedded derivaat' die op basis van RJ 290 afzonderlijk tegen actuele waarde gewaardeerd moeten worden. Dit is een optie in de leningen waarbij de geldgever eenmalig het recht - maar niet de plicht - heeft om de lening per 15 juni 2023, respectievelijk 15 juli 2024, 15 augustus 2025 en 1 december 2026 vervroegd aflosbaar te stellen.

In 2023 (juni) heeft de geldgever gebruik gemaakt van het optierecht en gekozen voor verlenging tegen 4,2%. De actuele waarde op dat moment was € 1,4 miljoen negatief. De actuele waarde van de resterende contracten (3) is per 29 december 2023 bepaald door een externe taxateur en bedraagt € 4,2 miljoen negatief (2022: € 4,9 miljoen negatief).

9. FINANCIEL VERSLAG

Jaarresultaat

Over het boekjaar 2023 behaalde Dunavie een negatief jaarresultaat van € 153,0 miljoen voor belastingen (2022: € 105,2 miljoen positief). In de begroting voor 2023 hielden wij rekening met een resultaat van € 45,6 miljoen. Het verschil van € 198,6 miljoen negatief is als volgt te verklaren.

(bedragen in miljoenen euro's)

Begrotingsregel	Begroting	Realisatie	Afwijking	Verklaring afwijking
Huuropbrengsten	54.6	54.3	-0.3	Huurverlagingsregels overheid
Vergoedingen	3.3	2.7	-0.6	Minder kosten en energietoeslag verrekening
Overheidsontvangsten	0.0	0.0	0.0	
Productie Eigen bedrijf	0.3	0.3	0.0	
Overige opbrengsten	0.1	0.1	0.0	
Bedrijfsopbrengsten excl. Woningverkoop	58.3	57.4	-0.9	
Afschrijvingen	-0.5	-0.5	0.0	
Overige waardemutatie MVA	-9.8	-8.3	1.5	Lagere afwaarderingen in lopende nieuwbouwprojecten
Salaris- en sociale lasten	-6.4	-6.1	0.3	Openstaande vacatures
Kosten onderhoud	-21.6	-19.3	2.3	Verandering doorberekening functionele verdeling
Servicekosten	-3.1	-2.7	0.4	Minder opbrengst en energietoeslagverrekening
Overige bedrijfslasten	-7.5	-7.9	-0.4	Verandering doorberekening functionele verdeling
Totaal bedrijfskosten	-48.9	-44.8	4.1	
Rentebaten	0.2	0.2	0.0	
Rentelasten	-4.4	-4.5	-0.1	
Herwaardering derivaten	3.6	-0.6	-4.2	Mutatie door vigerende rente
Operationeel resultaat na rente	-0.6	-4.9	-4.3	
Verkoopopbrengsten bestaand	1.2	0.3	-0.9	Minder transporten en relatief hoge boekwaarden
Verkoopopbrengsten nieuwbouw	0.0	0.0	0.0	
Waardeveranderingen	35.6	-161.0	-196.6	Afname door actualisatie parameters Handboek basisversie
Resultaat op vastgoedportefeuille	36.8	-160.7	-197.5	
Resultaat voor belasting	45.6	-153.0	-198.6	
Belastingen	-4.9	-3.8	1.1	
Resultaat na belasting	40.7	-156.8	-197.5	

Kasstroomoverzicht	2023		procentuele afwijking	Verklaring bij afwijking > 10%
	begroot	gerealiseerd		
Operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten	58.187	57.829	-1%	
Operationele uitgaven	-47.310	-45.213	-4%	
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.877	12.616		
(Des)investeringsactiviteiten				
Ingaande kasstroom (des)investeringen	4.389	2.873	-35%	Minder verkocht, nog 3 woningen op balans
Uitgaande kasstroom investeringen	-38.468	-27.638	-28%	Uitstel en vertraging lopende projecten, met name Petronella van Saxonstraat en HNO 2A
Ingaande kasstroom FvA	-	-		
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	- 34.079	-24.765		
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe financieringen	17.625	15.000	-15%	Minder financiering door lagere investeringskastroom
Aflossingen	-1.224	-1.230	0%	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.401	13.770		
Mutatie geldmiddelen	-6.801	1.621		

Dunavie stuurt met name op kasstromen. Per kwartaal worden de kasstroomoverzichten besproken in de treasurycommissie. Ook wordt het kasstroomoverzicht opgenomen in de kwartaalrapportages. In het kasstroomoverzicht worden de volgende activiteiten onderscheiden:

- Operationele activiteiten: deze kasstromen hebben betrekking op het dagelijks beheer van het bezit;
- (Des)investeringsactiviteiten: deze kasstromen hebben betrekking op verkoop en investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit;
- Financieringsactiviteiten: deze kasstromen hebben betrekking op het aantrekken en aflossen van leningen.

Het kasstroomoverzicht laat zien dat er in 2023 ten opzichte van 2022 een toename van het kassaldo is van € 1,6 miljoen.

Per activiteit worden de verschillen ten opzichte van begroting 2023 verklaard door:

Operationeel: verschillen bij de volgende kasstromen:

- Per saldo € 0,4 miljoen minder operationele ontvangsten
- Per saldo € 2,1 miljoen minder aan overige operationele uitgaven

(Des)investeringen: het verschil van € 9,7 miljoen wordt veroorzaakt door:

- Per saldo € 11,2 miljoen minder aan investeringsuitgaven
- Per saldo € 1,5 miljoen minder ontvangsten uit verkopen

Financieringsactiviteit:

- Per saldo € 2,6 miljoen minder aangetrokken nieuwe leningen

Opbrengsten en kosten

Uit onderstaande grafieken is af te lezen waaruit de opbrengsten en kosten, opgenomen in de winst- en verliesrekening, in verhouding tot elkaar staan.



Acute belastingdruk

De acute belastingdruk wordt berekend over het fiscaal resultaat van 2023, tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In 2023 is er sprake van een fiscaal positief resultaat van € 16,3 miljoen (2022: positief resultaat € 8,5 miljoen). Hierdoor komt de acute belastingdruk over 2023 op € 4,2 miljoen. Sinds 2019 resteert er geen compensabel verlies meer.

Latente belastingen

In 2023 is - evenals in 2022 - sprake van een actieve latentie voor de vennootschapsbelasting. De latentie bestaat uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waarderingen.

Leningen

Deze latentie wordt berekend over het verschil tussen de werkelijke rente van de per 1 januari 2008 ingebrachte leningen en de netto rente over het vreemd vermogen. De te verrekenen vennootschapsbelasting over het verschil wordt opgenomen als latentie.

Afschrijvingspotentieel

Deze latentie wordt berekend over het verschil tussen de fiscale afschrijvingen over activa ten dienste van de exploitatie en de bedrijfseconomische afschrijvingen over deze activa. De te verrekenen vennootschapsbelasting over de toekomstige afschrijvingen wordt opgenomen als latentie.

Kredietwaardigheid en borgingsplafond

Op 14 juni 2023 verklaarde het WSW dat Dunavie wederom kredietwaardig is. Het borgingsplafond ultimo 2023 bedraagt € 150 miljoen (2022: € 137 miljoen). Voor ultimo 2024 en 2025 is een borgingsplafond van € 171 miljoen afgegeven. De borging door het WSW betekent een triple-A rating ten overstaan van geldverstrekkers, waardoor Dunavie tegen de meest gunstige tarieven financiering kan aantrekken.

Treasury

Dunavie heeft een treasury- en beleggingsstatuut. Het treasury- en beleggingsstatuut wordt regelmatig aangepast aan externe regelgeving en eventuele interne proces-/organisatiewijzigingen. De aanpassingen in dit statuut worden voorbereid door de treasurycommissie, vastgesteld door de bestuurder en na bespreking in de Audit- en Vastgoedcommissie goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De treasurycommissie komt minimaal één keer per kwartaal bij elkaar.

Indien op basis van het jaarplan en/of de meest recente kasstroomprognoses er nieuwe leningen en/of herfinancieringen plaatsvinden, worden deze voorbereid door de financieel controller en besproken met de leden van de treasurycommissie. Bij het definitief vastleggen van een nieuwe lening of een renteherziening past Dunavie het vier-ogen principe toe.

VERKLARING BESTUUR

De Jaarstukken 2023, bestaande uit het bestuursverslag met daarin het voorwoord, het verslag van de Raad van Commissarissen, het volkshuisvestingsverslag en de Jaarrekening 2023 zijn, na kennisneming van de controleverklaring van de accountant, opgesteld door het Bestuur van Dunavie.

Het Bestuur verklaart hierbij dat het de beschikbare middelen uitsluitend heeft besteed op het gebied en in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente Katwijk.

Katwijk, 25 juni 2024

R.W.M.G. Marx Msc RV
bestuurder

10. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van het bestuur, op de algemene gang van zaken en op de naleving van wet- en regelgeving binnen Stichting Dunavie. Dit houdt onder andere in dat de RvC samen met het bestuur verantwoordelijk is voor de governancestructuur en de naleving van de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast heeft de RvC een adviserende rol c.q. klankbordfunctie. Tenslotte vervult de RvC de rol van werkgever ten opzichte van de bestuurder.

In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de RvC invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

10.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2023 is de RvC van Dunavie als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Deskundigheid	Benoemd per	Her-benoembaar per	Maximale zittings-termijn
Mw. mr. drs. A. Janzen MCM	voorzitter	bestuurlijk, HRM & organisatiekunde	01-09-2016	nee	31-08-2024
Mw. drs. A.J. Visser MA	vice-voorzitter	volkshuisvesting & wonen	29-06-2020	29-06-2024	
Mw. ir. M.P.L. Govaert	lid	vastgoed & projectontwikkeling	01-08-2021	01-08-2025	
Dhr. F. Bouchtaoui MSc	lid	financiën & bedrijfsvoering	15-09-2022	15-09-2026	
Drs. W.F. de Mooij	lid	vastgoed, property technology & digitalisering	06-02-2023	06-02-2027	

De RvC bestaat conform de statuten van Dunavie uit minimaal vijf leden. De statutair vastgelegde benoemingsperiode is in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet. Een commissaris wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kan worden herbenoemd. De al dan niet aaneengesloten totale periode waarin een commissaris lid is van de RvC van dezelfde toegelaten instelling is ten hoogste acht jaar.

Op 1 januari 2023 waren de voorzitter mevrouw T.G. van Beek en commissaris de heer G.J.W. Coppus aftredend en niet meer herkiesbaar in verband met het bereiken van de maximale zittingstermijn. Door het vertrek van mevrouw Van Beek kwam de positie van voorzitter van de Raad van Commissarissen vrij. Mevrouw A. Janzen is met ingang van 1 januari 2023 tot voorzitter van de Raad van Commissarissen benoemd. Zij vervulde tot 1 januari 2023 de positie van voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie en die van vice-voorzitter. Conform het reglement voor de Raad van Commissarissen wordt de Selectie- en Remuneratiecommissie niet voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Commissarissen. De RvC heeft mevrouw A.J. Visser per 1 januari 2023 benoemd tot voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie en tevens vice-voorzitter. Mevrouw Janzen blijft lid van de Selectie- en Remuneratiecommissie.

In verband met de continuïteit en de overdracht van specifieke kennis is per 15 september 2022 de heer F. Bouchtaoui benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen en lid van de Audit- en Vastgoedcommissie zodat er enige tijd kon worden samengewerkt met zijn voorganger.

Per 6 februari 2023 heeft de RvC mevrouw W.F. de Mooij benoemd tot huurderscommissaris met de portefeuille vastgoed, property technology & digitalisering en lid van de Audit- en Vastgoedcommissie. Mevrouw De Mooij heeft de rol van huurderscommissaris overgenomen van mevrouw Janzen. Huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD) is dan ook betrokken geweest in het wervingsproces. Met de SHD is een gemeenschappelijke selectie- en adviescommissie gevormd en is het profiel opgesteld. De SHD en de RvC hebben unaniem gekozen voor mevrouw W.F. de Mooij. Haar benoeming was onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporatie (Aw). Op 6 februari 2023 heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven.

Volgens de Woningwet heeft de huurdersorganisatie het recht om voor minimaal een derde deel van de RvC-leden een bindende voordracht te doen. Bij Dunavie gaat het om twee zetels. Mevrouw A.J. Visser en mevrouw W.F. de Mooij hebben zitting in de RvC op voordracht van huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek. Tot 6 februari 2023 vervulde mevrouw A. Janzen de positie van huurderscommissaris in plaats van mevrouw W.F. de Mooij.

De RvC kent een profielschets. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de persoonlijke kwaliteiten waarover de RvC-leden dienen te beschikken.

Overige relevante gegevens van de RvC-leden per 31 december 2023:

Naam	Leeftijd	Nationaliteit	Beroep/ achtergrond	Nevenfuncties
mr. drs. A. Janzen MCM	62	NL	Organisatie adviseur en coach	Lid van de Raad van Toezicht van Vivium Zorggroep
drs. A.J. Visser MA	47	NL	Directeur Amsterdamse Federatie van Woning- corporaties (AFWC) en Platform Corporaties Metropool Regio Amsterdam	Redactielid tijdschrift Wonen en Ruimte Voorzitter College van Deskundigen Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN)
ir. M.P.L. Govaert	58	NL	Directeur Vastgoed & Facilitair bij Altrecht GGZ	Lid van de Raad van Commissarissen van Stadgenoot en zitting in de Audit- en investeringscommissie
F. Bouchtaoui MSc	44	NL	Sustainability advisor bij ABN AMRO Bank N.V.	Lid van de Raad van Toezicht en voorzitter Audit Committee van Nuovo Scholengroep Intermediair betaald voetbal
drs. W.F. de Mooij	64	NL	Eigenaar De Mooij Advies	Lid van de Raad van Toezicht van Amsterdam UMC Penningmeester van het bestuur van Vivir Juntos

10.2 Taakopvatting

Visie op besturen en toezicht houden

Het speelveld en de spelregels voor goed bestuur en toezicht staan beschreven in de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties. Vanzelfsprekend doet Dunavie haar werk binnen deze vastgestelde wettelijke kaders en spelregels. De visie op besturen en toezicht houden gaat vervolgens in op de wijze waarop bestuur en RvC dat doen, de onderlinge wisselwerking in rollen en het samenspel tussen bestuur en RvC. Ook is er aandacht voor het samenspel met onze omgeving en belanghebbenden. Samen met hen willen we de goede gesprekken blijven voeren over de keuzes die we maken om het optimale maatschappelijk rendement te realiseren.

Reikwijdte toezichtstaak

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn beschreven in de statuten van Stichting Dunavie. Dit is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen en het bestuursreglement waarin de praktische werkwijze tussen beide organen is vastgelegd. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, hebben de RvC-leden zich regelmatig (gepland en waar nodig ad hoc, mondeling dan wel schriftelijk) door de bestuurder laten informeren. Onder meer over de maatschappelijke en financiële resultaten in relatie tot de beoogde beleidsmatige en operationele doelen, de relevante externe ontwikkelingen, evenals de wensen en behoeften van de diverse belanghebbenden. Daarnaast ontvangt de RvC - indien van toepassing - de oordeelsbrief en de toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de rapportages van de accountant. De RvC hecht grote waarde aan deze documenten en betreft de inhoud hiervan bij de besluitvorming.

Verder blijft de RvC op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen door informatie uit de organisatie, vakliteratuur, door het lidmaatschap van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes en door deelname aan cursussen/seminars.

Toezietskader

Als richtlijn voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de RvC de Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), Governancecode Woningcorporaties, reglement voor de Raad van Commissarissen, bestuursreglement, reglement voor de Audit- en Vastgoedcommissie, reglement voor de Selectie- en Remuneratiecommissie, reglement financieel beleid en beheer, treasury- en beleggingsstatuut, investeringsstatuut, ondernemingsplan, jaarplan en financiële (meerjaren)begroting, jaarstukken en het bijbehorende accountantsverslag en de managementletter, naast de afspraken met externe belanghebbenden, waaronder de gemeente Katwijk en Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek.

Permanente Educatie (PE)

De RvC-leden hebben in het afgelopen boekjaar een aantal activiteiten ondernomen teneinde zich in het maatschappelijk verkeer op de hoogte te houden van relevante ontwikkelingen en opinievorming in de omgeving van Stichting Dunavie.

VTW-leden (commissarissen) zijn verplicht een minimum aantal PE-activiteiten te volgen. In 2023 bedroeg de PE-verplichting voor VTW-leden minimaal 5 PE-punten. De RvC-leden registreren behaalde PE-punten bij de VTW.

Ook corporatiebestuurders zijn verplicht PE-activiteiten te volgen. In 2023 bedroeg de PE-verplichting voor bestuurders 36 PE-punten.

Hieronder het overzicht van het aantal behaalde PE-punten.

Overzicht Raad van Commissarissen per 31 december 2023:

	PE-norm 2023	PE-punten behaald in 2023	Voldaan	Opmerking
mr. drs. A. Janzen MCM	5	4	ja	1 punt van 2022 meegenomen (*)
drs. A.J. Visser MA	5	6	ja	
ir. M.P.L. Govaert	5	10	ja	
F. Bouchtaoui MSc	5	0	ja	5 punten van 2022 meegenomen (**)
drs. W.F. de Mooij	4	7	ja	Benoemd per 6 februari 2023

(*) In 2022 heeft mevrouw A. Janzen 15 PE-punten behaald. Meer dus dan de geldende PE-norm. Om in 2023 aan de PE-norm van 5 te komen, neemt zij hiervan 1 punt mee naar 2023.

(**) De heer F. Bouchtaoui is per 15 september 2022 tot lid van de Raad van Commissarissen benoemd. In 2022 heeft de heer Bouchtaoui 6 PE-punten behaald, 5 punten meer dan de voor hem geldende PE-norm van 1 PE-punt. Om in 2023 aan de PE-norm van 5 te komen, neemt hij de 5 overtallige PE-punten mee naar 2023.

Overzicht bestuurder per 31 december 2023:

	PE-norm 2023	PE-punten behaald in 2023	Voldaan
R.W.M.G. Marx Msc RV	36	38	ja

10.3 Verantwoording

Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC heeft in 2023 zesmaal vergaderd in aanwezigheid van de bestuurder.

Bij één RvC-vergadering waren twee RvC-leden afwezig. Dit betekent dat de gemiddelde aanwezigheid bij de RvC-vergaderingen 93,3% was. De concerncontroller en de bestuurssecretaris zijn aanwezig bij de RvC-vergaderingen.

Verder heeft er op 1 juni een beleidsbijeenkomst plaatsgevonden. Bij deze beleidsbijeenkomst waren de RvC-leden, de bestuurder, de MT-leden, de concerncontroller, de bestuurssecretaris en de assetmanager aanwezig. Onderwerpen van deze beleidsbijeenkomst: #Dunavisie 2024, assetmanagement en migratieplan Tobias 365

Daarnaast heeft de RvC met de externe accountant gesproken, buiten aanwezigheid van het bestuur. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 26 juni.

Behandelde onderwerpen

De RvC heeft zich over veel onderwerpen laten informeren. Waar nodig heeft de RvC aanvullend advies verstrekt of goedkeuring gegeven aan besluiten van de bestuurder. In het reglement voor de Raad van Commissarissen en het bestuursreglement staat de nadere invulling over de werkwijze tijdens vergaderingen en besluitvorming.

Besluiten

Organisatie

- Nieuwe statuten Stichting Dunavie
- Verlenging doorlooptijd koersplan #Dunavisie 2021-2023 met één jaar
- Reglement financieel beleid en beheer (geactualiseerd)
- Treasury- en beleggingsstatuut (geactualiseerd)
- Klokkenluidersregeling (geactualiseerd)
- Opdracht visitatie 2024 aan Raeflex
- Verlenging inhuur concerncontroller L. de Kievit t/m 2024

Projecten

- Turn key aankoop 20 appartementen Hof van Rijnsburg (geactualiseerd).
- Turn key aankoop 12 appartementen De Horn Het Lint
- Uitvoeringsbesluit Hoornes Noord-Oost fase 2A
- Uitvoeringsbesluit Tijdelijke woningen Valkenhorst

Financiën/Governance

- Jaarstukken 2022 (aan het bestuur is décharge verleend)
- Werkplan concerncontroller 2023 met intern controleplan
- Auditplan accountant 2023
- Opdracht aan Deloitte inzake controle jaarrekening 2023
- Jaarplan 2024 en meerjarenperspectief 2025–2033
- Prestatieafspraken 2024
- Kadernota 2024
- Activiteitenoverzicht 2024

Raad van Commissarissen

- Benoeming van drs. W.F. de Mooij als lid van de Raad van Commissarissen en lid van de Audit- en Vastgoedcommissie per 6 februari 2023
- KPI's Raad van Commissarissen 2023
- Toetsingskader bestuurder 2023
- Bezoldiging RvC-leden en bestuurder 2024 en klasse-indeling 2024 (klasse F)
- Governance agenda 2024, alsmede vergaderfrequentie en invulling RvC-vergaderingen

10.4 Commissies

De RvC heeft twee kerncommissies, te weten de Audit- en Vastgoedcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie, die ter ondersteuning van het toezicht zijn ingesteld. Beide commissies hebben een adviserende rol en nemen geen besluiten.

Audit- en Vastgoedcommissie

De Audit- en Vastgoedcommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de RvC, adviseert de RvC omtrent zijn taak en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. Naast financiële onderwerpen worden ook vastgoedgerelateerde onderwerpen in de Audit- en Vastgoedcommissie besproken. Het reglement is gepubliceerd op de website van Dunavie.

Samenstelling Audit- en Vastgoedcommissie per 31 december 2023:

Naam	Functie
ir. M.P.L. Govaert	voorzitter
F. Bouchtaoui MSc	lid
drs. W.F. de Mooij	lid (benoemd per 6 februari 2023)

De Audit- en Vastgoedcommissie heeft in 2023 zes keer vergaderd. Het aanwezigheidspercentage van de leden van de Audit- en Vastgoedcommissie was 94,1%. De Audit- en Vastgoedcommissie vergadert in aanwezigheid van de bestuurder, de concerncontroller, de bestuurssecretaris en de manager bedrijfsvoering & control.

Belangrijkste onderwerpen:

- Accountantsverslag 2022 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Jaarstukken 2022 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Werkplan concerncontroller 2023 met intern controleplan
- Managementletter 2023 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Auditplan accountant 2023 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Opdracht aan Deloitte inzake controle jaarrekening 2023 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Jaarplan 2024 en meerjarenperspectief 2025-2033
- Reglement financieel beleid en beheer (geactualiseerd)
- Treasury- en beleggingsstatuut (geactualiseerd)
- Turn key aankoop 20 appartementen Hof van Rijnsburg (geactualiseerd)
- Turn key aankoop 12 appartementen De Horn Het Lint
- Uitvoeringsbesluit Hoornes Noord-Oost fase 2A
- Uitvoeringsbesluit Tijdelijke woningen Valkenhorst

Zoals vastgelegd in het reglement voor de Audit- en Vastgoedcommissie overlegt de Audit- en Vastgoedcommissie ten minste eenmaal in het jaar met de externe accountant, buiten aanwezigheid van het bestuur. Dit overleg heeft op 8 juni plaatsgevonden.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC, adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en de RvC-leden en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. Het reglement is gepubliceerd op de website van Dunavie.

Samenstelling Selectie- en Remuneratiecommissie per 31 december 2023:

Naam	Functie
drs. A.J. Visser MA	voorzitter
mr. drs. A. Janzen MCM	lid

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in 2023 twee keer vergaderd. Het aanwezigheidspercentage van de leden van de Selectie- en Remuneratiecommissie was 100%. De bestuurder en de bestuurssecretaris hebben deze vergaderingen bijgewoond.

Belangrijkste onderwerpen:

- Voorbereiden zelfevaluatie RvC 2023
- Voorbereiden jaargesprek bestuurder 2023
- Bezoldiging RvC-leden en bestuurder 2024 en klasse-indeling 2024 (klasse F)
- Check op onverenigbaarheden dienstverband en nevenfuncties RvC-leden en bestuurder
- Check op bezit van vastgoed n.a.v. Handreiking vastgoedbezit

Wat het laatste punt betreft is geconstateerd dat de bestuurder geen woningen bezit, maar wel bedrijfsonroerend goed. Aangezien dit bedrijfsonroerend goed zich ver buiten de woningmarktregio van Dunavie bevindt en marktconform verhuurd wordt, is de RvC van mening dat dit acceptabel is en het 'nee, tenzij' voldoende kan worden onderbouwd. De RvC-leden hebben uitsluitend een eigen woning of een woning ten behoeve van een studerend kind.

10.5 Overleg

Bestuur

De relatie tussen de RvC en het bestuur is prettig, professioneel en open. De voorzitter van de RvC heeft regelmatig contact gehad met de bestuurder. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren de algemene gang van zaken, de maatschappelijke ontwikkelingen en de voorbereiding van de RvC-bijeenkomsten. De RvC heeft vastgesteld dat de bestuurder zijn functie onafhankelijk kan vervullen.

Ondernemingsraad

Op 26 juni heeft de RvC vergaderd met de Ondernemingsraad. Onderwerpen van dit overleg: belangrijke onderwerpen voor de organisatie (presentatie OR), hoe om te gaan met afwijkingen van beleid en afspraken? en hoe organiseren we het onderling contact tussen RvC en OR?

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek

Op 2 oktober heeft de RvC vergaderd met huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD). Onderwerpen van dit overleg: ontwikkelingen SHD, samenwerking SHD en Dunavie en belangrijke thema's voor huurders.

De huurderscommissarissen hebben op verschillende momenten lopende het jaar contact met de SHD over wat er bij de huurders leeft en de inbreng van de SHD bij Dunavie. Voorafgaand aan de RvC-vergaderingen vraagt één van de huurderscommissarissen aan de SHD of, en zo ja welke, belangrijke onderwerpen er op dat moment spelen.

Verder hebben beide huurderscommissarissen de twee door de SHD georganiseerde huurdersavonden bijgewoond. Het thema van de eerste huurdersavond was 'overlast'. De tweede huurdersavond was een themabijeenkomst over verduurzaming en besparen. Hier was ook de voorzitter van de RvC aanwezig.

Accountant

Vanaf boekjaar 2021 is met Deloitte Accountants B.V. een overeenkomst voor een periode van vier jaar aangegaan voor audit-/controlediensten. De RvC heeft besloten om Deloitte de controle-opdracht voor het boekjaar 2023 te verstrekken. Drs. M.A. van Dreumel RA is tekenend accountant.

De resultaten van de accountantscontrole over het gehele verslagjaar 2022 (Accountantsverslag 2022) heeft de Audit- en Vastgoedcommissie in aanwezigheid van de bestuurder met Deloitte besproken. Verder heeft de Audit- en Vastgoedcommissie de resultaten van de interim-controle (Managementletter 2023) in aanwezigheid van de bestuurder met Deloitte besproken. In de RvC-vergadering van 26 juni waarin de Jaarstukken 2022 zijn besproken, waren ook drs. M.A. van Dreumel RA en E. Haasnoot MSc van Deloitte aanwezig om het accountantsverslag toe te lichten en vragen te beantwoorden.

10.6 Honorering Raad van Commissarissen

De RvC-leden zijn het gehele jaar als topfunctionaris actief geweest voor Stichting Dunavie. Vanuit de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) bedraagt de maximale vergoeding voor RvC-leden € 18.700 per jaar en voor de voorzitter € 28.050 per jaar. De VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen'. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel liggen lager dan in de WNT.

De bezoldiging is in 2023 conform de 'Beroepsregel honorering commissarissen'. Dunavie valt als woningcorporatie in schaal F. De bezoldiging voor de RvC-leden bedraagt vanaf 1 januari 2023 € 14.960 per jaar; voor de voorzitter is dit € 22.440 per jaar. Voor specificatie zie de toelichting in de jaarrekening. Dit honoreringsbeleid, inclusief de beloning, wordt op de website van Dunavie gepubliceerd.

De RvC-leden beschouwen de werkzaamheden die gedaan worden voor Dunavie als niet BTW plichtig.

De opleidingen die de RvC-leden en de bestuurder hebben gevolgd voor het behalen van de vereiste PE-punten zijn vergoed door Dunavie. Verder worden de reiskosten van de RvC-leden die zij op basis van hun functie als commissaris maken vergoed. Er zijn verder geen leningen, voordelen, garanties of andere kostenvergoedingen verstrekt aan de RvC-leden of de bestuurder.

10.7 Honorering Bestuur/Governancecode Woningcorporaties

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de bestuurder. Daarnaast stelt de RvC het honorarium vast.

De arbeidsovereenkomst met de bestuurder, R.W.M.G. Marx Msc RV, is per 1 juli 2020 aangegaan voor een periode van vier jaar. De heer Marx is in dienst bij Stichting Dunavie als topfunctionaris. De omvang van het dienstverband is 36 uur per week. Voor 2023 was het salaris van de bestuurder conform het maximum van de norm van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014. De bestuurder heeft over 2023 recht op een maximale bezoldiging van € 187.000. De feitelijke bezoldiging komt uit op € 186.856. De bezoldiging valt binnen het bezoldigingsmaximum van de WNT. Voor specificatie zie de toelichting in de jaarrekening.

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in november gesproken met de burgemeester en de wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Mobiliteit, Volkshuisvesting, Armoedebeleid bij de gemeente Katwijk, de MT-leden, de concerncontroller, de bestuurssecretaris en de directeur van de KBM Groep B.V. In deze gesprekken is feedback gevraagd over het functioneren van de bestuurder. De RvC is, mede op basis van de opgehaalde feedback, van mening dat de heer Marx op goede wijze inhoud heeft gegeven aan zijn functioneren.

10.8 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De RvC beoordeelt elk jaar zijn eigen functioneren en de relatie met het bestuur. Zoals beschreven in de Governancecode Woningcorporaties heeft de RvC afgesproken dat de zelfevaluatie om het jaar plaatsvindt onder begeleiding van een externe adviseur. Conform deze afspraak heeft de zelfevaluatie van de RvC op 8 december zonder externe begeleiding plaatsgevonden. Bij deze zelfevaluatie was één RvC-lid afwezig.

Het programma bestond uit twee delen: een terugblik in aanwezigheid van de bestuurder en de bestuurssecretaris en een vooruitblik met uitsluitend de RvC-leden.

Terugblik

Reflectie aan de hand van een spelvorm

Aan de hand van het Kwaliteitspel is ieders bijdrage aan de toezichtfunctie besproken. Wat wordt gewaardeerd en waar zijn verbeteringen mogelijk? Aan het eind van het spel had iedereen inzicht in de toebedeelde kwaliteiten en vervormingen en is afsluitend besproken in hoeverre ieder zich daarin herkent. Dit bleek voor iedereen het geval. Als conclusie kwam naar voren dat er een breed scala aan eigenschappen aanwezig is die de diversiteit in het team duidelijk en zichtbaar maken. De dialoog daarover draagt bij aan verder inzicht hoe die inzetbaar zijn voor de organisatie.

Opleidingen en scholingsplan

Vervolgens is gesproken over opleidingen en een scholingsplan. Op tafel komt dat de afstemming over te volgen opleidingen en een terugkoppeling van de opgedane kennis binnen de RvC nog te verbeteren is.

Een van de aanwezigen heeft recent een Masterclass Wonen en Zorg (en Welzijn) afgerond. Deze viel wat tegen qua nieuwe inhoud. Wel kan het bekijken van voorbeelden van wonen in combinatie met zorg in het buitenland interessant zijn. Een andere aanwezige gaat starten met de opleiding 'Digitalisering en board room dynamics'. Onderdeel van deze opleiding is een praktijkopdracht; dit onderzoek kan bij Dunavie uitgevoerd worden. Hier volgt dan vermoedelijk een eindverslag uit die in de RvC en mogelijk ook in de organisatie gedeeld kan worden.

In de discussie over hoe kennis over te dragen, wordt besloten om jaarlijks één beleidsdag te houden (in plaats van de huidige twee beleidsmiddagen) en deze dag rondom een specifiek thema te organiseren. Dit thema kan dan door het jaar heen ook regelmatig terugkomen, bijvoorbeeld met behulp van korte presentaties of actualiteiten.

Afgesproken wordt om in 2024 de beleidsdag te organiseren rondom het onderwerp digitalisering. Voor 2025 kan sustainability / ESG (Environmental, Social & Governance) een mogelijk thema zijn aangezien beursgenoteerde bedrijven en grote ondernemingen vanaf 2024 verplicht verslag moeten uitbrengen over hun duurzaamheidsbeleid en prestaties. Naar verwachting zullen wij hier ook op de een of andere manier mee te maken krijgen. Een ander mogelijk thema kan hittestress en klimaatadaptatie zijn.

Voor wat betreft het scholingsplan is voorgesteld om thema's te benoemen waarin de RvC zich wil bijscholen. Voor die onderwerpen wordt dan afgestemd wie hiervoor belangstelling heeft. Daarnaast blijft er natuurlijk ruimte om op individueel niveau naar eigen voorkeur te ontwikkelen. Onderdeel van het scholingsplan is tenminste eenmaal per jaar een gezamenlijke scholing/training/werkbezoek (of welke vorm dan ook) met de voltallige RvC ter versterking van het groepsproces en gezamenlijke kennis/taal. Daarbij kan dan de combinatie worden gezocht met de top (bestuurder en MT plus) van de werkorganisatie.

Er zijn bestaande afspraken over het opleidingsbudget die nog steeds voldoen. Het is mogelijk om van deze afspraken af te wijken na afstemming met de voorzitter. In de eerste Selectie- en Renumeratiecommissie (SRC) van 2024 zal een gezamenlijk scholingsplan verder onderwerp van gesprek zijn.

Vergaderstructuur

In het verlengde van dit gesprek kwam de vergaderstructuur aan de orde. Afgesproken is om, naast de beleidsdag, drie reguliere RvC-vergaderingen van het jaar met één uur te verlengen. Dit creëert ruimte om naast de reguliere onderwerpen specifieke onderwerpen meer uit te diepen en daar meer de dialoog over te kunnen voeren. Eventueel kunnen andere belanghebbenden hierbij worden aangehaakt.

Na dit onderwerp hebben de bestuurder en bestuurssecretaris de bijeenkomst verlaten.

Vooruitkijkend

Kritieke Prestatie Indicatoren (KPI's) 2023 en 2024

Geconstateerd is dat er in 2023 eigenlijk weinig met de KPI's voor de RvC is gedaan. Dit kwam waarschijnlijk omdat ze redelijk direct gekoppeld zijn aan de KPI's voor de bestuurder. Bij de bestuurder staat dan de actie, bij de RvC staat dan bijvoorbeeld toezicht houden op de actie. Dat levert maar zeer beperkt meerwaarde op. Waar de KPI's voor de bestuurder wel een duidelijke functie hebben om het kader aan te geven waarop de bestuurder dat jaar beoordeeld wordt, is dat met de KPI's voor de RvC niet het geval. Wel zien we een meerwaarde in de reflectieve en evaluerende vragen van elke bijeenkomst.

Concluderend is afgesproken dat de KPI's voor de bestuurder 2024 worden voorbereid door de bestuurder in afstemming met de SRC en vastgesteld worden in de eerste RvC-vergadering van 2024. De KPI's voor de RvC zijn vooral terug te vinden in de evaluerende vragen van de bijeenkomsten van de RvC. Er worden geen KPI's voor de RvC voor 2024 opgesteld.

Vertrek RvC-lid en (her)benoemingen

Bij de bespreking van het vertrek van de voorzitter per september 2024 is ook het functioneren van onszelf als RvC besproken. Hoe komen alle expertises tot hun recht, hoe doen we het als team, is er voldoende tegenkracht aanwezig om de rol van strategische sparringpartner adequaat in te kunnen vullen, wat vinden we van de ontwikkeling van de organisatie?

Er is veel bereikt de afgelopen jaren, met de transitie naar Tobias 365 en de vorming en ontwikkeling van het MT plus voor de RvC als meest herkenbare punten. Tegelijk is de ontwikkeling van bijvoorbeeld Valkenhorst nog niet zo ver als we zouden willen. Een en ander leidt tot de reflectie dat de continuïteit in de ontwikkelingen een zeer belangrijke factor is. Er zitten nu mensen in de RvC die de ontwikkelingen en overwegingen in deze fase van nabij meemaken. De input van vers bloed en nieuwe gezichtspunten daarop zijn uiterst waardevol. De RvC hecht eraan zowel de continuïteit als vers bloed een goede plek te geven in de lopende processen. Dit betekent, gezien de opgaven van de organisatie en de stand zaken in een aantal processen, dat er de voorkeur aan gegeven wordt om een nieuwe voorzitter te zoeken binnen de huidige RvC. Gelukkig zijn daarvoor goede kandidaten aanwezig. Vervolgens is besloten om voor de vrijkomende positie in de RvC een regulier lid te werven. De specifieke aandachtsgebieden van dit RvC-lid worden nog nader bepaald. Geconstateerd is dat er binnen de RvC groot draagvlak aanwezig is voor de herbenoemingen die aan de orde zijn.

Aflopen arbeidscontract bestuurder per 1 juli 2024

De hoofdlijnen van de opgehaalde 360 graden feedback voor de bestuurder zijn eerder gedeeld met de gehele RvC. Daaruit kwam een positief beeld naar voren over het functioneren van de bestuurder. In een eerder gesprek tussen de voorzitter RvC en de bestuurder is de wens uitgesproken door de bestuurder om voor een volgende termijn benoemd te worden. Als voornaamste redenen voor deze wens tot herbenoeming zijn zowel de doorontwikkeling van de organisatie die steeds verder vorm krijgt als de ontwikkelingen rond vastgoed en gebiedsontwikkeling, zoals Valkenhorst en Hoornes, aangegeven. Dit zijn zaken van een lange adem, die gebaat zijn bij een vaste en bestendige koers. De RvC herkent deze argumentatie. Op dit moment is de bestuurder met zijn ruimte gevende en coachende stijl alsmede zijn kennis en ervaring met vastgoed en gebiedsontwikkeling de juiste man op de juiste plaats. Dit voornemen tot herbenoeming vanuit de RvC was naast reflectie op het afgelopen jaar en de opgehaalde feedback, onderwerp van gesprek in het jaargesprek met de bestuurder op 8 december.

Reflectie op zelfevaluatie

Met elkaar is teruggekeken op een nuttige zelfevaluatie. Naast verdieping en inzicht is wederom aan meer waardering en kennis van en over elkaar gebouwd als lid van het RvC-team. Het programma was goed op maat en er was ruimte voor ieders inbreng.

10.9 Integriteit en onafhankelijkheid

De klokkenluidersregeling en integriteits- en gedragscode zijn gepubliceerd op de website en op het intranet van Dunavie.

De RvC ziet erop toe dat alle leden onafhankelijk zijn volgens de Governancecode Woningcorporaties en het reglement voor de Raad van Commissarissen. Alle RvC-leden hebben hun (relevante) nevenfuncties gemeld. In het verslagjaar was geen sprake van tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of het bestuur betrokken waren. Ook vervult geen van de leden van de RvC of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur. Alle RvC-leden hebben voldoende tijd kunnen besteden aan hun werkzaamheden voor Dunavie. De RvC-leden verklaren dat zij hun taken onafhankelijk kunnen uitvoeren.

De bestuurder vervulde in 2023 de volgende nevenfunctie:

- Bestuurder van ROMA Holding BV en de dochtervennootschap RM Investments BV
ROMA Holding doet dienst als pensioen BV met een statutaire omschrijving 'deelnemen in vennootschappen en ondernemingen' en de dochtervennootschap RM Investments BV omvat advies- en interim-activiteiten.

10.10 Vooruitblik 2024

Belangrijke onderwerpen die in 2024 op de agenda staan:

- Visitatie 2020-2023
- Ondernemingsplan 2025 e.v.
- Informatiebeleidsplan
- Financieringsstrategie
- Nieuwe methodiek investeringsstatuut
- Duurzaam Dunavie
- Werving RvC-lid
- Benoeming voorzitter
- Benoeming lid van de Selectie- en Remuneratiecommissie
- Herbenoeming RvC-lid
- (Her)benoeming bestuurder

Tenslotte

#Dunavisie is de titel van ons koersplan voor 2021–2023, met vier strategische thema's: *huurder centraal, goed wonen nu en in de toekomst, midden in de maatschappij en professionele organisatie*. Alhoewel 2023 het laatste jaar was van het koersplan, en we op koers liggen ten aanzien van realisatie, hebben we er bewust voor gekozen om eerst de resultaten van de visitatie (uitvoering begin 2024) af te wachten. We willen de leerpunten daaruit meenemen in een geactualiseerde, nieuwe strategie voor de organisatie die in 2024 ontwikkeld wordt samen met interne en externe belanghebbenden. In dit jaarverslag heeft u kunnen lezen over de verdere en stabiele doorontwikkeling en groei die de organisatie ook dit jaar weer heeft doorgemaakt. Dunavie is in control en klaar voor de toekomst. En daar werkt de organisatie ook hard aan; alle waardering daarvoor vanuit de RvC.

Reflectie op de maatschappelijke prestatie van Dunavie

Dunavie investeert en zet fors in op de balans tussen *betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid*. De gemiddelde huurprijs van een woning bij Dunavie is laag in vergelijking met het landelijk gemiddelde en ook in vergelijking met het gemiddelde in de regio Holland-Rijnland. Met de herdefinitie van ons huurbeleid sturen we hier heel nadrukkelijk op. Ook sturen we stevig op het optimaliseren van de ontwikkelvoorraad voor de komende tien jaar. Met als resultaat een verwachte meerjarige productie van circa. 2.750 woningen in een dertigtal projecten. De positionering van Dunavie op de gebiedsontwikkeling Valkenhorst, en de eerste tijdelijke woningen die daar nu gerealiseerd worden, is hier een fundamenteel onderdeel van. We zijn verheugd over de eerste stappen die daar nu gezet worden.

Met de ingebruikneming van het nieuwe primaire digitale systeem Tobias 365 is een belangrijke voorwaarde vervuld om processen binnen Dunavie verder efficiënt in te richten en verbeteren we de kwaliteit van de (bron)data. Kwalitatief legden we afgelopen jaar een nieuwe basis voor onze woningen. We maakten een inhaalslag in planmatig onderhoud en we sturen hiervoor op een 100% realisatie index, ook voor renovaties en verduurzaming. In verband met de verduurzaming werkt Dunavie verder aan een woningbezit dat een bijdrage levert aan meer bewust (kunnen) omgaan met energie en het woonplezier van haar huurders.

Dit alles binnen een situatie van grote woningtekorten en problemen in de doorstroming op de woningmarkt. Er is een fors aantal doelgroepen die niet of veel later een woning ter beschikking krijgt. De wachttijden voor een woning lopen op, en de gemiddelde leeftijd waarop jongeren het ouderlijk huis verlaten is volgens het Centraal Bureau van de Statistiek landelijk nog steeds stijgend, net als de gemiddelde wachttermijn zowel binnen onze regio als landelijk.

Het beleid van de overheid richting ouderen is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Er is te weinig capaciteit intramuraal voor alle ouderen die daarvoor zouden willen kiezen of die daarmee gebaat zijn vanwege het teruglopen van hun mogelijkheden of netwerk. Een passende en ondersteunende leefomgeving met voldoende algemeen dagelijkse levensvoorzieningen op loopafstand en dementie vriendelijk zijn op veel plekken nog in ontwikkeling. Dit is een knelpunt, zeker bij verdere terugloop van mensen die werkzaam zijn en blijven in de zorgsector. Ook heeft deze factor gevolgen voor de veerkracht van wijken. Dunavie denkt mee aan de lokale beleids- en uitvoeringstafel die met de betrokken partners zoekt naar en bijdraagt aan oplossingen.

De structurele aanpak van (zware) overlast, in samenwerking met partners in de wijk, vraagt onze inzet en aandacht. We constateren een toename van 'grootstedelijke problematiek', zoals overlast door drugshandel en intimidatie vanuit het criminele circuit, die de leefbaarheid van meerdere wijken nadelig beïnvloedt. De samenwerking met de politie, gemeente Katwijk en partners in het gemeentelijke zorgoverleg is in dit kader goed en constructief. Deze samenwerking en (extra) inzet van Dunavie heeft bijvoorbeeld in de aanpak van overlast in de Torenflats in de Hoornes geleid tot een verbetering van de leefbaarheid. Een integrale aanpak is en blijft hierbij essentieel.

Zo hebben we met de gemeente Katwijk en de Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD) voor de periode 2021-2024 kaderprestatieafspraken gemaakt. Daarin hebben we beschreven wat we in die periode met elkaar willen bereiken. Voor elke jaarschijf werken we de prestatieafspraken in een aantal gezamenlijke bijeenkomsten uit en actualiseren deze aan de hand van lokaal of landelijk beleid.

Belang van regionale samenwerking

Op regio niveau gaat men elkaar steeds meer en beter vinden. Dat is ook nodig, want de opgaven die voor ons liggen zijn bepaald stevig te noemen. Zoals gezegd heeft Dunavie in 2023 wederom ingezet op verdere verduurzaming, ook ten aanzien van de ontwikkeling als professionele en verbindende organisatie van maatschappelijke betekenis en meerwaarde. Samen met haar partners, is Dunavie in de optiek van de RvC prima in staat om haar schouders onder opgaven te zetten en de ambities te realiseren!

Annemiek Janzen
voorzitter Raad van Commissarissen

VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen heeft, na kennis genomen te hebben van de bevindingen van de accountant, de Jaarstukken 2023 vastgesteld. Zij is van mening dat de Jaarstukken 2023 een juist en getrouw beeld geven van het functioneren van de organisatie en de financiële positie van Dunavie.

Katwijk, 25 juni 2024

De Raad van Commissarissen

Mr. drs. A. Janzen MCM
voorzitter

Drs. A.J. Visser MA
vice-voorzitter

Ir. M.P.L. Govaert
lid

Dhr. F. Bouchtaoui MSc
lid

Drs. W.F. de Mooij
lid

TABELLEN

Tabel: Verloop van het bezit in aantallen

	DAEB			niet-DAEB			TOTAAL		
Voorraad bezit	Begin-stand 1-1-2023	Mutaties 2023	Eindstand 31-12-2023	Begin-stand 1-1-2023	Mutaties 2023	Eindstand 31-12-2023	Begin-stand 1-1-2023	Mutaties 2023	Eindstand 31-12-2023
Woningen naar huurprijscategorie:									
Goedkoop (<= € 452,20)	944	-83	861	7	0	7	951	-83	868
Betaalbaar (> € 452,20 - <= € 693,60)	4.671	34	4.705	259	-17	242	4.930	17	4.947
Duur (> € 693,60 - <= € 808,06)	803	101	904	57	16	73	860	117	977
Huurprijs boven € 808,06	141	-33	108	420	3	423	561	-30	531
Totaal voorraad woningen	6.559	19	6.578	743	2	745	7.302	21	7.323
Maatschappelijk vastgoed	1	0	1	8	0	8	9	0	9
Maatschappelijk vastgoed - zorgwoningen	81	0	81	0	0	0	81	0	81
Commercieel vastgoed	0	0	0	54	-1	53	54	-1	53
Garages	0	0	0	605	3	608	605	3	608
Totaal voorraad	6.619	21	6.660	1.410	3	1.415	8.051	23	8.074

Tabel: Mutatie van het bezit in aantallen

Ontwikkeling bezit 2023	Stand begin 2023	Nieuw- bouw	Verkoop	Sloop	Overige mutaties	Stand eind 2023	Mutaties 2023
Huurwoningen	7.302	21	4	0	4	7.323	21
Maatschappelijk onroerend goed	90	0	0	0	0	90	0
Bedrijfsonroerend goed	54	0	0	0	0	54	0
Parkeervoorzieningen	605	0	0	0	3	608	3
Totaal	8.051	20	0	0	2	8.075	24

Tabel: Woningtoewijzing sociale huurwoningen

Huurcategorie / Inkomenscategorie	**<= € 44.035 EH <= € 48.625 MH (sociaal)	> € 44.035 EH > € 48.625 MH (hoog)	Totaal	Totaal %
Goedkoop (<= € 452,20)	39	0	39	9%
Betaalbaar I (> € 452,20 - <= € 647,19)	285	0	285	68%
Betaalbaar II (> € 647,19 - <= € 693,60)	23	0	23	5%
* Duur (> € 693,60 - <= € 808,06)	70	3	73	17%
Totaal	417	3	420	100%
Gerealiseerde verhuringen	100%	1%	100%	
Europese staatssteunregels norm	80%	10%		

* Liberalisatiegrens: € 808,06 (was € 763,47)

** EH = eenpersoonshuishouden / MH = meerpersoonshuishouden

**STICHTING DUNAVIE
TE KATWIJK**

JAARREKENING 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	BALANS per 31 december (na resultaatbestemming)	58
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	60
3	Kasstroomoverzicht 2023	61
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	63
5	Toelichting op de balans per 31 december 2023	81
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	108
7	Overige informatie	115
8	Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB	120
9	Ondertekening directie	128

OVERIGE GEGEVENS

10	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	129
11	Nevenvestigingen	129
12	Controleverklaring	129

1 BALANS PER 31 DECEMBER (NA RESULTAATBESTEMMING)

	31 december 2023	31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.168.453	1.303.233
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	199.787	217.954
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	51.738	52.900
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.830	7.134
	<u>1.442.808</u>	<u>1.581.221</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.629	2.493
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	1	1
Latente belastingvordering(en)	306	1.273
Overige vorderingen	9	9
	<u>316</u>	<u>1.283</u>
TOTAAL VASTE ACTIVA	<u>1.445.752</u>	<u>1.584.997</u>
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	780	677
Overige voorraden	80	80
	<u>860</u>	<u>757</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	509	440
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.796	1.060
Overige vorderingen	0	1
Overlopende activa	392	34
	<u>3.697</u>	<u>1.535</u>
Liquide middelen	<u>5.541</u>	<u>3.919</u>
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	<u>10.099</u>	<u>6.212</u>
	<u>1.455.851</u>	<u>1.591.208</u>

	31 december 2023	31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	883.604	1.046.489
Overige reserves	359.074	353.000
	<u>1.242.679</u>	<u>1.399.489</u>
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	4.692	1.091
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	144.500	129.974
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	51.625	52.743
Overige schulden	182	157
	<u>196.307</u>	<u>182.874</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.080	1.312
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.043	2.511
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.085	1.774
Overlopende passiva	2.965	2.158
	<u>12.173</u>	<u>7.754</u>
	<u>1.455.851</u>	<u>1.591.208</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Huuropbrengsten	54.347	53.044
Opbrengsten servicecontracten	2.672	2.442
Lasten servicecontracten	2.734	2.447
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.923	3.667
Lasten onderhoudsactiviteiten	22.674	20.646
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.726	8.457
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25.962	20.269
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.150	510
Verkoopkosten en toegerekende organisatiekosten	111	36
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	751	442
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	288	32
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	8.312	856
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	160.859	84.943
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	50	38
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	169.220	84.125
Opbrengsten overige activiteiten	139	30
Kosten overige activiteiten	50	8
Nettoresultaat overige activiteiten	88	22
Overige organisatiekosten	3.029	3.092
Kosten omtrent leefbaarheid	2.173	2.268
Bedrijfsresultaat	148.084	99.087
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	609	10.168
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	163	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.472	4.084
Financiële baten en lasten	4.918	6.087
Resultaat voor belastingen	153.002	105.174
Belastingen	3.808	4.911
Resultaat na belastingen	156.810	100.263

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	54.414		53.198	
Vergoedingen	3.392		3.206	
Overige bedrijfsontvangsten	21		31	
Ontvangen interest	2		2	
Saldo ingaande kasstromen		57.830		56.437
Operationele uitgaven				
Erfpacht	5		4	
Betalingen aan werknemers	6.371		5.578	
Onderhoudsuitgaven	19.720		19.549	
Overige bedrijfsuitgaven	9.530		10.240	
Betaalde interest	4.315		4.097	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	218		118	
Verhuurderheffing	0		2.911	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	477		794	
Vennootschapsbelasting	4.577		1.119	
Saldo uitgaande kasstromen		45.212		44.410
Kasstroom uit operationele activiteiten		12.617		12.027
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.128		375	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.745		740	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		2.873		1.115
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	16.891		7.769	
Verbeteruitgaven	4.623		4.045	
Aankoop woongelegenheden (incl VOV)	2.583		1.705	
Sloopuitgaven	2.325		1.423	
Investerings overig	1.216		785	
Investerings overig niet te borgen	0		150	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		27.638		15.877
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		24.766		14.763
transporteren		12.148		2.736

	2023		2022	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		12.148		2.736
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		15.000		6.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		1.230		2.934
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		13.770		3.066
Toename (afname) van geldmiddelen		1.622		330
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	3.919		3.589	
Liquide middelen	5.541		3.919	
		1.622		330
Verschil		1.622		330

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Stichting Dunavie (hierna Dunavie) is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting" in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Holland-Rijnland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Dunavie is feitelijk en statutair gevestigd op Ambachtsweg 16 te Katwijk (ZH) en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 28042168.

Regelgeving

De jaarrekening van Dunavie is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Stelselwijziging

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

Schattingswijziging

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Dunavie zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Dunavie maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Dunavie. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen hebben betrekking op de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Voor de waardering en verwerking van derivaten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Toelichting financiële instrumenten.

FUNCTIONELE TOEREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Continuïteitsveronderstelling

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de stichting.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een contracthuurprijs onder de huurliberalisatiegrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurliberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Complexindeling

Het DAEB en 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 sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Als marktwaarde geldt de hoogste van deze twee berekende waarden. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Dunavie hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woon- en parkeergelegenheden en de full versie voor MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak. Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. fullversie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringsuitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. De criteria op grond waarvan een verbouwing kwalificeert als ingrijpend worden toegelicht op de volgende pagina.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (maximaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwsuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

- 1 De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 2 Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- 3 De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- 4 Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

Vastgoed in exploitatie

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van vastgoedbeleggingen opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het waarderingscomplex worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Dunavie en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Dunavie hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Dunavie hanteert de volgende uitgangspunten bij het berekenen van de norm onderhoudslasten:
 - a. Onderhoud betreft alle voorkomende niet-verrekenbare soorten onderhoud:
 - Planmatig- en contractonderhoud (inclusief bijdragen aan VvE);
 - Mutatieonderhoud;
 - Reparatieverzoeken;
 - Bij gecombineerde onderhouds/ investeringsprojecten het toe te rekenen deel aan onderhoud.
 - b. Basis voor de norm is het gemiddeld bedrag per jaar van de nominale uitgaven over een periode van 15 jaar vanaf 2024 met peildatum 31 december 2023;
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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' en 'overige directe operationele lasten exploitatie' (exclusief verhuurderheffing) in de resultatenrekening. Dunavie hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 - a. Basis voor de 'lasten verhuur en beheer' vormt naast direct toerekenbare kosten de toerekening van de personeels- en overige beheerlasten, zoals deze volgt uit de kostenverdeelstaat;
 - b. Overige directe operationele lasten exploitatie betreft over het algemeen direct toerekenbare kosten. Wanneer kosten gerelateerd zijn aan de waarde van het bezit (bijvoorbeeld belastingen) wordt bij de berekening van de gemiddelde norm hiermee rekening gehouden. Hierdoor ontstaan een verschil in norm tussen DAEB- en Niet-DAEB-bezit;
 - c. De norm wordt berekend door het totaal van de kosten te delen door het gewogen aantal verhuureenheden per 31 december.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend 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 en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15 lid 1.

Dunavie heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De onderhoudsnorm is gestegen ten opzichte van 2022. Deze stijging wordt veroorzaakt door het actualiseren van de meerjarenbegroting, waarbij evenals voorgaand jaar een norm per complex is bepaald.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. 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 onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Uit het boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Van herclassificatie is sprake indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door [RJ 645.212]:

- a) daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- b) verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- c) terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- d) beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

ad a) Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

ad b) Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

ad c) Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

ad d) De regelgeving omtrent sloop is opgenomen in RJ 645 alinea 217a. Deze geeft aan dat er drie criteria zijn. Wanneer aan al deze drie criteria is voldaan wordt een complex opgenomen onder Vastgoed in ontwikkeling.

Deze drie criteria zijn:

1. Er ontstaat een nieuw vast actief en de besluitvorming hierover heeft plaatsgevonden
2. De huurcontracten van het "vastgoed" zijn geheel beëindigd
3. De juridische verplichtingen van sloop en nieuwbouw zijn aangegaan.

Tevens dient de eventuele herwaarderingsreserve voor het betreffende complex te worden overgeboekt naar de overige reserves, ervan uitgaande dat door de afwaardering de gehele (eerdere) herwaardering niet langer aan de orde is.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, echter niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Dunavie.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Dunavie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Dunavie is in gesprek met de Belastingdienst omtrent het opnemen van een Onderhoudsvoorziening vanaf de aangifte Vennootschapsbelasting 2019. Dunavie verwacht dat het opnemen van deze voorziening leidt tot een belastingvordering van € 2,3 miljoen. Omdat er nog onvoldoende zicht is op overeenstemming hieromtrent is deze belastingvordering vooralsnog niet verwerkt.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,63% (2022: 2,52%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Dunavie geldende rente op langlopende leningen (3,51%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Viottende vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Voorzieningen

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 Dunavie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Dunavie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening pensioenen

Dunavie heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Dunavie en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Dunavie beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Dunavie, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2023 (en 2022) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Onder de langlopende schulden zijn een aantal embedded derivaten opgenomen. Deze worden gewaardeerd conform de grondslagen welke zijn vermeld in de paragraaf Derivaten.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Dunavie heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. 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.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Financiële instrumenten

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

Dunavie scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd.

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op 3-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft Dunavie het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten.

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Dunavie de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de onderstaande subcategorieën:

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

Dunavie past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Dunavie documenteert het volgende:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huur prijsbeleid van Dunavie, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximale huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren via afboeking van dubieuze huurdebiteuren is onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten afdeling Service en Informatie.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten".

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten". Voor de grondslagen pensioenlasten wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten".

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten".

Onder onderhoudslasten 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 toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Dunavie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten".

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- Afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurerings).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden:

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltuinstellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Dunavie heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. De belastingdienst heeft per 1 januari 2023 de VSO 2 opgezegd.

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de hierin vermelde afspraken in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de vennootschapsbelastinglast of -bate over het boekjaar 2023. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 tot en met boekjaar 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over het boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen, latente belastingvorderingen onder de financiële vaste of vlottende activa, afhankelijk van de looptijd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Dunavie voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva per balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de voorwaarden hiervoor.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. Deze verdeelsleutel wordt ook als uitgangspunt gebruikt voor de verdeling van de overige bedrijfslasten en de afschrijvingskosten van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie. Om een juiste verdeling toe te passen wordt bepaald voor en/of door welke medewerkers betreffende kosten worden gemaakt. Voor de verdeling van de kosten wordt vervolgens dezelfde verhouding gebruikt die van toepassing is voor betreffende medewerkers.

Bij het bepalen van de verdeling van kosten worden de richtlijnen gevolgd zoals uitgegeven door SBR Wonen in de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2023.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Dunavie onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Dunavie bestaan met name uit:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed.
- Verhuur van parkeerplaatsen en garages.

Uitgangspunten

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzondering primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB (Wonen, MOG, ZOG) en niet-DAEB (Wonen, MOG, BOG en parkeren).
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is de nieuwbouw gekwalificeerd als niet-DAEB en de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voortgekomen uit bestaand bezit als DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Dunavie is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden met uitzondering van die zaken die rechtstreeks aan de DAEB-tak of niet-DAEB tak kunnen worden gealloceerd.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Dunavie een verdeelsleutel toegepast op basis van gewogen eenheden wat resulteert in een verdeling 86% DAEB en 14% Niet-DAEB.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
<i>Stand per 1 januari</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 428.134	€ 419.963	€ 84.502	€ 84.524
Cumulatieve herwaarderingen	€ 880.623	€ 803.686	€ 135.467	€ 127.486
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	€ -5.523	€ -3.251	€ -2.015	€ -1.899
	€ 1.303.233	€ 1.220.398	€ 217.954	€ 210.111
<i>Mutaties</i>				
Opieversingen nieuwbouw	€ 6.056	€ 4.837	€ -	€ -
Investerings Renovatieprojecten	€ 2.054	€ 4.523	€ 38	€ -
Investerings overig	€ 985	€ 732	€ 28	€ 119
Overheidsbijdragen	€ -	€ -2.746	€ -	€ -3
Aankoop vanuit Verkopen onder Voorwaarden	€ 471	€ 273	€ 740	€ 413
Desinvesteringen verkoop	€ -644	€ -	€ -1	€ -
Herwaardering verkoop	€ -135	€ -	€ -74	€ -
Herclassificatie	€ -	€ 550	€ 519	€ -550
Herwaarderingen	€ -141.659	€ 76.937	€ -19.182	€ 7.981
Herclassificatie herwaardering-bijzondere waardeverandering	€ -2.478	€ -	€ -65	€ -
Bijzondere waardeveranderingen	€ 569	€ -2.272	€ -171	€ -116
Totaal mutaties	€ -134.780	€ 82.835	€ -18.167	€ 7.843
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 437.056	€ 428.134	€ 85.827	€ 84.502
Cumulatieve herwaarderingen	€ 736.351	€ 880.623	€ 116.145	€ 135.467
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	€ -4.955	€ -5.523	€ -2.186	€ -2.015
	€ 1.168.453	€ 1.303.233	€ 199.787	€ 217.954

Waardemutatie Vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 31-12-2022	1.303.233	217.954	1.521.187
Voorraadmutaties	4.759	484	5.243
Mutatie vastgoedgegevens	57.963	4.671	62.634
Methodische wijzigingen handboek en software	-29.205	-5.452	-34.657
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-94.377	-15.595	-109.973
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-73.920	-2.275	-76.195
Waarde 31-12-2023	1.168.453	199.787	1.368.240

Toelichting marktwaarde (x € 1.000)

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2023	2022	Waarderings-variant
	x € 1.000	x € 1.000	
Eengezinswoningen	551.126	590.693	basis
Meergezinswoningen	784.237	896.146	basis
Parkeergelegenheden	10.783	11.726	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.394	8.317	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.161	1.210	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	12.538	13.094	full
Totaal	1.368.240	1.521.187	

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde van de woningen is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde van de woningen niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Woningcorporatie Dunavie bedraagt het validatie-effect in corop regio Agglomeratie Leiden/ Bollenstreek conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 -0,40% (- € 770 gemiddeld per woning).

De marktwaarde van het bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed is tot stand gekomen op grond van taxatie door een externe onafhankelijk taxateur, die is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het volgende schema wordt hierbij gehanteerd:

- 1e jaar: volledige taxatie;
- 2e en 3e jaar: een taxatie-update van deze full waardering ;
- 4e jaar een volledige taxatie, gevolgd door zelfde cyclus.

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

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Onderhoud doorexpluiten per VHE -EGW	€ 1.875	(gemiddeld)				
Onderhoud doorexpluiten per VHE -MGW	€ 1.596	(gemiddeld)				
Onderhoud uitponden per VHE - EGW	€ 1.031	(gemiddeld)				
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0963% van de WOZ-waarde					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07% van de WOZ-waarde					
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden gereguleerd	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden geliberaliseerd	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1% van de huursom					
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0					
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3					
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604,12 per eenheid (prijsspeil 31-12-2023 gemiddeld)					
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%					
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	10,4% (exclusief 1% aankoopkosten)					
Mutatiekans bij doorexpluiten	Minimaal 4%					

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk vastgoed en parkeren

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO-BOG	€ 6,88 inclusief btw
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO-MOG	€ 8,36 inclusief btw
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO-ZOG	€ 11,11 inclusief btw
Mutatieonderhoud per m ² BVO-BOG	€ 11,53 inclusief btw
Mutatieonderhoud per m ² BVO-MOG	€ 13,97 inclusief btw
Mutatieonderhoud per m ² BVO-ZOG	€ 13,97 inclusief btw
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%
Beheerkosten -BOG	3% van de marktthuur op jaarbasis
Beheerkosten -MOG	2% van de marktthuur op jaarbasis
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,48%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%
Belastingen en verzekeringen inclusief OZB- ZOG (% van de WOZ)	0,32%
Mutatieleegstand (in maanden)	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	10,4% (exclusief 1% aankoopkosten)

Parkeergelegenheden

Onderhoud parkeerplaats per jaar	€ 63,48
Onderhoud garagebox per jaar	€ 213,72
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 31,74
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 43,38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604,12 per eenheid (prijspeil 31-12-2023 gemiddeld)
Verkoopkosten	€ 604,12 per eenheid
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	10,4% (exclusief 1% aankoopkosten)

Toepassing vrijheidsgraden

Dunavie heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

De taxateur heeft, evenals vorig jaar, de hieronder genoemde vrijheidsgraden toegepast:

Exit yield

De gehanteerde exit yield is gebaseerd op de inschatting van de taxateur dat het geëiste rendement voor dit object, tussen waardepeildatum en het einde van de beschouwingsperiode, toe zal nemen. Dit komt door een toenemende risicoperceptie. Voorgaand jaar is deze vrijheidsgraad ook toegepast om dezelfde reden.

Disconteringsvoet

De parameter disconteringsvoet is tot stand gekomen door vergelijkingen met referentieobjecten. Hierop zijn per complex correcties toegepast aan de hand van de kwalitatieve analyse c.q. kwalitatieve en kwantitatieve verschillen. Op deze wijze is voorgaand jaar eveneens een disconteringspercentage bepaald.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypothek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het gehele bezit bedraagt ultimo 2023 (peildatum 1-1-2022) € 2.128.272.000,- (2022: € 1.959.954.000,- peildatum 1-1-2021).

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt Dunavie de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Dunavie en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitpanden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio waarin Dunavie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld met 0,15%-punt (Corop regio Agglomeratie Leiden/ Bollenstreek). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie (stijging) van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 69,2 miljoen (9,8% daling).

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPI2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bij de woningen bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,36% in de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,12% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

De opbouw van de beleidswaarde laat zich als volgt presenteren (x € 1.000)

	2023	2022
Marktwaarde per 31 december	1.368.240	1.521.187
Stap 1 : beschikbaarheid	197.663	245.699
Stap 2 : betaalbaarheid	-610.364	-796.587
Stap 3 : kwaliteit	-266.021	-257.533
Stap 4 : beheer	19.286	21.763
Totaal aanpassingen	-659.436	-786.658
Beleidswaarde	708.803	734.529

Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid) is het basisuitgangspunt dat bestaand Vastgoed in exploitatie niet wordt verkocht.

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 772,22 per maand, zijnde 68,23% van de maximaal redelijke huur (2022 € 717 per maand, zijnde 69,42% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 653,11 per maand, zijnde 75,34% van de maximaal redelijke huur (2022 € 610 per maand, zijnde 75,31% van maximaal redelijke huur);

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld per verhuureenheid (EGW/MGW) € 2.822 (2022: € 2.644);

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld: € 827 per verhuureenheid (EGW/MGW) per jaar (2022: € 783);

Gevoeligheidsanalyse 2023

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde;

Scenario's	Aanpassing	Verskil bij toename (x €1.000)	Verskil bij afname (x €1.000)	Verskil (%)
Markthuur	+/- 10%	1.953	-1.953	0,28/-0,28%
Leegwaardestijging	+/- 10%	705	-705	0,10/-0,10%
Disconteringsvoet	+/- 0,5%-punt	-69.225	84.625	-9,77/ 11,94%
Exit yield	+/- 0,5%-punt	-735	861	-0,10/ 0,12%
Beleidsonderhoud	+ / - € 100,-	-24.169	24.169	-3,41/ 3,41%
Beleidsbeheer	+ / - € 100,-	-24.169	24.169	-3,41/ 3,41%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	20.456	20.849
Cumulatieve herwaarderingen	32.444	27.620
Boekwaarde per 1 januari 2023	52.900	48.469
<i>Mutaties</i>		
Saldo aan- en verkopen	90	0
Herwaarderingen	126	4.824
Herclassificatie naar voorraden	764	0
Herclassificatie vanuit voorraad	646	230
Herclassificatie naar DAEB-/ niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	1.261	623
Totaal mutaties	1.162	4.431
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	20.630	20.456
Cumulatieve herwaarderingen	31.108	32.444
Boekwaarde per 31 december	51.738	52.900

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2023	2022
Aantal woningen 1 januari	155	158
Terugkopen boekjaar in exploitatie	-4	-2
Terugkopen boekjaar naar voorraad	-7	-1
Terugkopen voorraad verkocht vrije verkoop	0	-1
Verkopen boekjaar	6	1
Aantal Verkopen onder voorwaarden 31 december	150	155

Bij de Verkopen onder Voorwaarden geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 12,50% en 48%. Daarnaast heeft Dunavie een terugkoopverplichting. Het aandeel van Dunavie in de waardeontwikkeling van de woning is gemiddeld 21,22% in 2023 en 20,99% in 2022.

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	7.134	5.499
	7.134	5.499
<i>Mutaties</i>		
Terugname afwaarderingen afgerond project	793	0
Investerings	23.352	12.764
Overboeking naar overige waardeveranderingen en voorziening		
ORT	2.393	3.278
Overboekingen naar DAEB-/ niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	6.056	4.837
Overboeking naar lasten onderhoudsactiviteiten	0	3.013
Totaal mutaties	15.696	1.635
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	25.223	10.412
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	2.393	3.278
	22.830	7.134

Materiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouw	1.697	1.850
Automatisering	626	435
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	305	208
	<u>2.629</u>	<u>2.493</u>

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	10.663	11.018
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	8.170	8.307
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.493</u>	<u>2.711</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	594	218
Desinvesteringen	4.720	572
Terugname afschrijving desinvestering	4.720	572
Afschrijvingen	458	436
Totaal mutaties	<u>136</u>	<u>218</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.536	10.663
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	3.908	8.170
Boekwaarde per 31 december	<u>2.629</u>	<u>2.493</u>

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsgebouw (componentenbenadering): 50 jaar;
- grond: geen afschrijving;
- verbouwingskosten en installaties: 20 jaar;
- inventaris kantoor: 10 jaar;
- automatisering en vervoer: 3 resp. 5 jaar;

Financiële vaste activa

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Woningnet N.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Mutatie	0	0
Stand per 31 december	1	1
	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	306	1.273

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen hebben betrekking op de lening- en derivatenportefeuille.

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. In het totaal bedrag latente belastingvorderingen is een deel opgenomen dat binnen één jaar zal aflopen. Aangezien de latentie overwegend langlopend van aard is wordt de latentie volledig als langlopend gepresenteerd.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 3,51% (inclusief belastingen 2,63%). De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 0,38 miljoen. De post heeft betrekking op afschrijvingspotentieel en langlopende leningen. De looptijd van de latenties is als volgt:

- disagio leningportefeuille: 6 jaar
- afschrijvingen: 30 jaar

Dunavie kan een deel van de rentelasten niet in aftrek brengen op grond van de ATAD. De verwachting op basis van de fiscale meerjarenbegroting is dat Dunavie de per ultimo 2023 gestalde rente niet alsnog in aftrek kan brengen in de toekomst. Om deze reden is deze latentie niet gewaardeerd.

De verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen ontstaan als volgt:

- Disagio leningportefeuille: In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs).
- Afschrijvingspotentieel: fiscaal kan worden afgeschreven tot de WOZ-waarde is bereikt.

Overige vorderingen

Overige financiële activa	9	9
---------------------------	---	---

VLOTTENDE ACTIVA**Vorraden**

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	780	677

Ultimo 2023 bestaat de voorraad uit 3 woningen (2022:2). De woningen zijn in 2023 teruggekocht vanuit Verkopen onder Voorwaarden, waarbij op moment van terugkoop taxatie heeft plaatsgevonden. De verwachting is dat alle woningen binnen een jaar verkocht worden onder dezelfde voorwaarden.

De waarde van de voorraad woningen betreft de kostprijs (taxatie +/- korting). Dunavie gaat er om deze reden van uit dat de opbrengstwaarde niet in grote mate afwijkt van deze waarde.

Overige voorraden

Overige voorraden	80	80
-------------------	----	----

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen van de Technische Dienst in het magazijn en de servicewagens.

Vorderingen**Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren	890	705
	890	705
Voorziening wegens oninbaarheid	381	265
	509	440

Openstaande vorderingen hebben een looptijd van maximaal 1 jaar. Voor eventueel langer openstaande vorderingen is een voorziening gevormd.

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	2.796	1.060
--	-------	-------

Voor een toelichting op de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Vennootschapsbelasting huidig boekjaar

Vennootschapsbelasting boekjaar 2023	125	0
Vennootschapsbelasting boekjaar 2022	108	592
Vennootschapsbelasting boekjaar 2021	0	1.373
Vennootschapsbelasting boekjaar 2020	0	280
Vennootschapsbelasting boekjaar 2018	2.813	0
	2.796	1.060

Belastingvorderingen lopen naar verwachting binnen een jaar af. De vorderingen van oudere jaren houdt verband met ingediende bezwaren.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Overlopende activa		
Vooruitgefactureerde en te verrekenen bedragen	<u>392</u>	<u>34</u>
Liquide middelen		
Banken	<u>5.541</u>	<u>3.919</u>
De liquide middelen staan ter vrije beschikking.		

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € 156.810.268 (negatief) als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 156.810.268 (negatief) in mindering te brengen op de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat a.d. € 162.884.201 (negatief) vervolgens vanuit de herwaarderingsreserve ten gunste van de overige reserves te brengen. Deze resultaatbestemming is, onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022:

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 26 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. Het resultaat is toegevoegd aan de post Overige Reserves, dat valt onder het Eigen Vermogen.

Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Herwaarderingsreserves		
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	31.108	32.460
Vastgoed in exploitatie	852.497	1.014.029
	<u>883.604</u>	<u>1.046.489</u>
	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	1.046.489	958.791
Mutatie herwaardering Verkopen onder Voorwaarden	1.352	4.840
Mutatie herwaardering vastgoed in exploitatie	161.532	82.857
Stand per 31 december	<u>883.604</u>	<u>1.046.489</u>

De herwaarderingsreserve vastgoed exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief het effect van belastingen op het vermogen, resultaat en aanpassing van het vennootschapsbelastingtarief in komende jaren (25,8%).

Per 31 december 2023 is in totaal € 884 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.046 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Daarbij is geen rekening gehouden met belastingen. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 656 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Dunavie.

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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overige reserves		
Stand per 1 januari	353.000	340.435
Resultaatbestemming boekjaar	156.810	100.263
Mutatie Herwaarderingsreserve	162.884	87.697
Stand per 31 december	359.074	353.000

Voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen	4.692	1.091

De looptijd van de bestaande voorziening is naar verwachting < 1 jaar; De huidige voorziening bestaat uit de volgende projecten:

Project	Saldo 2022	Bij: Dotatie onrendabele investeringen 2023	Af: uitgaven Vastgoed in ontwikkeling 2023	Af: correctie voorziening	Saldo 2023
Nieuwbouw					
Hof van Rijnsburg	0	770	-770	0	0
Het Lint de Horn	0	496	0	0	496
Valkenburgerweg Rijnsburg	0	252	-4		248
Hoornes Noord-Oost Fase 2A	0	1.229	-1.229	0	0
Petronella van Saxenstraat	237	149	-386	0	0
Totaal nieuwbouw	237	2.896	-2.389	0	743
Renovatie/duurzaamheid					
Collegiantenstraat	854	-370	-408		77
Trompstraat	0	1.090	-124	0	966
Zeeweg	0	662			662
Dahliastraat	0	2.243			2.243
Totaal renovatie/ duurzaamheid	854	3.625	-531	0	3.948
					0
Totaal stand 31-12	1.091	6.521	-2.921	0	4.692

Langlopende schulden

	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken	144.500	132.566	129.974	122.976
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	51.625	0	52.743	0
Overige schulden	182	0	157	0
	196.307	132.566	182.874	122.976

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Zekerheden

Van de leningen bij kredietinstellingen is het volledige bedrag ad € 136,4 miljoen (2022: € 123 miljoen) geborgd door het WSW.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Dunavie zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een actuele WOZ-waarde van € 2,1 miljard niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

31-12-2023	31-12-2022
x € 1.000	x € 1.000

Schulden aan banken

Schulden aan banken

144.500	129.974
---------	---------

Leningen o/g (x € 1.000)	2023	2022
Stand per 1 januari	122.669	119.602
Opgenomen gelden	15.000	6.000
Aflossingen	-1.230	-2.933
Stand per 31 december	136.439	122.669
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-994	-1.230
Totaal	135.444	121.439

Embedded derivaten (x € 1.000)	2023	2022
Stand per 1 januari	4.946	15.029
Mutatie als gevolg van herwaardering	609	-10.083
Totaal	5.555	4.946

Agio Vestiatening (x € 1.000)	2023	2022
Stand per 1 januari	3.587	3.672
Agio storting lening	0	0
Af: kortlopend deel Agio	-85	-85
Totaal	3.501	3.587

Leningen o/g

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

bedragen * € 1.000

Renteper- centages	Schuldres- tant	Marktwaar- de on balance	Renteherzie- ningsperiode	Schuldres- tant	Marktwaar- de on balance	Resterende looptijd	Schuld- restant	Marktwaar- de on balance
Variabel	12.500		0 tot 3 mnd	12.500		< 1 jr	-	
0% tot 2%	20.214		3 mnd tot 1 jr	-	1.402	1 tot 5 jr	3.872	
2% tot 3%	8.080		1 tot 5 jr	-	4.153	5 tot 10 jr	23.189	
3% tot 4%	73.886	5.555	>5 jaar	123.944	3.502	10 tot 15 jr	8.213	
4% tot 5%	14.357	3.502				15 tot 20 jr	18.380	85
5% tot 6%	6.534					> 20 jaar	82.790	8.972
> 6%	872							
Totaal	136.444	9.057		136.444	9.057		136.444	9.057

De aflossingsverplichting tot en met 5 jaar bedraagt € 3,9 miljoen (31-12-2022: € 5,5 miljoen) en langer dan 5 jaar € 132,5 miljoen (31-12-2022: € 117,2 miljoen).

Schulden aan banken

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van rente-instrumenten, bedraagt 3,51% (2022: 3,40%)

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen de yield curve. De marktwaarde van deze leningen per 31 december 2023 bedraagt € 151.443.864 (2022: € 143.224.290). De marktwaarde is net als 2022 berekend op basis van de yield curve tot het 1e herzieningsmoment. De stijging is voornamelijk het gevolg van stijgende tarieven op de kapitaalmarkt en tijdsverloop.

Leningruil Vestia

Dunavie heeft in 2021 deelgenomen aan de "leningruil" met Vestia. Er is een geborgde lening aangetrokken met een hoofdsom van € 2.417.717 tegen een niet-marktconforme rente van 4,86% met een looptijd van 40 jaar. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 6.174.107. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening van € 3.756.390 valt over de resterende looptijd (ultimo 2023: 38 jaar) vrij via een vast amortisatieschema. De vrijval neemt van jaar tot jaar toe en voor 2023 bedraagt deze € 85.376 (2022 € 84.921). De vrijval is opgenomen onder de aflossingsverplichtingen en gepresenteerd onder kortlopende schulden.

Borging/zekerheden door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 140.436.851 (ultimo 2022: € 123.601.971) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In deze borging is ook een variabele hoofdsom lening opgenomen van € 5.000.000 die ultimo 2023 volledig was opgenomen.

31-12-2023	31-12-2022
x € 1.000	x € 1.000

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

51.625	52.743
--------	--------

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	20.456	20.849
Cumulatieve herwaarderingen	32.287	27.517
Boekwaarde per 1 januari	52.743	48.367
Saldo aan- en verkopen	112	230
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	737	623
Herwaarderingen	125	4.770
Herclassificaties	1.417	0
Stand per 31 december	52.076	52.743
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	20.630	20.456
Cumulatieve herwaarderingen	30.995	32.287
Boekwaarde per 31 december	51.625	52.743

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 150 woningen (2022: 155), waarvan 22 huurwoningen uit bestaand bezit (2022: 26) en 128 nieuwbouwkoopwoningen (2022: 129).

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overige schulden		
Waarborgsommen	182	157

De waarborgsommen hebben betrekking op bedrijfsruimten en op enkele woningen.

Kortlopende schulden

Schulden aan banken

Kortlopend deel van langlopende schulden	1.080	1.312
--	-------	-------

Schulden aan banken betreft de aflossingsverplichtingen voor 2024. Het volledig bedrag wordt dus binnen een jaar betaald.

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	6.043	2.511
-------------	-------	-------

De openstaande schulden aan leveranciers worden binnen een jaar betaald.

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	1.880	1.529
Loonheffing	205	172
Pensioenen	0	72
	<u>2.085</u>	<u>1.774</u>

De looptijd van belastingschulden en premies is korter dan 1 jaar

Overlopende passiva

Vakantiedagen	248	208
Rente leningen	1.094	999
Vooruitontvangen huren	512	367
Af te rekenen servicekosten	918	461
Overige	194	123
	<u>2.965</u>	<u>2.158</u>

De stijging van de af te rekenen servicekosten heeft voornamelijk te maken met een ontvangen energietoeslag. Dit wordt voor betreffende huurders verwerkt en verrekend in het 2e kwartaal 2024 bij de afrekening servicekosten 2023.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Dunavie maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past Dunavie met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs hedge-accounting toe, de waardering van deze derivaten worden off-balance toegelicht. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de onafhankelijke taxateur is ultimo 2023 € 8,35 miljoen negatief (ultimo 2022 € 9,1 miljoen negatief). De toename wordt grotendeels verklaard door de stijging van de rentetarieven op de kapitaalmarkt vanaf september 2023. Derivaten waarbij op het moment van afsluiten van het instrument niet exact te bepalen is welk mogelijk verlies geleden kan worden (open eind derivaten), zijn niet toegestaan.

Dunavie heeft een viertal embedded derivaten (gestructureerde leningen) in haar portefeuille. Deze worden on-balance opgenomen. De waardemutatie wordt jaarlijks verwerkt via de resultatenrekening.

Het beleid van Dunavie is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Dunavie zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

Het beleid van Dunavie om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Dunavie kunnen voldoen. Dunavie maakt gebruik van meerdere banken om dit risico te beperken. Ook handelt Dunavie enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren, hoewel dit risico door Dunavie laag wordt ingeschat. Door bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor Dunavie minimaal.

Liquiditeitsrisico

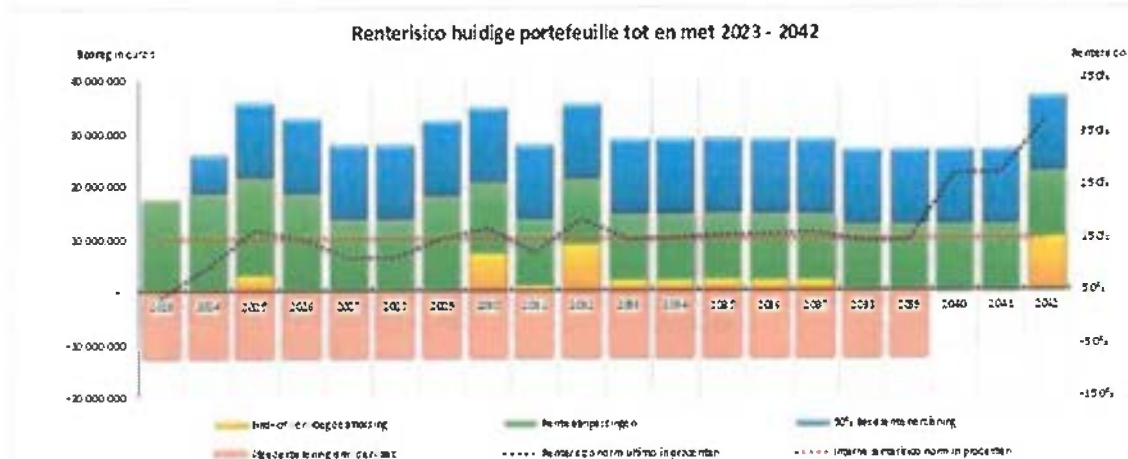
Dit betreft het risico dat Dunavie over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dunavie beheerst dit risico door het aanhouden van voldoende liquiditeiten in de vorm van een variabele hoofdsomlening (van € 5 miljoen) en het wekelijks monitoren van de kasstromen. Het risico is minimaal omdat er nog voldoende borgingsruimte is en er bij de derivatencontracten geen sprake is van een bijstortverplichting.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van Dunavie te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren.

Onderstaand is een overzicht opgenomen met informatie over het verloop van het renterisico's van de leningportefeuille ultimo 2023, hierbij worden o.a. de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Basisrenteleningen wegen mee voor 50%, omdat uitsluitend rente risico wordt gelopen over de kredietopslag.
- Variabele hoofdsomleningen wegen mee voor de volledige hoofdsom.
- Teller is de som van het bedrag waarover renterisico wordt gelopen minus de som waarvoor dit is afgedekt.
- Noemer is het totaal van de leningportefeuille inclusief het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomlening.



Vanaf 2039 loopt het renterisico op. Dit is het gevolg van de einddatum van het derivatencontract de daaraan gekoppelde roll-overlening loopt formeel nog door.

Het bedrijfseconomisch renterisico waarbij rekening wordt gehouden met onze investeringsambities ligt hoger, dit omdat de investeringen niet volledig uit de vrije kasstroom gefinancierd kan worden, over de financieringsbehoefte wordt ook renterisico gelopen. Bij het aantrekken van nieuwe leningen worden modaliteiten zo gekozen dat deze passen binnen interne normen.

Dunavie loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

De volgende rente-instrumenten zijn toegepast bij Dunavie:

De volgende rente-instrumenten zijn toegepast bij Dunavie:

Bedragen x € 1.000

	Lening	rente instrument	
Partij	NWB	ABN-AMRO	Toelichting
Hoofdsom	12.500	12.500	Het rente instrument heeft geen bijstortverplichting
Rente	Variabel: 3 maands euribor met opslag van 7 basispunten.		
Rente cap		5,40%	
Rente floor		3,75%	
Start dd	1-6-2009	1-6-2014	
Betaaldata per	1-mrt 1-jun 1-sep 1-dec	1-mrt 1-jun 1-sep 1-dec	
Datum herziening	1-6-2039	1-6-2039	Nieuwe aanbieding, Dunavie heeft recht op boetevrije aflossing
Optionele einddatum	1-6-2059		
Hedge relatie	Ja		
Reële waarde ultimo 2022	12.500	2.864 (negatief)	Rente instrument door externe taxatie op basis van STR-discounting met opslag van 8.5 basispunten
Reële waarde ultimo 2023	12.500	3.520 (negatief)	Door externe taxateur op basis van Euribor
Mutatie	0	656 (negatief)	

De cap is ontleend aan de marktconforme rente zoals het WSW deze hanteerde bij het afsluiten van het contract. Het renterisico van de variabele lening is conform voorschriften en binnen de norm met dit product afgedekt. De strategie van Dunavie is om het contract aan te houden tot de einddatum, tenzij het bedrijfseconomisch verantwoord is (afhankelijk van de waardeontwikkeling) voor de einddatum af te wikkelen. De effectieve rente bedroeg voor 2023 4,47%.

Gestructureerde leningen

Naast de derivaten heeft Dunavie nog vier gestructureerde leningen met rente afspraken.

Onderstaande leningen bevatten zogenaamde 'embedded derivaten'. Omdat bij 'extendibles' geen 'nauw' verband wordt gezien tussen de economische kenmerken en de risico's van het derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, zijn deze als gevolg van de wijzigingen in de richtlijn rondom verslaggeving voor financiële instrumenten (RJ-Uiting 2013-15) vanaf 2014 afgesplitst van de leningen. De waarde mutatie ten opzichte van vorig jaar is als last opgenomen in het resultaat (€ 0,6 miljoen negatief (2022: € 10,0 miljoen positief). De marktwaarden zijn bepaald door een extern bureau. De waarderingsen worden uitgevoerd op basis van OIS-discounting waarbij discontering de euribor curve als disconteringsvoet wordt gehanteerd. De negatieve daling wordt grotendeels verklaard door dalingen van de rentetarieven op de kapitaalmarkt.

In deze contracten zijn geen bijstortverplichtingen opgenomen en de strategie is dat Dunavie deze leningen aanhoudt tot einde looptijd. De eerstvolgende herziening is juli 2024 (lening 204), de geldgever heeft op dat moment de keuze tussen een variabele rente op basis van 3 maands euribor of een vaste rente van maximaal 4,2% voor de resterende looptijd van 20 jaar.

Per herzieningsmoment wordt het aanbod van de geldgever binnen de treasury commissie besproken en getoetst op marktconformiteit door de externe treasury adviseur. De negatieve waarde van deze lening wordt verantwoord onder kortlopende schulden de overig 3 onder langlopende schulden.

Bedragen x € 1.000	Intern lening nr 203	Intern lening nr 204	Intern lening nr 205	Intern lening nr 206
Hoofdsom	7.000	5.000	5.000	5.000
Stortingsdatum	15-6-2006	14-7-2006	15-8-2006	1-12-2006
Geldgever	NWB	NWB	NWB	NWB
1 ^o periode	15-6-2006	15-7-2006	15-8-2006	1-12-2006
	15-6-2011	15-7-2009	15-8-2009	1-12-2026
Tarief	3 maands euribor (kwartaal coupon)			3,78% (kwartaalcoupon)
2 ^o periode	15-6-2011	15-7-2009	15-8-2009	1-12-2026
	15-6-2023	15-7-2024	15-8-2025	1-12-2046
Tarief	3,85% (kwartaalcoupon)	3,85% (kwartaalcoupon)	3,85% (kwartaalcoupon)	4,20% of 3 maands Euribor
3 ^o periode	15-6-2023	15-7-2024	15-8-2025	n.v.t.
	15-6-2043	15-7-2044	15-8-2045	
Tarief	4,20%	4,20% of 3 maands euribor		n.v.t.
Toelichting	Geldgever heeft gekozen voor verlenging tegen 4,20%	Geldgever heeft het recht om bij de laatste renteherziening de lening te verlengen tegen 3 maands euribor of 4,20%		
Getaxeerde waarde ultimo 2022	1.402 (negatief)	1.120 (negatief)	1.190 (negatief)	1.234 (negatief)
Getaxeerde waarde ultimo 2023	1.434 (negatief)	1.371 (negatief)	1.393 (negatief)	1.384 (negatief)
Mutatie	32 (negatief)	251 (negatief)	203 (negatief)	150 (negatief)

Hedges

Algemene hedgestrategie

Dunavie maakt gebruik van leningen met een variabele rente. De rente op deze leningen wordt gemaximeerd door het gebruik van Caps. Dunavie heeft voor deze strategie gekozen, omdat zij van mening is dat zij op deze manier goedkoper kan lenen dan wanneer de leningen met een vaste rente zouden zijn aangetrokken.

In een geval hebben wij gebruik gemaakt van een derivaat, waar gebruik wordt gemaakt van een cms-spread.

Door het lage niveau van de huidige rentestand zijn de marktwwaarden van deze derivaten ultimo 2023 negatief.

Door de Cap in deze derivaten zal Dunavie echter nooit meer rente betalen dan 5,47%. Behalve een Cap zit in de derivaten ook een Floor. De Floor geeft de bank zekerheid dat, indien de rente onder een bepaalde bodem

zakt, de bank een minimum rentevergoeding ontvangt. Deze Floors zijn onderdeel van de totale packagedeal.

Voor Dunavie geldt dat zelfs wanneer de Floorrente moet worden betaald, de dan te betalen rente zeer laag is

in vergelijking met de rest van de leningen-portefeuille en branchegemiddelden.

De cap is ontleend aan de marktconforme rente zoals het WSW deze hanteerde bij het afsluiten van het

contract. Het renterisico van de variabele lening is conform voorschriften en binnen de norm met dit product

afgedekt. De strategie van Dunavie is om het contract aan te houden tot de einddatum.

Hedge accounting

Dunavie past kostprijs hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Afgedekte positie

Dunavie dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige en toekomstige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten respectievelijk af te sluiten leningen per dag afgedekt. Deze kasstromen worden naar kalenderjaar gegroepeerd.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Dunavie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een de hoofdsom van € 3,3 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgde schuldrestant ultimo 2023. Jaarlijks wordt het rentetarief bepaald door externe partijen en getoetst op marktconformiteit. Ook wordt op dat moment over het niet opgenomen deel van de obligolening een bereidstellingsprovisie vastgesteld. November 2023 bedraagt deze provisie 20 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Bankgaranties

Per 31 december 2023 is door Dunavie een bedrag van € 60.000 aan garanties verstrekt. De garanties zijn afgegeven ten behoeve van nieuwbouwproject Petronella van Saxenstraat.

Verkoop woningen

Op balansdatum staan er 3 woningen onder de voorraadpositie. Al deze woningen zijn in het eerste kwartaal 2024 reeds terug verkocht als VoV woning.

Licentieovereenkomst automatisering

Dunavie heeft overeenkomsten met Aareon met betrekking tot licenties voor het gebruik van het primaire systeem AX en Avantage met betrekking tot ondersteuning. In 2021 is de initiële overeenkomst met Aareon, daterend uit 2014, verlengd met zeven jaar. In 2023 heeft er een migratie plaats gevonden naar een nieuwe versie. Vanaf 2023 (na deze migratie naar Tobias 365) stijgt het bedrag bij Aareon naar € 495.500 per jaar (prijsspeil 2021), waardoor de totale jaarlijkse verplichting stijgt naar € 760.000. De overeenkomst met Avantage loopt tot en met 2024.

Uitgestelde beloningen

Bij de vaststelling van de CAO's is vanaf 2010 een persoonsgebonden loopbaanbudget afgesproken. Elke medewerker krijgt afhankelijk van indiensttreding een budget toegekend dat jaarlijks verhoogd zal worden. Het maximale budget per medewerker bij een deeltijdpercentage van 100% bedraagt € 4.500. Besteding dient plaats te vinden betreffende opleidingen die niet functiegebonden zijn. Een budget dat niet is besteed vervalt bij uitdiensttreding van de medewerker. Het totaal budget voor alle medewerkers bedraagt € 248.000 eind 2023 (2022: € 234.000). Gezien de verwachte beperkte uitstroom van middelen en het feit dat dit moeilijk is in te schatten is deze post niet gewaardeerd in de balans.

Ook staan er in de CAO afspraken over vergoedingen voor jubilarissen die 40, 25 of 12,5 jaar in dienst zijn. Voor de komende vijf jaar zal er aan jubilea-uitkeringen € 26.000,- worden uitgekeerd op basis van het personeelsbestand ultimo 2023. Ook deze uitkeringen zijn niet als een voorziening gewaardeerd in de balans.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Dunavie heeft twee complexen waarbij de grond in erfpacht is uitgegeven. Voor het complex 342 Korfoester met een grondoppervlakte van 1.768 m² is de erfpacht voor 50 jaar afgekocht tot 2057. Voor complex 371 Zuideinde met een grondoppervlakte van 675 m² is de jaarlijkse erfpacht € 3.780,- met een herzieningsdatum in 2055.

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum zijn de aangegane verplichtingen met betrekking tot investeringen in sloop en nieuwbouw € 15,3 miljoen inclusief btw. Het onrendabel deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Dunavie is per einde boekjaar voor een bedrag van € 8,3 miljoen inclusief btw aan onderhouds- en renovatieverplichtingen (inclusief verduurzaming) aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2024 zullen worden uitgevoerd.

Prestatieafspraken

Dunavie heeft met de gemeente Katwijk prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2024 onder andere over de ontwikkeling van woningen en het investeren in energiebesparende maatregelen. Voor Dunavie betekent dit dat sprake is van een inspanningsverplichting om deze afspraken te realiseren.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	54.699	53.369
	<u>54.699</u>	<u>53.369</u>
Huurderving wegens oninbaarheid	177	112
Huurderving wegens leegstand	175	214
	<u>54.347</u>	<u>53.044</u>

Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.560	2.801
Af te rekenen servicekosten	875	347
Vergoedingsderving	13	12
	<u>2.672</u>	<u>2.442</u>

Lasten servicecontracten

Servicecontracten	2.734	2.448
	<u>2.734</u>	<u>2.447</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	2.680	3.423
Uitgaven tbv participatie huurders	90	91
Direct toerekenbare huisvestingskosten	153	153
	<u>2.923</u>	<u>3.667</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten**Personeelsleden**

Bij Dunavie waren in ultimo 2023 83 werknemers in dienst (2022: 83). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2023 74,16 (2022: 76,06). Deze werknemers waren in 2023 allen in Nederland werkzaam (2022: idem).

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van de toegelaten instelling en haar groepsmaatschappijen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar;
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdoms-, partner- en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2023 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor (2022: idem). Er wordt vooralsnog geen neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen verwacht. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds nu ruim aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad hoger is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er ook geen sprake van een reservetekort. SPW heeft in december 2021 een herstelplan ingediend bij DNB waarin is aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Door de gunstige ontwikkelingen in 2022 en de jaren daarvoor zijn forse stappen gezet op weg naar herstel. In 2023 is het saldo gestabiliseerd op een geruststellend niveau.

Toerekening organisatiekosten

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	6.185	5.732
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-707	-819
Uitzendkrachten, inleen, et etcetera	524	1.125
Automatiseringskosten	1.515	1.324
Huisvestingskosten	214	172
Bankkosten	57	48
Advieskosten	390	591
Afschrijvingskosten	305	283
Overige toe te rekenen kosten	1.605	1.662
Toe te rekenen organisatiekosten	10.088	10.117
De organisatiekosten zijn toegerekend aan de volgende rubrieken:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.680	3.423
- Lasten onderhoudsactiviteiten	3.245	2.247
- Lasten verkoop vastgoedportefeuille	9	4
- Resultaat overige activiteiten	50	8
- Overige organisatiekosten	2.706	2.819
- Leefbaarheid	1.398	1.615
Totaal toegerekende organisatiekosten	10.088	10.117

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, gebaseerd op het aantal fte (2022: idem) conform de formatie per ultimo boekjaar. Dat leidt tot onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2023 %	2022 %
Toerekening organisatiekosten		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	24,53	24,30
- Lasten onderhoudsactiviteiten	32,85	30,65
- Lasten verkoop vastgoedportefeuille	0,09	0,05
- Resultaat overige activiteiten	0,52	0,10
- Overige organisatiekosten	28,07	28,60
- Leefbaarheid	13,94	16,30
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

De afschrijvingskosten hebben betrekking op de volgende activa:

	2023	2022
Automatisering	238	218
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	66	65
Totaal afschrijvingen	305	283

Afschrijvingen op bedrijfsgebouwen zijn rechtstreeks toegerekend aan Lasten verhuur en beheer en Lasten onderhoudsactiviteiten.

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	3.939	2.941
Mutatieonderhoud	5.326	3.641
Contractonderhoud	1.658	1.336
Planmatig onderhoud	8.139	10.131
Toegerekende organisatiekosten	3.245	2.247
Onderhoudsbijdrage aan VvE's	366	350
	22.674	20.646
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	2.521	2.312
Verzekeringen	148	233
Verhuurderheffing	0	5.720
Overige	56	192
	2.726	8.457
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst	1.150	510
Af: Verkoopkosten en toegerekende organisatiekosten	111	36
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	751	442
Resultaat	288	32
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille		
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	793	2.027
Dotatie voorziening ORT vastgoed in ontwikkeling en renovaties	9.091	2.922
Vrijval voorziening ORT vastgoed in ontwikkeling	0	33
Overige waardeveranderingen	14	7
	8.312	856
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	160.859	84.943
Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	126	4.840
Waardeverandering verplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	125	4.802
Waardeveranderingen Verkopen onder Voorwaarden	51	0
	50	38

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Opbrengsten overige activiteiten		
Overige dienstverlening	139	30
Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	50	8
Overige organisatiekosten		
Treasury, fiscaliteit en control	192	171
Toegerekende organisatiekosten	2.632	2.771
Personeels(vereniging)	16	11
Accountantskosten jaarverslag	159	205
Overige kosten	0	4
Obligoheffing WSW	181	60
Bijdrage Aw	43	44
Kosten toezicht	88	136
Geactiveerde productie	281	310
	3.029	3.092

Onder overige organisatiekosten zijn zowel direct als indirect toegerekende organisatiekosten opgenomen. Het totaalbedrag indirect doorberekende kosten bedraagt € 2.706.000. Om het inzicht in de samenstelling van deze rubriek te vergroten is een aantal posten toegevoegd in 2023. De vergelijkende cijfers zijn daarop aangepast.

Accountantshonoraria (x € 1.000)

Werkzaamheden verricht door Deloitte accountants ten behoeve van controlejaar 2023 en voor controlejaar 2022	2023	2022
Kosten gerelateerd aan jaarrekening voorgaand boekjaar	77	87
Kosten gerelateerd aan jaarrekening lopend boekjaar	73	94
Andere controleopdrachten	9	24
	159	205

De honoraria zien toe op de daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden en gefactureerde bedragen vanuit de accountant, ongeacht of werkzaamheden daadwerkelijk zijn gerelateerd aan de controle van desbetreffend boekjaar.

Kosten omtrent leefbaarheid

Toegerekende organisatiekosten	1.398	1.615
Schone woonomgeving/overlast/veiligheid	775	653
	2.173	2.268

Financiële baten en lasten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren</i>		
Mutatie marktwaarde boekjaar	609	10.168
<i>Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	163	2
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Leningen kredietinstellingen	4.465	4.084
Overige rentelasten	7	0
	4.472	4.084
	4.472	4.084

Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Dunavie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	4.188	2.149
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	1.347	436
Mutatie actieve belastinglatentie	967	3.198
	3.808	4.911

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Verloopoverzicht VPB Commercieel-Fiscaal (bedragen * € 1.000)	Bedrag	Nominale VPB-druk 25,8%	Belastingdruk %
Resultaat commercieel	-153.002	-39.475	
<u>Correcties fiscaal</u>			
Woningverkoop	584		
Afschrijvingen	-254		
Waarderingsverschillen	169.220		
Fiscaal onderhoud	-918		
Rentebaten en -lasten	-146		
Fiscale aanwending herinvesteringsreserve	-945		
Totaal correcties fiscale winst	167.541		
<u>extracomptabele correcties</u>			
beperkt aftrekbare gemengde kosten	25		
dotatie herinvesteringsreserve	-945		
aanwending herinvesteringsreserve	945		
fiscale mutatie afwaardering woningbezit	707		
investeringsaftrek	-16		
niet-aftrekbare rente (ATAD)	1.030		
Totaal extracomptabele correcties	1.747		
Belastbaar bedrag	16.286	4.188	-2,74%
Correctie VPB oude jaren		-1.347	
Mutatie latente belastingen		967	
Totale belastinglast/ belastingdruk		3.808	-2,49%

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19% tot € 200.000 en daarboven 25,8% (2022: 15% tot € 395.000 en daarboven 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -2,49% (vorig jaar 4,67%). Het verschil wordt veroorzaakt door de (commerciële) niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Vorig jaar betrof dit een positief resultaat (€ 84,9 miljoen), dit jaar negatief (-€ 160,9 miljoen).

7 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van Dunavie.

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die van invloed kunnen zijn op de voortgang van de werkzaamheden van Dunavie. De jaarrekening is dan ook opgemaakt uitgaande van de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

Verwerking van het verlies 2023

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 156.810.268 over 2023 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

WNT-VERANTWOORDING 2023 DUNAVIE

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Dunavie. Het door Dunavie toepasselijke bezoldigingsmaximum is 2023 € 187.000 (klasse F). In 2022 was dit € 181.000 (klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2023

	R.W.M.G. Marx
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	165.695
Beloningen betaalbaar op termijn	21.161
<i>Subtotaal</i>	186.856
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Bezoldiging	186.856

Gegevens 2022

Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2022 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	162.119
Beloningen betaalbaar op termijn	18.866
<i>Subtotaal</i>	180.985
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
Bezoldiging	180.985

De binnen onze organisatie geïdentificeerd leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan op of na 1 januari 2018).

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

	J.M.M. Janzen	W.F. de Mooij	F. Bouchtaoui
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	6/2 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	22.440	13.484	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	16.855	18.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Bezoldiging	22.440	13.484	14.960
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

	J.M.M. Janzen	W.F. de Mooij	F. Bouchtaoui
Functiegegevens	Voorzitter	N.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12		15/9 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.480	-	4.254
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	-	5.356

Gegevens 2023

	A.J. Visser	M.P.L. Govaert
	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	14.960	14.960
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

	A.J. Visser	M.P.L. Govaert
	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

8 GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB EN NIET-DAEB**Gescheiden balans (na resultaatbestemming)**

(na resultaatbestemming)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.168.453	0	1.303.233	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	199.787	0	217.954
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.808	46.930	5.302	47.598
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.698	132	7.111	23
	1.195.958	246.849	1.315.647	265.574
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.629	0	2.493	0
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	170.365	0	185.828	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	34.400	1.100	34.400	0
Andere deelnemingen	1	0	1	0
Latente belastingvordering(en)	269	38	1.273	0
Overige vorderingen	9	0	9	0
	205.044	1.138	221.511	0
	1.403.631	247.987	1.539.650	265.574
Viottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	780	0	677
Overige voorraden	80	0	69	11
	80	780	69	688
Vorderingen				
Huurdebiteuren	435	74	381	59
transporteren	435	74	381	59

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	435	74	381	59
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.480	0	2.300	0
Overige vorderingen	0	0	1	0
Overlopende activa	392	0	34	0
	5.307	74	2.715	59
Liquide middelen	186	5.356	375	3.545
	5.573	6.210	3.159	4.292

1.409.204	254.197	1.542.809	269.866
-----------	---------	-----------	---------

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	883.604	143.207	1.046.489	163.099
Overige reserves	359.074	27.158	353.000	22.729
	1.242.679	170.365	1.399.489	185.828
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	4.692	0	1.091	0
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	144.500	0	129.974	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.808	46.817	5.302	47.441
Overige schulden	78	104	4	152
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.100	34.400	0	34.400
	150.486	81.322	135.280	81.994
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	1.080	0	1.312	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.504	540	2.326	184
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.885	1.884	1.315	1.698
Overlopende passiva	2.878	86	1.995	162
	11.347	2.510	6.949	2.045
	1.409.204	254.197	1.542.809	269.866

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	45.544	8.803	44.582	8.461
Opbrengsten servicecontracten	2.445	228	2.191	251
Lasten servicecontracten	2.399	336	2.202	245
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.543	379	3.159	509
Lasten onderhoudsactiviteiten	20.268	2.407	18.848	1.798
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.312	413	7.695	762
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.466	5.495	14.869	5.399
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	972	68	3	477
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	676	75	0	442
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	295	7	3	35
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	8.298	14	863	7
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	141.966	18.892	77.481	7.462
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4	45	0	38
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	150.269	18.952	76.618	7.507
Opbrengsten overige activiteiten	120	19	29	1
Kosten overige activiteiten	48	2	7	1
Nettoresultaat overige activiteiten	72	17	22	0
Overige organisatiekosten	2.526	503	2.624	468
Kosten omtrent leefbaarheid	1.875	298	1.969	298
transporteren	133.836	14.248	86.912	12.176

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	133.836	14.248	86.912	12.176
Bedrijfsresultaat	133.836	14.248	86.912	12.176
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	609	0	10.168	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	820	657	722	720
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.463	9	4.084	0
Financiële baten en lasten	4.252	666	6.806	720
Resultaat voor belastingen	138.088	14.914	93.718	11.456
Belastingen	3.260	549	4.605	306
Resultaat uit deelnemingen	15.462	0	11.150	0
Resultaat na belastingen	156.810	15.462	100.263	11.150

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	45.638	8.776	44.714	8.484
Vergoedingen	3.053	340	2.893	313
Overige bedrijfsontvangsten	12	8	16	15
Ontvangen interest	690	31	720	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	49.393	9.156	48.343	8.814
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	5	0	4	0
Betalingen aan werknemers	5.479	892	4.797	781
Onderhoudsuitgaven	17.733	1.987	18.248	1.300
Overige bedrijfsuitgaven	7.721	1.810	8.898	1.341
Betaalde interest	4.346	688	4.097	720
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	212	6	113	5
Verhuurderheffing	0	0	2.558	353
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	362	115	681	112
Vennootschapsbelasting	4.177	400	3.102	1.983
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	40.035	5.897	42.500	2.630
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.359	3.258	5.843	6.184

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	996	132	326	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.745	0	740
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	996	1.877	326	740
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	16.890	0	7.354	0
Nieuwbouw huur niet te borgen	0	1	0	415
Verbeteruitgaven	4.580	0	3.929	116
Verbeteruitgaven niet te borgen	0	43	0	0
Aankoop woongelegenheden (incl VOV)	499	2.084	823	833
Sloopuitgaven	2.229	96	1.423	0
Investerings overig	1.216	0	786	0
Investerings overig niet te borgen	0	0	0	150
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	25.414	2.225	14.315	1.514
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	24.418	348	13.989	774
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	1.100	0	1.600	0
Uitgaven verbindingen	0	1.100	0	0
Aflossing interne lening DAEB-Niet DAEB	0	0	0	1.600
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	1.100	1.100	1.600	1.600
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	23.318	1.448	12.389	2.374
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	15.000	0	6.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	1.230	0	2.934	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.770	0	3.066	0
Toename (afname) van geldmiddelen	189	1.810	3.480	3.810

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	189	1.810	3.480	3.810
Liquide middelen per 1 januari	375	3.545	3.854	266
Liquide middelen per 31 december	186	5.355	375	3.545
	189	1.810	3.480	3.810

Opmaak en vaststelling van de jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur en vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Stichting Dunavie
Namens deze,

R.W.M.G. Marx

Ondertekening van de jaarrekening

Katwijk, 25 juni 2024

Directie

R.W.M.G. Marx

Raad van Commissarissen

A. Janzen

A.J. Visser

M.P.L. Govaert

F. Bouchtaoui

W.F. de Mooij

OVERIGE GEGEVENS

9 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningcorporatie Stichting Dunavie zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Conform de bepaling in de Woningwet (art. 42) heeft het Bestuur besloten om het resultaat uitsluitend aan te wenden voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

10 Nevenvestigingen

Dunavie heeft geen nevenvestigingen.

11 Controleverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Dunavie

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Dunavie te Katwijk 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 Dunavie op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
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 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Dunavie zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 37 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1 miljoen hetgeen gebaseerd is op gebaseerd is op 2,0% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

Controle-aanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 7.4 van het jaarverslag, waarin de bestuurder zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 10.8 en 10.9 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

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

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

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de bestuurder, de manager bedrijfsvoering & control, de concerncontroller en de raad van commissarissen.

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

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Dunavie door inlichtingen in te winnen bij de bestuurder, de manager bedrijfsvoering & control en het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten van de concerncontroller.

Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps) belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, aangemerkt als wet- en regelgeving met directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Dunavie onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Dunavie en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van de bestuurder en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- De bestuurder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of de bestuurder significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 26 van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis vanuit de controle.

- Inwinnen van inlichtingen van de bestuurder over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door de bestuurder verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben wij geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Dunavie om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1,4 miljard wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Dunavie. Stichting Dunavie past de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 65 - 68 van de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Dunavie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een getrouwe waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting Dunavie. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 81-86, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille-analyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting Dunavie geëvalueerd, alsmede de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is voor Stichting Dunavie

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 86-88 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Dunavie gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald doormiddel van het aanpassen van vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Dunavie, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 86-88 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Het 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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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 (verslagjaar 2023) 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.

De bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2021 benoemd als accountant van Stichting Dunavie en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De bestuurder 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 bepalingen van en krachtens de WNT.

In dit kader is de bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de bestuurder 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 de bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De bestuurder 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 2023, 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 de bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Den Haag, 25 juni 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. M.A. van Dreumel RA