

DUNAVIE

prettig thuis



Jaarstukken Dunavie 2020

Samen voor een prettig thuis

Bestuursverslag en Jaarrekening

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD	3
1. RESULTATEN EN SAMENWERKING	4
1.1 Resultaten	4
1.2 Samenwerking	5
2. MISSIE, VISIE, BELEID EN TOEKOMST	7
2.1 Missie	7
2.2 Visie	7
2.3 Beleid	8
2.4 Toekomst	8
3. DOELGROEPEN	10
3.1 Primaire doelgroep	10
3.2 Bijzondere doelgroepen	10
3.3 Klantcontact	11
3.4 Ontruimingen	11
3.5 Klachten	11
3.6 Geschillencommissie	11
4. BETAALBAARHEID	12
4.1 Huurbeleid	12
5. BESCHIKBAARHEID	12
5.1 Nieuwbouw	12
5.2 Sloop	13
5.3 Verbeteren bestaand bezit	13
5.4 Verkoop	13
6. DUURZAAMHEID	14
7. ORGANISATIE	15
7.1 Organisatieopbouw	15
7.2 HR-beleid	16
7.3 Opleiding en inzetbaarheid	17
7.4 Medezeggenschap	17
7.5 Communicatie	18
8. RISICOMANAGEMENT	19
8.1 Strategische risico's	19
8.2 Externe risico's	20
8.3 Operationele risico's	20
8.4 Ontwikkelingen in 2020	21
8.5 Advies en beoordeling	21
9. FINANCIËEL BELEID	22
10. FINANCIËEL VERSLAG	27
11. VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN	29
VERKLARING BESTUUR	30
12. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	31
12.1 Samenstelling Raad van Commissarissen	31
12.2 Taakopvatting	32
12.3 Verantwoording	34
12.4 Commissies	35
12.5 Overleg	36
12.6 Honorering Raad van Commissarissen	37
12.7 Honorering Bestuur/Governancecode Woningcorporaties	37
12.8 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen	38
12.9 Integriteit en onafhankelijkheid	39
12.10 Vooruitblik 2021	39
VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN	41
TABELLEN	42

JAARREKENING

VOORWOORD

Naar buiten

'Naar buiten' was het motto voor het jaar 2020. In de periode maart 2019 tot juli 2020 heeft interim bestuurder Pierre Sponselee samen met alle collega's veel aandacht gegeven aan dit thema. Hij heeft veel geïnvesteerd in de samenwerking met de partijen om ons heen. En samenwerken is essentieel om de hoge ambities van Dunavie te kunnen realiseren.

Sinds 1 juli 2020 heb ik het stokje overgenomen van Pierre Sponselee. Midden in de coronacrisis. We hebben allemaal ervaren en ervaren nog steeds dat dit een grote invloed heeft op de manier van samenwerken zowel binnen als buiten de organisatie. Daarmee werd het lastig om goed invulling te blijven geven aan dit motto en hebben we alternatieven gezocht om in contact te blijven met elkaar. Er stonden namelijk genoeg belangrijke thema's op de agenda waarin de samenwerking met onze relaties essentieel was.

Eén daarvan was het ontwikkelen van een nieuwe koers voor Dunavie. Omdat het bestaande ondernemingsplan eigenlijk in 2019 al afliep, was dit één van mijn grootste prioriteiten. In een hele korte periode is er hard gewerkt aan #Dunavisie waarin de koers van Dunavie voor de periode 2021-2023 is beschreven. #Dunavisie gaat uit van vier strategische thema's die zijn uitgewerkt in tactische doelstellingen. Met het uitwisselen van filmpjes, mails en via sessies in teams hebben we op een alternatieve manier de input van onze stakeholders mee kunnen nemen.

Ook de input die we meekregen vanuit de visitatie begin van het jaar was waardevol bij het bepalen van de nieuwe koers. Gelukkig konden de gesprekken van de visitatiecommissie met onze belanghebbenden nog live plaatsvinden, vlak voor de eerste lockdown. De aandachtspunten die hierin werden meegegeven, zijn geborgd in de nieuwe koers. Het ging om de behoefte aan koersvastheid, het professionaliseren van de organisatie en het binnenhalen van de juiste expertise. Daarnaast was het advies om samen met betrokken partijen een masterplan te ontwikkelen voor heel Katwijk. Daaraan wordt goed samengewerkt in het Expertteam en aan de Samenwerkingstafel Woningbouw onder regie van de gemeente Katwijk.

Met trots heb ik samen met het managementteam op 7 januari 2021 de nieuwe koers gepresenteerd aan alle collega's in een gezamenlijke digitale bijeenkomst. Nu zijn we aan de slag met het uitwerken van de tactische doelstellingen naar teamdoelstellingen. Zo wordt vanaf dag 1 de nieuwe koers de rode draad in ieders werk.

Het is heel duidelijk dat samenwerken een heel belangrijk thema blijft voor de komende jaren. Essentieel voor het realiseren van de ambitieuze doelstellingen op het vlak van nieuwbouw, duurzaamheid en de maatschappelijke doelen die we ons hebben gesteld. Laten we duimen dat we elkaar in de loop van het jaar weer daadwerkelijk kunnen opzoeken, binnen en buiten de organisatie. Zo kunnen we de samenwerking nog verder uitbouwen in een mooie combinatie van digitale en live ontmoetingen.

Roland Marx
bestuurder

1. RESULTATEN EN SAMENWERKING

Het ondernemingsplan van Dunavie liep t/m 2019. 2020 was een overgangsjaar tussen de bestaande en de nieuwe koers. Vanaf de 2^e helft van 2020 hebben we een nieuwe koers ontwikkeld voor Dunavie voor de periode 2021-2023. Omdat 2020 het overgangsjaar was, hebben we in dit jaarverslag nog de vier thema's aangehouden die centraal staan in het bestaande ondernemingsplan: doelgroepen, betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. In het jaarplan 2020 zijn er doelstellingen geformuleerd voor deze thema's. De voortgang van de doelstellingen wordt gemonitord in de kwartaalrapportages. In de volgende hoofdstukken worden de specifieke resultaten voor de bovengenoemde vier thema's benoemd. Ook is er aandacht voor de ontwikkelingen binnen de organisatie en het risicomanagement.

1.1 Resultaten

Deze paragraaf geeft een samenvatting weer van de resultaten van 2020 die in de volgende hoofdstukken verder worden toegelicht.

Betaalbaarheid

Dunavie wil haar woningen betaalbaar houden voor de doelgroep. In de kaderafspraken van de prestatieafspraken 2021-2024 heeft Dunavie afgesproken tussen de 75% en 80% van de sociale woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens te houden, ofwel in de huurklasse betaalbaar. Evenals in 2019 was dit percentage in 2020 81%.

Dunavie heeft voldaan aan de regels van woningtoewijzing van sociale huurwoningen volgens de Woningwet. Alle huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag zijn in 2020 passend toegewezen. De verantwoording is terug te vinden in tabel 4 woningtoewijzing sociale huurwoningen. De totale huursomstijging van zittende huurders was in 2020 circa 1,5% en daarmee ruim onder de inflatie van 2,6% en ook lager dan het landelijk gemiddelde van 2,5%. Zoals ook afgesproken in de prestatieafspraken zijn er geen huisuitzettingen geweest op basis van huurschuld.

Doelgroepen

Het huisvesten van bijzondere doelgroepen zien wij ook als één van de kerntaken van Dunavie. Dunavie committeert zich net als andere jaren aan het huisvesten van de statushouders die in de wettelijke taakstelling aan de gemeente Katwijk zijn toegewezen. Voor 2020 was de doelstelling het huisvesten van 45 statushouders. Dunavie heeft 48 statushouders gehuisvest in 15 woningen.

Ook het huisvesten van huishoudens die vallen onder het contingent vanuit Holland Rijnland ziet Dunavie als haar verantwoordelijkheid. Het ging in 2020 om het huisvesten van maximaal 21 personen. Deze doelstellingen hebben we net niet gehaald. Er zijn 19 personen gehuisvest in 19 woningen.

Wat betreft de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties is gestart met het realiseren van drie appartementen voor de Steenrots en is er een intentieovereenkomst getekend met GGZ Rivierduinen voor het realiseren van 15 appartementen voor cliënten en één kantoor.

Via lokaal maatwerk hebben we 24 huurders kunnen verhuizen naar een passender woning, beter passend bij de huishoudgrootte of het inkomen.

Beschikbaarheid

De wachtlijsten en wachttijden in Katwijk zijn nog steeds onverminderd hoog. Zoals ook is aangegeven in #Dunavisie is en blijft het onze topprioriteit om antwoord te geven op de grote vraag naar sociale huurwoningen. In 2020 hebben we 24 woningen opgeleverd in deelgebied Vliet in project De Horn. Daarnaast zijn we gestart met de bouw van 25 woningen aan de Pr. Bernhardlaan en is in het 3^e kwartaal het hoogste punt bereikt van de bouw van 52 woningen in het project Oeverpolder. De verwachting is dat deze woningen in het 1^e kwartaal van 2021 worden opgeleverd. Het is mooi om te merken dat alle wet- en regelgeving omtrent natuur en een gezonde leefomgeving zijn geïntegreerd in ons denken en handelen.

Qua nieuwbouw liggen er mooie kansen op Valkenhorst. Er zijn het afgelopen jaar veel gesprekken geweest met de gemeente Katwijk en ontwikkelende partijen om afspraken te maken over de positie van Dunavie als het gaat om het realiseren van de sociale huurwoningen op Valkenhorst. De ambitie van Dunavie is om aan de lat te staan voor de gehele sociale opgave op Valkenhorst.

Duurzaamheid

In mei 2020 is de duurzaamheidsvisie Duurzaam Dunavie 2020-2030 vastgesteld waarin op hoofdlijnen meer richting wordt gegeven aan dit belangrijke thema. Binnen het Dunergie programma zijn in 2020 bij 188 woningen de Dunergie werkzaamheden afgerond en per einde jaar zijn er nog 95 woningen in uitvoering. Dit aantal is wat minder dan gepland. Via het aanbod van 'de groene keuze' liggen er inmiddels ruim 7.200 zonnepanelen op het bezit van Dunavie, verdeeld over 983 woningen. De 25 eengezinswoningen in het complex aan de Pr. Bernhardlaan waar gedurende 2020 aan is gebouwd, worden geheel NOM (nul op de meter).

Verder doen we in de samenwerking met de gemeente Katwijk en het Hoogheemraadschap in het project 'Proeftuin Hoornes Aardgasvrij' ervaring op in het ontwikkelen van het eerste warmtenet voor Katwijk.

Samenwerking en beleid

In 2020 stonden een aantal belangrijke beleidsdocumenten op de agenda, waarmee in 2019 al een start was gemaakt. Zo zijn de portefeuillestrategie, de duurzaamheidsvisie Duurzaam Dunavie, het servicekostenbeleid en het nieuwe koersdocument #Dunavisie in 2020 vastgesteld. Op al deze onderdelen hebben we samengewerkt met Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek en de gemeente Katwijk door vooraf de concepten te bespreken en de feedback te verwerken in de definitieve stukken. Ook hebben we intensief samengewerkt bij het opstellen van nieuwe prestatieafspraken. We hebben kaderafspraken gemaakt voor de komende vier jaar 2021-2024 en een concrete vertaling van de afspraken voor 2021. De inhoud van de prestatieafspraken is per thema besproken en er zijn inhoudelijke experts bij deze gesprekken aangehaakt. Dit waren goede inhoudelijke gesprekken in prima sfeer.

In 2020 is ook het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2020-2024 vastgesteld. In dit nieuwe beleid zijn de kaders, doelstellingen en uitgangspunten geformuleerd voor het professioneel uitvoeren van alle inkoop- en aanbestedingsprocessen. Hierin zijn de voorwaarden van gelijke behandeling, het proportionaliteitsbeginsel, objectiviteit en transparantie geborgd.

ICT

Op het vlak van ICT is er veel gebeurd in 2020. Het outsourcen van de ICT techniek stond op de agenda en de serverruimte is verplaatst naar het datacentrum van onze IT leverancier. Daarnaast zijn we overgegaan naar Office 365. Tegelijkertijd hebben de collega's van ICT zich volop ingezet om ervoor te zorgen dat iedereen de afgelopen periode vanuit huis kan werken.

1.2 Samenwerking

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD)

Afscheid van de voorzitter van de SHD

Op 7 januari organiseerde de SHD de jaarlijkse nieuwjaarsreceptie. Op dat moment werd al duidelijk dat dit de laatste receptie zou zijn waar Cees Oostindie als voorzitter van de SHD bij betrokken was. Door zijn onomkeerbare ziekte heeft Cees met pijn en verdriet zijn werkzaamheden voor de SHD per 1 juli beëindigd. Hij droeg de voorzittershamer symbolisch over aan Leo van Duyvenbode. Door zijn ziekte was Cees niet langer in staat actief bestuurslid te blijven van de SHD.

Op 5 oktober is Cees overleden. Cees was 15 jaar actief bestuurslid van de SHD, waarvan de laatste 10 jaar als voorzitter. In deze jaren hebben wij hem leren kennen als een markante man met zijn huurdershart op de juiste plek. We zijn dankbaar voor de vele jaren dat Cees de belangen van de huurders van Katwijk behartigd heeft.

Intensieve samenwerking

In 2020 hebben we ondanks de coronacrisis veel en intensief samengewerkt met de SHD. Het bestuur is uitgebreid met drie bestuursleden. Eind 2020 is er afscheid genomen van een bestuurslid en begin 2021 is er een nieuw bestuurslid geworven. Hiermee is het bestuur weer compleet.

Met de SHD hebben we fijn samengewerkt bij de totstandkoming van de portefeuillestrategie. Voor dit beleidsdocument ontving Dunavie een positief advies van de SHD. Ditzelfde gold ook voor de duurzaamheidsvisie Duurzaam Dunavie. Verder ontvingen we instemming van de SHD op het servicekostenbeleid.

De SHD heeft een actieve rol gehad bij de vierjaarlijkse visitatie van Dunavie. Als belangrijke stakeholder hebben zij hun bevindingen en ervaringen gedeeld. Tevens hebben we een intensief traject achter de rug samen met de gemeente Katwijk bij de totstandkoming van de prestatieafspraken 2021-2024.

In 2020 hebben we gezamenlijk een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze zal begin 2021 ondertekend worden. Hierin beschrijven we de bedoeling van onze samenwerking en de fasen waarin we met elkaar in gesprek gaan: verkennen, uitwisselen van informatie, overleggen en evalueren. Verder hebben Dunavie en SHD overlegd over de volgende onderwerpen:

- Lokaal maatwerk Pr. Bernhardlaan
- Lokaal maatwerk Oeverpolder
- Sollicitatieprocedure nieuwe bestuurder en werving huurderscommissaris
- Totstandkoming van #Dunavisie, het nieuwe koersdocument van Dunavie
- Communicatie met bewoners
- Huurverhoging 2020
- Onderhoudszaken
- Doelgroepenverordening
- Hoornes Aardgasvrij
- Aedes benchmark
- KWH

Bewonerscommissie en betrokken bewoners

Ondanks de coronacrisis hebben we dit jaar toch een aantal activiteiten weten te organiseren voor onze huurders. Deze activiteiten zijn in samenspraak met bewonerscommissies of met actieve bewoners in de wijk georganiseerd. De volgende activiteiten hebben plaatsgevonden naast de reguliere contacten met de bewonerscommissies:

- Een thema-avond voor alle bewonerscommissies over het onderwerp overlast.
- In overleg met contactpersonen J.W. Frisodreef een naambord geplaatst.
- Tuin van de Koningshof is in overleg met bewoners opgeknapt en wordt in een combinatie van hovenier en bewoners onderhouden. Er zijn duidelijke afspraken gemaakt wie zich waar mee bezig houdt. Dunavie heeft verder materiaal beschikbaar gesteld, zodat bewoners de tuin zelf kunnen sproeien in droge periodes.
- Nieuwe beplanting in de plantenbakken van Baron van Wassenaerlaan.
- In samenspraak met bewoners zijn er in de binnentuin van Pr. Bernhardlaan en in de wijk Overduin (tijdelijke) zwembaden geplaatst. Samen met bewoners is er georganiseerd dat kinderen op een veilige manier van de zwembadjes gebruik konden maken.
- In 2 complexen zijn door bewoners foto's uitgekozen om de muren in het complex te verfraaien.
- Bewoners aan de Asterstraat 236 t/m 342 gaan zelf aan de slag met bewonersgedrag en worden zo nodig ondersteund door Dunavie.
- In samenspraak met bewoners is de tuin van Parnassia gewijzigd. Er is een zitplaats gecreëerd waar de zon het langste schijnt. Ook zijn er afspraken gemaakt over het water geven aan de planten in de tuin.
- Samenwerking met de kinderen van basisschool de Krulder. Er is een spel gedaan om een stukje bewustwording te creëren over pestgedrag in de Torenflats. Daarbij is er een challenge uitgezet waarbij de kinderen iets leuks kunnen doen voor de Torenflats, bijvoorbeeld het schrijven van een rap of het maken van een kunstwerk. Dit project loopt nog.
- Er zijn initiatieven opgehaald in de Torenflats om te kijken wat bewoners voor bewoners kunnen doen. Dit heeft er onder andere in geresulteerd dat er meerdere quizen zijn georganiseerd door bewoners.
- Specifiek bij de Torenflats wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid door naast het stimuleren van bewonersinitiatieven, ook in te zetten op 'lik op stuk' als het gaat om gedrag. Bewoners worden aangesproken en gehouden aan regels. Bij nieuwe verhuren volgt een gesprek en worden leefregels afgestemd. Ook wordt stevig ingezet op woonfraude.

Dunavie heeft zich in 2020 actief ingezet voor het bestrijden van woonfraude in het hele bezit. In totaal zijn er in 2020 36 cases uitgezet waarbij het vermoeden was van woonfraude. Daarvan zijn in 2020 16 cases afgerond waarvan bij 9 woonfraude is bewezen (56%). De 7 andere cases hadden of te weinig bewijs, of er was geen sprake van woonfraude.

Gemeente Katwijk

Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau hebben we fijn samengewerkt met de gemeente Katwijk. Naast de formele overlegstructuren hebben we ook van beide kanten in elkaars projecten geparticipeerd. De gemeente Katwijk heeft een mooie bijdrage geleverd bij de totstandkoming van #Dunavisie en samen met de SHD en de gemeente Katwijk zijn de prestatieafspraken 2021-2024 opgesteld. Ook in de voorbereiding op de gemeenteraadsvergadering zijn we intensief met elkaar opgetrokken. Er is een natuurlijke manier van samenwerken ontstaan waarbij respect is voor ieders eigen organisatie en daarnaast voelen we een gedeelde verantwoordelijkheid richting de huurders. Dunavie participeert in de Samenwerkingstafel Woningbouw en in 2021 gaan wij ook participeren in de Samenwerkingstafel Wonen en Zorg. Samen met de gemeente Katwijk hebben we goede gesprekken met het Rijksvastgoedbedrijf in de oriëntatie naar de nieuwbouwwijk Valkenhorst.

Hoornes Samen in Beweging (HSIB)

Hoornes Samen in Beweging is opgericht om samen met verschillende partijen te werken aan een mooiere wijk. De partijen die hieraan deelnemen zijn: gemeente Katwijk, Aloysius, Baptistengemeente, De Brug, DSV, Openbaar Basisonderwijs Duin- en Bollenstreek, Welzijnskwartier, Tripodia, Winkeliersvereniging Hoornesplein, Pniëlkerk en Dunavie. We werken samen in co-creatie voor het bevorderen van integraal gebiedsgericht werken.

Zorg- en welzijnsorganisatie

In 2020 hebben we een intentieovereenkomst getekend met GGZ Rivierduinen voor het realiseren van 15 appartementen voor cliënten en één kantoor. We zijn daarnaast de ombouw gestart van de oude apotheek in Valkenburg. Hier realiseren we drie appartementen ten behoeve van de Steenrots. Deze appartementen worden begin 2021 opgeleverd. Verder hebben we veel samengewerkt met de politie, team sociale ondersteuning (TSO), GGD, DSV, Marente, De Brug, Gemiva, Kocon, Welzijnskwartier, de Binnenvest en 's Heeren Loo.

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).

2. MISSIE, VISIE, BELEID EN TOEKOMST

Dunavie is de woningcorporatie in de gemeente Katwijk met een groot hart voor haar 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!

2.1 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.

2.2 Visie

Onze pay-off 'Prettig thuis' laat duidelijk zien waar wij als woningcorporatie voor staan: goede woningen voor een betaalbare prijs. En omdat wij vinden dat elke huurder recht heeft op een prettige thuisbasis, betekent het dat wij meer doen dan investeren in mooie projecten, woningrenovatie en duurzaamheid. Wij gaan in gesprek met onze huurders over hun wensen, hun zorgen en hun ideeën over hun woning en hun wijk. Dat is essentieel. Om elkaar te leren kennen zodat wij elkaar weten te vinden, maar ook om te weten te komen wat voor onze huurders een prettig thuis betekent. Want van een huis een prettig thuis maken, dat doen wij samen.

2.3 Beleid

De speerpunten voor 2020 komen voort uit het ondernemingsplan 2015-2019:

- Doelgroepen
- Betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Duurzaamheid

Dunavie is een organisatie met een maatschappelijke verantwoordelijkheid in de gemeente Katwijk. Als woningcorporatie leveren we een substantiële bijdrage aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken rondom wonen en leefbaarheid. Hierbij richt Dunavie zich vooral op haar kerntaak: zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor mensen die daar zelf niet of moeilijk in kunnen voorzien. In eerste instantie richt Dunavie zich op mensen met een inkomen tot € 39.055 (prijsspeil 2020), in tweede instantie op mensen met een inkomen tot € 43.574 (prijsspeil 2020). Bijzondere aandacht hierbij gaat uit naar huurders met het laagste inkomen, mensen die zorg en begeleiding behoeven en vergunninghouders.

Van alle woningen in de gemeente Katwijk behoort circa 30% tot het bezit van Dunavie. Dunavie houdt haar woningen betaalbaar door passende toewijzing, differentiatie in kwaliteitsniveaus en duurzaamheidsmaatregelen. Door een persoonlijke aanpak en aantrekkelijke nieuwbouw bevordert Dunavie de beschikbaarheid van woningen.

Het uitgangspunt van Dunavie is om met de beschikbare middelen zoveel mogelijk resultaten te boeken. Dit brengt de verantwoordelijkheid met zich mee om als organisatie financieel gezond te blijven.

Vanaf september 2020 is er hard gewerkt aan de nieuwe koers voor Dunavie. Deze nieuwe koers is onder de noemer #Dunavisie in december vastgesteld. In #Dunavisie gaan we uit van vier strategische thema's:

- Huurder centraal
- Goed wonen nu en in de toekomst
- Midden in de maatschappij
- Een professionele organisatie

Elk van deze thema's is uitgewerkt in tactische doelstellingen die begin 2021 worden geprioriteerd over de jaren heen en vertaald naar teamdoelstellingen.

2.4 Toekomst

Net zoals een groot deel van 2020, zijn we helaas ook 2021 gestart met veel beperkende maatregelen vanwege de coronacrisis. Dat betekent dat we allemaal in principe vanuit huis werken en de dienstverlening aan onze huurders doorgaat binnen de vereiste veiligheidsmaatregelen.

Omdat de kans op financiële problemen bij onze huurders groter is, houden we nauwlettend in de gaten of zij te maken krijgen met oplopende huurachterstanden. Daar waar nodig ondersteunen we hen met maatwerk en hebben we in de prestatieafspraken wederom afgesproken dat we streven naar 0 huisuitzettingen op basis van huurachterstand. Net als in 2019 is er geen sprake van een materiële onzekerheid voor de continuïteit op lange termijn. Het risicomanagement als onderdeel van de meerjarenbegroting biedt Dunavie voldoende zekerheid dat de financiële continuïteit van Dunavie ook op lange termijn geborgd is.

Voor 2021 hebben we nieuwe doelstellingen geformuleerd en er staan ambitieuze plannen op de agenda.

#Dunavisie

2021 is het eerste jaar van de nieuwe koers van Dunavie. Het maken van plannen voor 2021 was medio 2020 al gestart voordat we aan de slag gingen met de ontwikkeling van #Dunavisie. De eerder bedachte activiteiten zijn in het jaarplan 2021 in lijn gebracht met de ambities van #Dunavisie. Deze activiteiten dragen bij aan het realiseren van de strategische doelen. Hieronder lichten we een aantal van de plannen toe.

Maatschappelijke opgaven

Eén van de thema's van #Dunavisie is 'Midden in de maatschappij'. Onder dit thema zoeken we komend jaar de samenwerking op met de gemeente Katwijk over het onderwerp vroegsignalering. Wij denken mee met de gemeente Katwijk bij de ontwikkeling van het woonzorgbeleid en nemen deel aan de Samenwerkingstafel Wonen en Zorg waarin dit beleid gezamenlijk tot uitvoering wordt gebracht. Verder staan er verschillende participatietrajecten op de agenda ter verbetering van de sociale cohesie en wordt er gewerkt aan het vergroten van de bewonersparticipatie.

Prestatieafspraken

Er zijn nieuwe meerjarige kaderafspraken gemaakt voor 2021-2024 en deze zijn vertaald naar concrete afspraken voor 2021. We hebben samen met de gemeente Katwijk en Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek afgesproken dat we in ieder geval twee keer per jaar de voortgang van de afspraken monitoren. Ook zullen we vanuit de kaderafspraken concrete afspraken maken voor 2022.

Nieuwbouw

Eind van het 1^e kwartaal leveren we naar verwachting 25 woningen op aan de Pr. Bernhardlaan in Katwijk aan den Rijn en 52 woningen in het project Oeverpolder in Katwijk Noord. Deze woningen zijn al toegewezen aan de toekomstige huurders, wat een snelle verhuur na oplevering mogelijk maakt. Verder wordt in het 3^e of 4^e kwartaal gestart met de bouw van 21 woningen aan de Visserijschool in Katwijk aan Zee en 20 woningen in het Landhuis in Rijnsburg (de Horn). Voor Hoornes Noord-Oost fase 2a staat 2021 in het teken van de planvorming.

Valkenhorst

Valkenhorst is de nieuwe naam van projectlocatie Valkenburg. In 2020 is er intensief samengewerkt met de gemeente Katwijk om de positie van Dunavie voor de sociale woningbouw op Valkenhorst te borgen. Daarin zijn goede stappen gemaakt. We zullen ook in 2021 verder investeren in de samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). De belangrijkste inzet is het opstellen van het gewenste programma van Dunavie op Valkenhorst. Doel is om dit samen met het RVB uit te werken in uitgangspunten, die in een latere fase door het RVB meegenomen kunnen worden in de tender/verkoopdocumentatie. Er is een interne projectgroep opgericht die in 2021 de gestructureerde projectaanpak verder gaat vormgeven.

Beleidsagenda

Ook in 2021 staan een aantal belangrijke beleidsdocumenten op de agenda. Het huurbeleid is voor een groot deel al ontwikkeld in 2020 en wordt in het 1^e kwartaal van 2021 vastgesteld. Daarnaast wordt er hard gewerkt aan het onderhoudsbeleid en worden de eerste stappen gezet om Duurzaam Dunavie verder uit te werken naar plannen voor het realiseren van een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Het ontwikkelen van een 'merkwaardige' visie op dienstverlening komt in de 2^e helft van het jaar aan bod waarin ook de ambitie ten aanzien van klanttevredenheid een plek krijgt.

Financieel beleid

Op basis van #Dunavisie gaat er een gesloten begrotingscyclus ontstaan. Vanuit koers naar jaarplan, naar maand- en kwartaalrapportages.

In 2020 is een nieuw investeringsstatuut ontwikkeld. Dit nieuwe statuut is in de praktijk getoetst door de financiële consequenties van de lopende vastgoedprojecten opnieuw te bekijken conform het nieuwe statuut. Op basis van deze toets zijn er nog een aantal wijzigingen doorgevoerd. Het investeringsstatuut wordt begin 2021 vastgesteld. In het 2^e kwartaal wordt de keuze voorbereid voor een nieuw financieel meerjarenpakket.

ICT

In 2020 zijn we overgegaan op Office 365. In 2021 gaan we de mogelijkheden binnen dit systeem verder uitwerken, zoals het samenwerken via Teams en SharePoint.

Organisatie

Bij het professionaliseren van de organisatie hoort een andere dynamiek van samenwerken. In 2021 gaan we invulling geven aan de dynamiek van opdrachtgeverschap-opdrachtnemerschap. Dat vraagt verandering van de manier waarop we met elkaar samenwerken vanuit verschillende rollen.

Om de duurzame inzetbaarheid van de medewerkers te ondersteunen, ontwikkelen we strategisch HRM beleid en blijven we mensen stimuleren om te investeren in hun persoonlijke ontwikkeling. Daarvoor is ruim voldoende opleidingsbudget beschikbaar. We werken vanuit het uitgangspunt 'Duna-vier': energiek, efficiënt, effectief en eenvoudig.

3. DOELGROEPEN

3.1 Primaire doelgroep

In januari 2020 hebben we de rapportage ontvangen met betrekking tot het woonbehoefteonderzoek. Uit dit onderzoek bleek dat de grootste doelgroep die een woning zoekt de primaire doelgroep is. Dit is de groep die in aanmerking komt voor huurtoeslag. Wij hebben dit woonbehoefteonderzoek in combinatie met de Woonagenda van de gemeente Katwijk vertaald in onze portefeuillestrategie. Hierbij richten wij ons primair op de inkomens met huurtoeslag en secundair op de groep met een inkomen tot € 43.574. In 2020 is er een nieuw huurbeleid ontwikkeld. Dit zal in 2021 vastgesteld en geïmplementeerd worden.

99,7% Van de huurders die in aanmerking komt voor huurtoeslag is passend toegewezen. Het grootste gedeelte van ons bezit bevindt zich in de categorie betaalbaar, dit is voor één en twee persoonshuishoudens met een huurprijs tot € 619 en voor meerpersoonshuishoudens met een huurprijs tot € 663.

3.2 Bijzondere doelgroepen

Lokaal Maatwerk

In 2020 zijn er 140 aanvragen voor lokaal maatwerk binnengekomen, waarvan 53 huurders daadwerkelijk in aanmerking kwamen voor lokaal maatwerk. Uiteindelijk zijn er 24 huurders verhuisd met behulp van dit lokaal maatwerk. Dit lokaal maatwerk spitte zich toe op twee categorieën: huurders die niet meer passend woonden ten aanzien van inkomen en huurders die niet passend woonden qua huishoudgrootte. Veel van deze aanvragen kwamen via de nieuwe functie doorstroommakelaar binnen. Er is besloten dit project in 2021 te verlengen en vervolgens vanaf 2022 te borgen in het reguliere werk van de teams verhuur en leefbaarheid. Naast de reguliere aanvragen lokaal maatwerk zijn er 9 huurders verhuisd in verband met de herstructureringsopgave van Salem.

Statushouders

De taakstelling voor het huisvesten van de statushouders was voor de eerste helft van het jaar 21 en voor de tweede helft van het jaar 24. Totaal aantal te plaatsen statushouders kwam daarmee op 45. Dunavie heeft 48 statushouders gehuisvest in 15 woningen.

Contingenten

Dunavie heeft samen met andere woningcorporaties in de regio een taakstelling afgesproken in verband met de contingentenregeling. Dunavie had als doel aan maximaal 21 contingenten huisvesting te bieden. In totaal hebben wij 19 contingenten kunnen huisvesten in 19 woningen.

Urgenten

In 2020 heeft Dunavie 19 urgentievragen behandeld. 13 van deze aanvragen zijn toegekend. 6 aanvragen zijn afgewezen. De urgenties zijn afgegeven op grond van medische oorzaak, hardheidsclausule, financiële urgentie, WMO of psychosociale problemen.

Tijdelijke verhuur

In verband met de twee herstructureringsgebieden Hoornes Noord-Oost en Petr. van Saxenstraat hebben we in 2020 leegkomende woningen in deze projecten tijdelijk verhuurd. De verhuur van deze woningen loopt via Alvast leegstandsbeheer.

3.3 Klantcontact

In 2020 deed Dunavie opnieuw mee aan de Aedes Benchmark. Nieuwe huurders gaven Dunavie een 7,3. Dit is een daling ten opzichte van 2019 en heeft daarom in 2021 extra aandacht nodig. De huurders die een reparatieverzoek ingediend hadden, gaven een 7,7 en de vertrokken huurders een 7,5. De cijfers voor deze laatste processen zijn gestegen. In 2021 willen we de dienstverlening blijven verbeteren.



Hoornes Samen in Beweging, kerstpakketten en de Sinterklaas kleurplaten actie

Door het coronavirus hebben we in 2020 de Dag van het Huren helaas moeten annuleren. Dit is altijd het moment waarop Dunavie extra aandacht heeft voor het opzoeken van haar huurders. Binnen de beperkte mogelijkheden hebben we toch een aantal activiteiten kunnen organiseren. Zo is er rondom Sinterklaas een kleurplatenwedstrijd gehouden en ontvingen we van huurders tussen de 95 jaar en 3 maanden oud een mooi versierde kleurplaat. Verder konden medewerkers van Dunavie hun kerstpakket delen met een huurder en heeft Dunavie deelgenomen aan de grote kerstactie van Hoornes Samen in Beweging. Hierbij mochten inwoners iemand voordragen die een kerstpakket ontving. De pakketten waren samengesteld door de lokale ondernemers van de Hoornes.

3.4 Ontruiming

In 2020 hebben er drie ontruiming plaatsgevonden. Al deze ontruiming waren gebaseerd op overlast- en/of onderhuurzaken. Er zijn geen huurders ontruimd op basis van huurachterstand. Dit hebben we samen met de gemeente Katwijk kunnen voorkomen.

3.5 Klachten

Klachten van huurders komen binnen bij de klachtencoördinator. De klachten zijn divers van aard. In 2020 ontving Dunavie 35 klachten. Deze klachten zijn allemaal opgepakt en succesvol afgerond. 18 van deze klachten hebben te maken met onderhoud aan de woning. Deze klachten zijn intern geëvalueerd en waar nodig is het proces aangescherpt.

3.6 Geschillencommissie

In 2020 zijn er geen geschillen ontvangen door de Geschillencommissie.

4. BETAALBAARHEID

Betaalbaarheid blijft voor Dunavie een belangrijk onderwerp. We hebben bij het opstellen van de portefeuillestrategie in 2020 dit ook als één van de kernthema's benoemd. Vanuit de portefeuillestrategie hebben we betaalbaarheid nader uitgewerkt in een huurbeleid. Dit huurbeleid zal in 2021 geïmplementeerd worden. We hebben hierbij een aantal onderwerpen geanalyseerd die invloed hebben op het huurbeleid: nieuwbouw, toewijzingsnormen, energiebesparende maatregelen, betaalrisico's en beschikbaarheid van woningen. Het huurbeleid beschrijft niet alleen het beleid voor de huidige huurders, maar ook voor toekomstige huurders. Omdat betaalbaarheid niet alleen gaat over de hoogte van de huur maar om de totale woonlasten, heeft Dunavie in 2020 35 nul op de meter (NOM) woningen opgeleverd. Bij deze woningen werd een zogenaamde energieprestatievergoeding (EPV) geïntroduceerd. Begin 2021 zijn de resultaten geëvalueerd en die bleken succesvol. In 2021 levert Dunavie twee nieuwbouwprojecten op die Bijna Energie Neutraal gebouwd zijn.

4.1 Huurbeleid

Bij de totstandkoming van het nieuwe huurbeleid hebben we het woonbehoefteonderzoek als uitgangspunt gebruikt. Dit is in eerste instantie vertaald in de portefeuillestrategie en vervolgens uitgewerkt in het huurbeleid. Bij de totstandkoming van het huurbeleid hebben we de woningvoorraad zo goed mogelijk afgestemd op de behoefte in de woningmarkt. Betaalbaarheid staat hierbij centraal. 78% van onze sociale woningvoorraad is daarom beschikbaar voor huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Verder vinden we het belangrijk dat de woningen zo goed mogelijk aansluiten bij de huishoudgrootte. Bij de uitwerking van het huurbeleid wordt er dus op twee onderdelen gelet: inkomen van de huurder en huishoudgrootte van de huurder.

Specifiek maatwerk

In 2020 heeft Dunavie extra ingezet op specifiek maatwerk vanuit het Sociaal Huurakkoord dat is afgesloten tussen Aedes en de Woonbond. Dit heeft ons de mogelijkheid gegeven om huurders te helpen die in relatie tot hun inkomen te duur wonen. Onder specifiek maatwerk verstaan we òf het verlagen van de huur òf het tijdelijk bevriezen van de huur. In totaal zijn 80 aanvragen binnengekomen. Van deze aanvragen is bij 28 huurders de huur verlaagd, is voor 26 huurders de huur bevroren, zijn er 9 aanvragen afgewezen en zijn er 17 huurders afgehaakt nadat wij om meer gegevens vroegen.

Tijdelijke versoepeling van het incassobeleid in verband met het coronavirus

Dunavie heeft een tijdelijke versoepeling toegepast bij het incassobeleid in verband met de gevolgen van het coronavirus. Daarbij hebben we huurders actief voorgelicht en gewezen op de maatregelen die de overheid getroffen heeft. Daarbovenop zijn we soepel omgegaan met het opschorten van de huur en het aangaan van betalingsregelingen. Huurders kwamen niet alleen in problemen met het niet kunnen betalen van de huur, maar vaak was de problematiek groter. Om die reden hebben we huurders actief doorverwezen naar instanties als Grip op de Knip en Broodnodig.

5. BESCHIKBAARHEID

5.1 Nieuwbouw

Op 21 april 2020 is de portefeuillestrategie 2020-2030 goedgekeurd en die is, niet onverwacht, ambitieus. Het realiseren van meer woningen kan eigenlijk niet snel genoeg in deze regio, maar woningbouw is en blijft complex. De locaties in bestaand Katwijk zijn schaars of zeer ingewikkeld. Er komt nu wel meer voortgang bij het Vliegkamp Valkenburg (dat in 2020 de nieuwe naam Valkenhorst heeft gekregen), maar de eerste woning is ook daar nog niet in aanbouw. Gelukkig is de coronacrisis voor de bouwsector niet zo stagnerend geweest als bijvoorbeeld de stikstof- en de kredietcrisis. De sector bleek weerbaar en er zijn in de nieuwbouw maar weinig projecten echt stil komen te liggen. Met het protocol Samen veilig doorwerken dat binnen een paar weken na het uitbreken van corona gereed was, heeft ook Dunavie de bouwwerkzaamheden door kunnen laten gaan.

Het aantal woningen dat in 2020 is opgeleverd, ligt met 24 appartementen met lift in Vliet de Horn in Rijsburg laag. Er is flink meer nieuwbouw in ontwikkeling dan dat er de laatste jaren is opgeleverd. De projecten Oeverpolder en Pr. Bernhardlaan zijn gedurende het hele jaar in aanbouw geweest. Voor beide projecten zijn de woningen in 2020 geadverteerd en toegewezen en vindt de oplevering in het 2^e kwartaal van 2021 plaats. In het project Oeverpolder in Hoornes bouwen we 52 appartementen met lift en in de Pr. Bernhardlaan in Koestel bouwen we 25 eengezinswoningen.

Aan de grote vraag naar sociale huurwoningen kan Dunavie niet alleen met eigen ontwikkelingen voldoen. We hebben samenwerking nodig met andere ontwikkelaars die zich met projecten in de gemeente Katwijk bezighouden. De gemeente Katwijk ziet ook dat deze samenwerking van groot belang is en heeft in 2020 met de Woonagenda en de Samenwerkingstafel Woningbouw daar een aanzet voor gegeven. Voor Dunavie betekent dit dat er een aantal eerste verkennende gesprekken over projectlocaties zijn gestart. Daarnaast is het gelukt om met BPD tot overeenstemming te komen voor opnieuw een project in de Horn, Het Landhuis, waarvan 20 woningen aan de portefeuille van Dunavie worden toegevoegd.

Dunavie heeft twee eigen locaties waar flinke aantallen woningen worden ontwikkeld: Hoornes Noord-Oost en Petr. van Saxenstraat. Bij aanvang van het jaar 2020 liepen beide projecten qua samenwerking met de gemeente Katwijk te stroef. Er waren geen gezamenlijk projectteams met de gemeente Katwijk. Dit is in 2020 veranderd, voor beide projecten is door de gemeente Katwijk een projectleider toegewezen en deze projectteams hebben veel stappen kunnen zetten. Voor Hoornes Noord-Oost ligt er nu een stedenbouwkundig plan waar zowel de gemeente Katwijk als Dunavie blij mee zijn en in de Petr. van Saxenstraat hebben we nog meer kunnen verdichten dan we al van plan waren. Dit zijn mooie ontwikkelingen die in 2021 vervolg krijgen.

5.2 Sloop

In 2020 zijn geen woningen gesloopt. In de begroting stond opgenomen dat de 72 woningen aan de Petr. van Saxenstraat gesloopt zouden worden, maar als gevolg van vertraging in deze ontwikkeling is nog niet tot sloop overgegaan. Deze 72 woningen worden allemaal tijdelijk verhuurd en daarmee kunnen we deels nog onze doelgroep bedienen.

5.3 Verbeteren bestaand bezit

Het complex Langevaart in Rijsburg heeft een nieuwe entree gekregen die nu wel afsluitbaar is. De brievenbussen zijn naar buiten geplaatst, het binnenterrein is opgeknapt en de trappenhuizen en bergingen zijn aangepakt.

Het langlopende project waarbij vanuit de strengere regelgeving balkons en galerijen zijn versterkt, is ook afgerond. Bij een aantal complexen betekende deze versteviging behoorlijk wat overlast, omdat er flink geboord moest worden in het beton om de versteviging aan te brengen.

Bij de Jaap Bergmanstraat is een groot combinatieproject uitgevoerd waarbij zowel Dunergie als planmatig onderhoud is uitgevoerd. De woningen hebben een mooie nieuwe kleur gekregen.

In het complex de Zonnebloemstraat zijn alle oude Agpo ketels vervangen, de kanalen aangepast en is de entree opgeknapt. Bewoners kunnen nu gebruik maken van een PAC-systeem en dit levert ook voordeel op in het sleutelbeheer bij de afdeling Wonen.

5.4 Verkoop

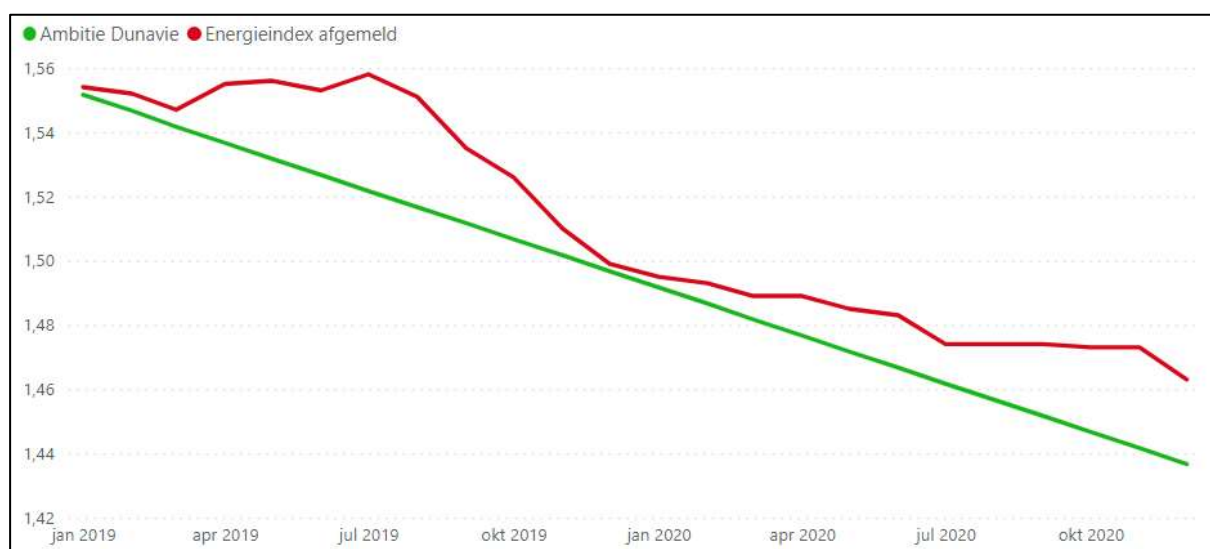
Sinds 2017 is de verkoop van huurwoningen door Dunavie drastisch teruggebracht, mede op aandringen van de gemeente Katwijk en Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek om meer woningen beschikbaar te houden voor de sociale verhuur. In 2020 zijn vier woningen verkocht op de vrije markt, 16 woningen zijn teruggekocht via Koopgarant, waarvan 12 terug zijn gezet in de verhuur. 4 teruggekochte woningen worden in 2021 via Koopgarant verkocht in verband met lopende afspraken.

6. DUURZAAMHEID

Dunavie is in 2020 weer actief geweest in het verduurzamen van het bezit. Met het vaststellen van het beleidsstuk Duurzaam Dunavie 2020-2030 in de RvC-vergadering van 7 mei 2020, is op hoofdlijnen meer richting gegeven aan dit belangrijke thema. Dunavie neemt een actieve groene grondhouding aan, doet mee in de brede voorhoede, bouwt kennis op en streeft naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. We maken het lopende Dunergie programma af en sorteren voor op de opgave om ons bezit aardgasvrij te maken. Met onze samenwerking met de gemeente Katwijk en het Hoogheemraadschap in het project 'Proeftuin Hoornes Aardgasvrij' doen we ervaring op in het ontwikkelen van het eerste warmtenet voor Katwijk.

Dunergie programma

Er is in 2020 verder geïnvesteerd in verduurzamen via het Dunergie programma. Dit is het laatste jaar dat we de resultaten hiervan kunnen verantwoorden via de afgemelde energie-indexen. Vanaf 2021 is de NTA8800 van kracht en dit betekent dat we gaan sturen op CO2-reductie. In 2020 zijn bij 188 woningen de werkzaamheden afgerond en per einde jaar zijn er nog 95 woningen in uitvoering. Dit aantal is minder dan gepland. Dit is het gevolg van wisselingen op de positie van projectmanager Dunergie en vertraging als gevolg van de coronacrisis. Inmiddels is het Dunergie team met een externe projectmanager weer op volle sterkte en zijn in het eerste MT van 2021 twee nieuwe uitvoerings-besluiten vastgesteld. In totaal is Dunergie nu bij 35 complexen uitgevoerd en er zijn 1.500 woningen afgerond. Het totale programma behelst 2.250 woningen, we hebben er dus nog 750 te gaan.



Ambitie en afgemelde energie-indexen 2019-2020

Zonnepanelen

Net als Dunergie is 'de groene keuze van' in 2020 ook ongewijzigd doorgezet. Inmiddels liggen er op het bezit van Dunavie ruim 7.200 zonnepanelen, verdeeld over 983 woningen. Begin 2021 is er in de pers aandacht besteed aan onze 1.000^{ste} woning met zonnepanelen op het dak.

Circulariteit

Dit onderwerp heeft in 2020 binnen Dunavie haar plek gekregen. In onze tenderboard is afgesproken om de woningen die in 2021 aan de Petronella van Saxenstraat gesloopt gaan worden, circulair te ontmantelen. Ook in de nieuwbouw van dit project wordt via bestekteksten ingezet op écht circulaire bouwmaterialen. Daarnaast wordt bij de detaillering van de nieuwbouw gezocht naar oplossingen die in de toekomst eenvoudig te ontmantelen zijn. Verder heeft Dunavie als spreker deelgenomen aan de Online Real Estate Futureproof en hebben de projectleiders met New Horizon gewerkt aan de Urban Mining Scan. Voor 2021 is circulariteit als speerpunt opgenomen in het jaarplan van afdeling Vastgoed.

Aardgasvrij

Met het vaststellen van Duurzaam Dunavie 2020-2030 zetten we stappen naar het aardgasvrij maken van ons bezit. In de 'Proeftuin Hoornes Aardgasvrij' doen we veel ervaring op en hebben we ook onze positie als woningcorporatie bepaald in dergelijke trajecten. Onze portefeuilleadviseur zit aan tafel bij diverse werkgroepen op het gebied van de warmtetransitie (lokaal en regionaal). Met de gemeente Katwijk denken we mee als het gaat om de transitievisie warmte, waarin het gaat om de wijkstrategieën. In de eerste financiële doorrekeningen hebben we in 2020 de mogelijkheden en onze draagkracht verkend.

NOM-woningen (nul op de meter)

Het complex aan de Pr. Bernhardlaan met 25 eengezinswoningen dat gedurende geheel 2020 in aanbouw was, wordt geheel NOM gebouwd. De 35 nieuwe NOM woningen aan de Petr. van Saxenstraat lieten bij hun eerste uitkomsten van de monitoring zien dat ze inderdaad NOM presteren. Van de huurders van deze woningen kregen we in de zomermaanden positieve berichten over het effect van het gebruik van de koeling. De woningen in ontwikkeling van de 2^e fase van de Petr. van Saxenstraat worden ook NOM uitgevoerd. Dunavie is dus voorbij de pilot-periode en zet hier nu bij eigen ontwikkelingen op in.

Klimaatadaptatie

Naast de nieuwbouw van Oeverpolder is met de gemeente Katwijk samen een zogenaamde Wadi in aanbouw. Dit is een buffering- en infiltratievoorziening. Het water wordt in de Wadi vastgehouden en geïnfiltreerd. In de ontwikkeling van Hoornes Noord-Oost is door het architectenbureau in het stedenbouwkundig plan dat in 2020 is opgesteld, ook sterk ingezet op klimaatadaptatie. Hierbij wordt onder andere gekeken naar groene daken en naar de inrichting van de omgeving rondom de bouwblokken.

Flora en Fauna

De aanpak flora en fauna is geïntegreerd in onze duurzaamheid, renovatie en planmatige projecten. Dunavie heeft in 2019 een gedragscode afgesproken van hoe we intern met dit onderwerp omgaan. Er wordt gewerkt met flora en fauna protocollen en door het bezit zijn erg veel vleermuizenkasten opgehangen. Medio 2020 zijn de twee grootschalige ontheffingen voor het gehele Dunergie programma ontvangen. Dit was een mijlpaal, want de Omgevingsdienst Haaglanden had niet eerder een ontheffing van deze omvang afgegeven.

7. ORGANISATIE

Tot 1 juli 2020 was Pierre Sponselee interim bestuurder bij Dunavie. Per 1 juli 2020 is Roland Marx gestart als nieuwe bestuurder. De tweede helft van het jaar is daarom volop benut voor het uitstippelen van de nieuwe koers van Dunavie.

7.1 Organisatieopbouw

Managementteam

Dunavie is opgebouwd uit drie bedrijfsonderdelen: Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering & Control.

Het managementteam bestaat per 31 december 2020 uit:

- Roland Marx, bestuurder
- Lonneke Kienhuis, manager vastgoed
- Annemarie Rook, manager wonen
- Laurens van 't Hoog, manager bedrijfsvoering & control



In november 2020 is met de komst van Laurens van 't Hoog de positie van manager bedrijfsvoering & control vast ingevuld. Daarmee is het managementteam weer compleet. Ook hebben de posities van adviseur HR en adviseur communicatie in 2020 een vaste invulling gekregen. Dat is een goed uitgangspunt voor de verdere professionalisering van deze vakgebieden binnen de organisatie.

Formatie

Op 31 december 2020 werkten 85 medewerkers bij Dunavie (74,7 fte). In 2019 waren dat 80 medewerkers (70,64 fte):

- 45 vrouwen: 53% (2019: 41 vrouwen: 51%)
- 40 mannen: 47% (2019: 39 mannen: 49%)

Het totaal aantal medewerkers is met vijf gestegen ten opzichte van 2019. Dit is te verklaren doordat er een aantal tijdelijke medewerkers zijn vervangen door medewerkers die in dienst zijn gekomen bij Dunavie. Het gemiddelde dienstverband is met 15 jaar wat naar beneden gegaan ten opzichte van het gemiddelde van 17 jaar in 2019. In 2020 is de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 49 jaar evenals in 2019.

Dunavie nam in 2020 afscheid van negen medewerkers: vier contracten werden op verzoek van de medewerker beëindigd, één contract werd van rechtswege beëindigd, twee contracten op basis van een vaststellingsovereenkomst en twee collega's gingen met pensioen. In 2019 verlieten ook negen medewerkers de organisatie. Er zijn in 2020 veertien nieuwe medewerkers in dienst gekomen. In 2019 waren dat er zes.

7.2 HR-beleid

HR-beleid

Het HR-beleid van Dunavie is gericht op de kernwaarden: eigen regie, in je kracht en samen. Daarbij heeft Dunavie de pay off 'Prettig thuis'. Dunavie wil voor haar medewerkers in het verlengde van 'prettig thuis' een 'prettige werkgever' zijn. De medewerkers zijn het gezicht van Dunavie en zijn samen verantwoordelijk voor het behalen van de resultaten.

Corona

Het jaar 2020 gaat de geschiedenisboeken in als het coronajaar. In maart 2020 is het crisisteam opgezet om de consequenties van de overheidsmaatregelen binnen Dunavie te implementeren. Corona raakt iedereen. Medewerkers moesten ineens massaal gaan thuiswerken.

Reiskostenvergoedingen moesten worden aangepast en een thuiswerkvergoeding, om het thuiswerken deels te compenseren, is in juni 2020 van kracht gegaan. Om het thuiswerken zo comfortabel mogelijk te maken, konden medewerkers een bureaustoel, beeldscherm, toetsenbord, kabels etc. meenemen van kantoor. Wat corona ons als organisatie heeft geleerd, is dat er veel mogelijk is als het gaat om thuiswerken. Medewerkers hebben zich flexibel opgesteld om alle afdelingen draaiend te kunnen houden. In 2021 zal er een visie op hybride werken worden ontwikkeld.

HR cyclus/rolduidelijkheid

In 2020 is het actualiseren van de functiebeschrijvingen afgerond en hebben alle medewerkers hun functieprofiel 'voor gezien' getekend. Daarna heeft iedereen ook het indelingsbesluit van zijn functie ontvangen. In 2021 moet er aandacht blijven voor de rolduidelijkheid en dit laten we terugkomen in de gesprekken met de medewerkers. Dit is ook verankerd in het nieuwe koersplan #Dunavisie en de ontwikkeling van de organisatie.

Arbobeleid

Dunavie voert een actief arbobeleid en zet zich in voor de veiligheid, gezondheid en het welzijn van haar medewerkers. Begin 2020 was HR niet tevreden over de samenwerking met de arbodienst. Dit is bespreekbaar gemaakt en heeft een verbeterde samenwerking opgeleverd met een nieuwe bedrijfsarts en casemanager. In het 4^e kwartaal is er een start gemaakt met het sociaal medisch teamoverleg (SMT) met HR, managers, leidinggevend en de bedrijfsarts. In het SMT komen onderwerpen aan bod zoals: preventie van verzuim, verzuimtrends en het bespreken van casuïstiek.

In 2020 is het ziekteverzuim gemiddeld 8,3% en de ziekmeldingsfrequentie 0,74 (2019: 7,6% respectievelijk 1,38). Dit relatief hoge verzuimpercentage komt door langdurig verzuim.

Werving en selectie

Vanaf maart 2020 is er voor het werven van vaste medewerkers geen gebruik meer gemaakt van werving- en selectiebureaus. Deze keuze is gemaakt om te besparen op de hoge kosten van werving- en selectiebureaus en om zelf meer invloed te hebben op de werving. Zo is er bijvoorbeeld meer gebruik gemaakt van social media en referral recruitment. Dit heeft geresulteerd in het opvullen van de moeilijk invulbare financiële posities, zoals de financieel controller en de manager bedrijfsvoering & control. Alleen voor de flexibele schil worden nog detacheringbureaus ingezet.

7.3 Opleiding en inzetbaarheid

Door alle coronamaatregelen waren de opleidingsmogelijkheden niet altijd ideaal. In 2020 hebben veel medewerkers van diverse afdelingen deelgenomen aan de opleiding Huurrecht. Binnen Vastgoed hebben collega's deelgenomen aan een training Condiëtiemeting. Dunavie heeft licenties voor de Corporatie Academie en GoodHabitz. Hierin zijn diverse (gratis) e-learnings aangeboden die vanuit huis te volgen waren. In 2020 zijn we gaan werken met Office 365 en om die overstap goed te kunnen maken, zijn er trainingen fysiek en online aangeboden.

Dunavie neemt tevens deel aan Bloei, een samenwerkingsverband van verschillende woningcorporaties in de regio. Bloei helpt medewerkers om zelf regie te houden over de eigen loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt.

Via Bloei zijn er in 2020 diverse workshops aangeboden, zoals: 'Een gezonde thuiswerkplek', 'Samenwerken op afstand', 'Kansenportaal voor medewerkers; weet hoe het werkt!', 'Online creatief samenwerken', 'Huiselijk geweld...signaleren op afstand' en 'Energiebalans & grip op je agenda in coronatijd'.

7.4 Medezeggenschap

Dunavie heeft een ondernemingsraad (OR) die een afspiegeling is van de organisatie: de OR-leden vertegenwoordigen alle afdelingen. De OR bestaat op 31 december 2020 uit:

- Pieter Geene, voorzitter
- Jan Imthorn, plaatsvervangend voorzitter
- Fransien Noort
- Wim van den Bosch
- Asmae Habbout was lid van de OR totdat zij Dunavie in november 2020 verliet om elders te gaan werken.

Door het vertrek van Asmae is een vacature ontstaan waarvoor in 2021 zo spoedig mogelijk een verkiezing wordt georganiseerd. Fransien Noort is van plan om in de zomer van 2021 met vervroegd pensioen te gaan, zodat tegelijkertijd ook voor haar zetel in de OR een verkiezing wordt georganiseerd.

De OR heeft in 2020 zes keer regulier vergaderd met de bestuurder. Tijdens dit reguliere formele overleg is ook de adviseur HR aanwezig. Bij afwezigheid van de adviseur HR is de bestuurssecretaris bij de overleggen aanwezig.

De OR heeft op 7 mei vergaderd met de bestuurder in het bijzijn van de Raad van Commissarissen, waarbij het jaarverslag 2019 is besproken. Op 15 december heeft de OR - in het kader van een nieuwe bredere evaluatiemethodiek op verzoek van de Selectie- en Remuneratiecommissie van de RvC - feedback gegeven op het functioneren van de in 2020 aangetreden bestuurder.

Vaste onderwerpen voor het overleg met de bestuurder zijn onder meer personeelszaken en de aan de orde zijnde instemmings- en adviesaanvragen. De OR brengt een eigen jaarverslag uit.

In 2020 was er vanuit de OR specifiek aandacht voor:

- Veilig werken tijdens de corona-pandemie
- Aanstelling van de nieuwe bestuurder
- De koers en ambitie van Dunavie

Bij het aantreden van Roland Marx als bestuurder is tussen de OR en de bestuurder de nadrukkelijke wens uitgesproken om de OR vroeger dan voorheen te betrekken bij nieuwe onderwerpen, en nadrukkelijk te streven naar open en transparante communicatie onderling.

In 2020 heeft de werkgever het volgende beleid en regelingen aan de OR voorgelegd voor instemming of advies:

- Vaststellen verplichte vrije dagen
- Aanpassen bijzondere salarisafspraken
- Ondernemingsplan #Dunavisie
- Regeling bedrijfskleding / veiligheidskleding
- Regeling beeldschermbril
- Aanpassing reiskostenvergoeding (niet afgerond op 31-12-2020)
- Gebruikersovereenkomsten ter beschikking gestelde bedrijfsmiddelen (niet afgerond op 31-12-2020)
- Verzuimprotocol (niet afgerond op 31-12-2020)
- Thuiswerkovereenkomst (niet afgerond op 31-12-2020)
- Coronamaatregelen (niet afgerond op 31-12-2020)

7.5 Communicatie

Voortbordurend op het bouwen aan de relatie met huurders en stakeholders en de samenwerking binnen de organisatie, hebben we in 2020 mooie stappen gezet. Van de interne nieuwsbrief tot online campagnes, huurders hebben in 2020 meer dan ooit van en over Dunavie gezien, gehoord en gelezen. We zijn proactief met de pers en relaties opgetrokken. De beleving van huurders over Dunavie is daarmee positiever gestemd.

De samenwerking met de gemeente Katwijk en het gezamenlijk aanpakken van communicatiemomenten heeft bijgedragen aan een frequente positie van Dunavie in het lokale en regionale mediabeeld. Daarnaast is de online betrokkenheid en interactie flink toegenomen in 2020. Door campagnematig te werk te gaan, zijn onder andere de aanvragen bij de doorstroommakelaar en interesse en inschrijvingen voor nieuwbouw woningen enorm gestegen. Hiermee is de online positie van Dunavie versterkt.

Projecten, zoals de aanpak van de Torenflats, krijgen online hun eigen projectpagina op de website. Hierdoor kunnen onze doelgroepen zowel online als offline de informatie vinden die ze nodig hebben. Er is veel meer gewerkt met visuele informatie dan enkel en alleen tekst. Het resultaat hiervan is dat informatie sneller en beter te begrijpen is.

Er liggen tal van mooie en bijzondere verhalen voor het oprapen. Door huurdersinterviews te publiceren, video's te ontwikkelen over verschillende thema's en zelf artikelen en verhalen te publiceren, laten we zien wát we doen en waarom. Dunavie is daarmee gegroeid van reactief communiceren naar positief en actief communiceren.

In 2021 pakken we door in onze zichtbaarheid en transparantie. Voor komend jaar bouwen we voort op de ingeslagen weg om vaker zichtbaar en benaderbaar te zijn. Ondanks de coronacrisis zien we volop kansen om de communicatie met onze huurders en stakeholders verder te versterken.

8. 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 2020 is de nota risicomanagement vastgesteld. Hierin is beschreven hoe het risicomanagement binnen Dunavie wordt ingevuld, hoe de verschillende onderdelen in elkaar passen, wie welke rol daarin speelt, wat de verantwoordelijkheden zijn en welke output er op het gebied van risicomanagement wordt opgeleverd. Daarmee is er een heldere vastlegging van de reeds lopende activiteiten binnen het risicomanagement en hoe deze zich tot elkaar verhouden.

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)

8.1 Strategische risico's

De strategische risico's zijn in kaart gebracht en er zijn beheermaatregelen geformuleerd. De ontwikkelingen worden elk kwartaal besproken en de belangrijkste constatering worden gerapporteerd in de kwartaalrapportage. Daarnaast is aan de hand van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW intern de 'in control-positie' beoordeeld en besproken in het risicobeoordelingsgesprek met het WSW.

De belangrijkste risico's zijn:

- *Het bedienen van de verkeerde doelgroep door niet passend toe te wijzen en/of ontbreken aansluiting vraag en aanbod.* Dit risico wordt beheerst door minimaal 95% van onze woningen passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep en (prestatie)afspraken te maken die aansluiten op de portefeuillestrategie.
- *Niet voldoen aan wettelijke duurzaamheidsafspraken.* We streven naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. Daartoe is het beleidsstuk Duurzaam Dunavie opgesteld en zijn verschillende scenario's bepaald (easy way t/m hard way). Naar verwachting is medio 2021 helder hoe dit te meten en waar we dan staan.
- *Achteruitgang van de gewenste prijs/kwaliteit-verhouding van het bezit.* Het nieuw op te stellen onderhoudsbeleid (met aandacht voor basiskwaliteit en afspraken/normen die we hierbij willen hanteren) is naar verwachting eind maart 2021 gereed. Voor 2021 werken we met een taakstellende begroting waar middels een projectgroep en stuurgroep invulling aan wordt gegeven.
- *Niet in staat zijn om verplichtingen na te komen.* Met behulp van onder meer de meerjarenbegroting, het jaarplan, budgetdiscipline en diverse statuten is dit risico beperkt. Punt van aandacht hierbij is het hoge ambitieniveau afgezet tegen de (beperkte) tijd die we onszelf hiervoor geven.
- *Onvoldoende invulling planning- & controlcyclus.* Met name op het gebied van stuurinformatie is in 2021 een verbeterslag te maken, onder meer door het inzetten van maandrapportages.
- *Niet efficiënt werken.* De geformuleerde beheermaatregelen zijn en worden aangescherpt. De AO/IC wordt opnieuw in de steigers gezet, er vindt strakkere monitoring en borging van het actiemanagement plaats en de concerncontroller heeft een nadrukkelijke rol.
- *Ontbreken van eigenaarschap/verantwoordelijkheid en bijsturend vermogen.* In de opnieuw beschreven en vastgestelde functiebeschrijvingen is eigenaarschap en verantwoordelijkheid een belangrijk aspect geweest. Dit is vervolgens weer onderwerp in de ontwikkelingsgesprekken en onderdeel van de cultuuromslag.

Daarnaast neemt Dunavie op een aantal vlakken bewust en weloverwogen risico's om de doelstellingen te verwezenlijken. Het is belangrijk om deze risico's aan de voorkant te kennen en daarmee actief de kans te verkleinen en de impact te beperken.

Dit is aan de orde bij:

- *De eigen projectontwikkeling op locaties* met risico op vertraging door onder meer de stikstofproblematiek en flora- en faunawetgeving.
- *Samenwerking met* en daardoor afhankelijkheid van *bijvoorbeeld zorgpartijen* voor ontwikkeling van nieuwbouw.
- *De veelheid van ambities* die we hebben om alle beleidsthema's op een goede wijze met elkaar in verbinding te krijgen (kunnen we dat allemaal aan?).

8.2 Externe risico's

Dunavie loopt daarnaast ook risico's die de organisatie overkomt, maar waar ze geen of weinig invloed op heeft. Het is zaak om deze risico's (minimaal) te onderkennen en de organisatie voor te bereiden op de impact hiervan. Voor 2020 hebben we onder meer gekeken naar de investeringen die op ons pad komen en zijn verschillende scenario's doorgerekend. Dit heeft vervolgens geleid tot risicocorrecties voor de ICR en de Loan to Value.

Een belangrijk extern risico is de impact van het coronavirus. Hoe groot deze impact daadwerkelijk zal zijn, is onzeker. Dit hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en van de daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke en economische gevolgen. Verwacht wordt dat de mogelijke gevolgen zich vooral kunnen voordoen op de volgende gebieden:

1. Kans op een rentestijging op de financieringsverplichtingen.
2. De waardering van het vastgoed (inclusief beleidswaarde), mede in het verlengde van een mogelijke algemene economische recessie.
3. Kans op incurante debiteuren c.q. huurders die geconfronteerd worden met betalingsproblemen.

Wanneer in een risicogebied sprake is van grote negatieve gevolgen voor de in de begroting gepresenteerde ratio's is er met behulp van het strategisch beheersinstrument (SBI) een raming gemaakt van dit effect.

Daarnaast zijn de volgende risico's actueel:

- *Hoge belastingdruk*, opgelegd vanuit de landelijke politiek.
- *Stikstofproblematiek*, die als impact heeft dat veel projecten vertraging oplopen.
- *Krapte op de arbeidsmarkt*, die de invulling van vacatures bemoeilijkt.
- *Toename van de sociale problematiek*, wat impact heeft op de leefbaarheid.
- *Excessieve bouwkostenstijging*, die de haalbaarheid van projecten beïnvloedt.
- *Het nog ontbreken van een gemeentelijke, regionale warmtevisie*, die de invulling van de duurzaamheidsinvesteringen beïnvloedt.

8.3 Operationele risico's

De basis voor het beheersen van onze operationele risico's vormen de procesbeschrijvingen. De interne controlemaatregelen maken hier onderdeel van uit. Tevens borgen wij daarin (waar nodig) belangrijke functiescheidingen en zorgen we voor continuïteit van de dienstverlening bij ziekte/afwezigheid.

Daarnaast plannen wij interne audits waarvan de uitkomsten en eventuele bijsturingsmaatregelen worden besproken in het managementteam.

Naast deze 'hard controls' is er ook specifieke aandacht voor de zgn. 'soft controls' met de nadruk op motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden. In de nieuwe koers #Dunavisie is hier volop aandacht voor.

De belangrijkste aandachtspunten komen voort uit de per 1 januari 2020 van toepassing zijnde OOB-status:

- Verbeteren van de koppeling tussen bestaande en nieuwe beheersmaatregelen aan de geïdentificeerde risico's, bij voorkeur door middel van een Internal Control Framework.
- Specifiekere beschrijving van de werkzaamheden op het gebied van interne controles.
- Opstellen van position papers voor belangrijke accounting en auditing issues, waarin het standpunt van Dunavie met onderbouwing is opgenomen.
- Zichtbaar toepassen van Three Lines of Defence bij de verslaglegging en controles.

8.4 Ontwikkelingen in 2020

Medio 2020 heeft de interim bestuurder plaats gemaakt voor een vast aangestelde bestuurder. Dit is het startpunt geweest voor het opstellen van het nieuwe koersdocument #Dunavisie en diverse beleidsplannen die richting geven aan de verdere koers en ontwikkeling van de organisatie.

Eind 2020 heeft ook een personeelsswisseling plaatsgevonden in de functie van de manager bedrijfsvoering & control. Deze positie heeft per november een vaste invulling gekregen. Ook dit draagt bij aan het verder kunnen bouwen aan de teams binnen de afdeling bedrijfsvoering % control en daarmee de verdere ontwikkeling van Dunavie.

Verskillende (sleutel)posities zijn in (de aanloop naar) 2020 ingevuld. Het gaat dan onder meer om de functies van portefeuilleadviseur, adviseur wonen, teamleider leefbaarheid, financieel controller, adviseur HR en adviseur communicatie.

De functieprofielen zijn herschreven en vastgesteld. Dit draagt bij aan een helder beeld van ieders taken en verantwoordelijkheden.

In het 2^e kwartaal is een frauderisicoanalyse opgesteld waarin de risico's beoordeeld zijn op basis van de fraudedriehoek (druk, gelegenheid, rationalisatie). In 2021 wordt deze analyse wederom uitgevoerd. Ook staat het uitvoeren van een risicoscan ter preventie van cyberaanvallen en/of datalekken op de planning.

8.5 Advies en beoordeling

Bij de beheersing van onze risico's vragen we objectieve derden om mee te kijken. Zo is het controleplan afgestemd met de accountant en doet de controlerend accountant bij de interne controles steekproeven om de objectiviteit te bewaken.

Vanuit de Raad van Commissarissen is een Auditcommissie geformeerd die het bestuur adviseert over onder meer het treasurybeleid, vastgoedbeleid en -sturing en risicomanagement.

Daarnaast wordt Dunavie ieder jaar beoordeeld door externe toezichthouders (WSW en Aw) en de accountant Ernst en Young. Conform het reglement voor de Raad van Commissarissen heeft de Raad in 2020 besloten om het selectietraject voor een nieuwe accountant op te starten. Met ingang van 2021 zal Deloitte deze taak op zich nemen.

9. FINANCIËEL BELEID

Alleen een financieel gezonde woningcorporatie kan haar volkshuisvestelijke taken vervullen. Dunavie koerst op ratio's die op orde zijn en stuurt op positieve operationele kasstromen. Investeren is noodzakelijk, omdat het bezit van Dunavie voor een groot deel in de jaren zestig is gebouwd. Het bezit is aan verjonging toe en daarbij moeten er duurzaamheidsmaatregelen worden doorgevoerd. Zelfs in de crisisjaren konden voorgenomen projecten veelal onverkort doorgang vinden.

Financieel beleid

Sturen op positieve kasstromen wil zeggen dat de huuropbrengsten hoger moeten zijn dan de (geprognosticeerde) uitgaven. Uit deze opbrengsten worden woningen beheerd en gebouwd en worden medewerkers en leveranciers betaald. De financiële ratio's waaraan woningcorporaties vanuit de externe toezichthouders (Aw en WSW) moeten voldoen, heeft Dunavie nog met een eigen opslag verhoogd, bij wijze van 'vluchtstrook'.

Splitsing DAEB en niet-DAEB

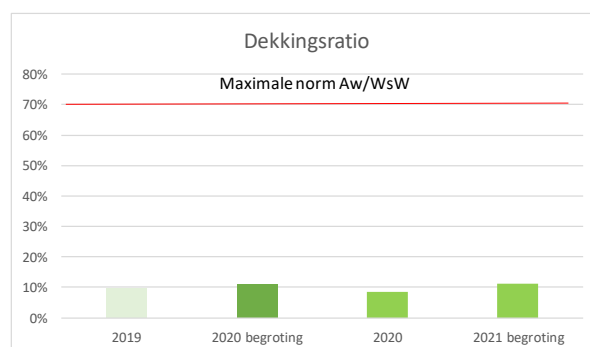
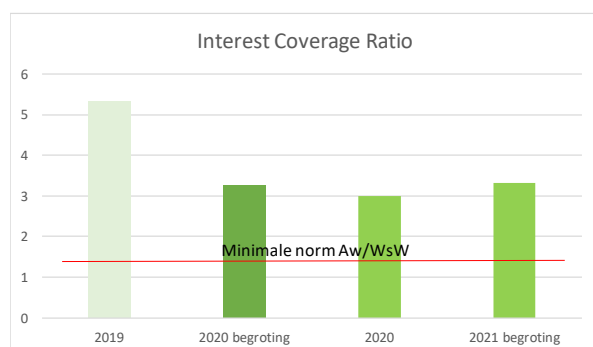
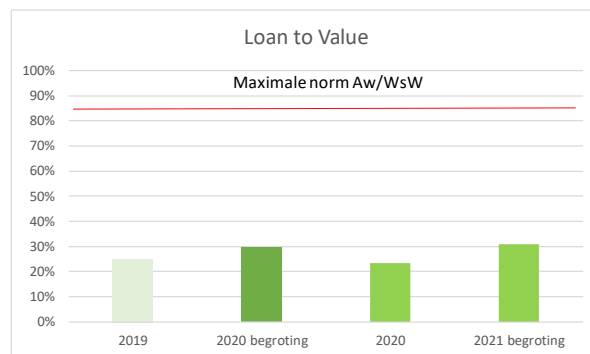
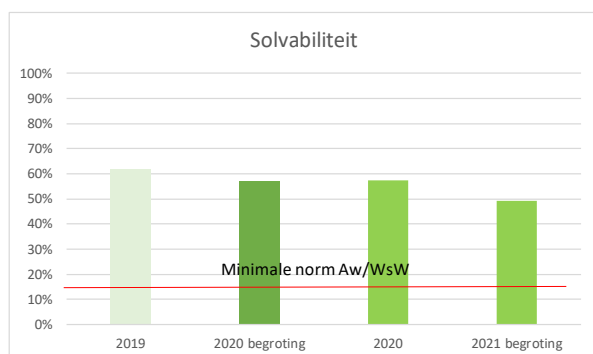
Met ingang van 2018 zijn de rapportages op onderdelen uitgebreid. Feitelijk is Dunavie niet meer één bedrijf, maar bestaat de woningcorporatie uit twee bedrijfsonderdelen. Vandaar ook dat diverse tabellen uitgesplitst zijn. Uitgangspunten bij de verdelingen van geldstromen zijn:

- 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.

Uitgesplitste tabellen zijn onder meer de kasstromen, de winst- & verliesrekening, onderhoudskosten en investeringen.

Extern toezicht

In 2020 voldoet Dunavie wederom aan de geldende criteria van het WSW met betrekking tot borgbaarheid en financiële ratio's. In onderstaande grafieken is te zien dat Dunavie voor de jaren 2020 en 2021 (op begrotingsbasis) ruim binnen de financiële normen van het WSW blijft. De Loan to Value en solvabiliteit zijn opgenomen op basis van de beleidswaardewaardering.



De ratio's worden als volgt berekend (zonder rekening te houden met een belastingeffect):

ICR	=	$\frac{\text{Operationele kasstroom} + \text{rentelasten} - \text{rentebaten}}{\text{Rentelasten} - \text{rentebaten} \text{ interne lening}}$
Solv.	=	$\frac{\text{Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde}}{\text{Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde}}$
LTV	=	$\frac{\text{Nominale schuld}}{\text{Beleidswaarde}}$
Dek.	=	$\frac{\text{Nominale schuld}}{\text{Marktwaaarde verhuurde staat}}$

Zoals vastgelegd in het reglement financieel beleid en beheer heeft Dunavie in het jaarplan beschreven welke normen zij hanteert om te bepalen of haar financiële continuïteit in gevaar komt. Hiermee voorkomt Dunavie dat het reglement jaarlijks moet worden voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het reglement heeft ook betrekking op verbonden ondernemingen. Dunavie Projecten B.V. is per 31 december 2020 ontbonden en maakt in het boekjaar 2020 geen onderdeel meer uit van de jaarrekening.

Dunavie neemt in het jaarplan voor tenminste vijf jaar volgend op het laatst afgesloten boekjaar, streefwaarden en prestatie-indicatoren op die betrekking hebben op de in die jaren te verwachten financiële situatie en financiële risico's, conform BTIV artikel 104 lid 2 sub c. De streefwaarden uit de MJB sluiten aan bij die van het WSW en de Aw. Indien Dunavie tussentijds (minimaal tweemaal per jaar; jaarplan en jaarstukken) merkt dat ze haar streefwaarden onvoldoende kan halen en mogelijk de financiële continuïteit in gevaar komt, dan zal ze dat conform artikel 29 Woningwet meteen aan de Aw melden.

Ingeval de financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen, beoogt Dunavie haar beleid (onder andere haar verkoopbeleid en onderhoudsbeleid) aan te passen. Door het aanhouden van een minimale of maximale norm bij haar ratio's (die hoger ligt dan de norm van de externe toezichthouder) en het periodiek toetsen op deze ratio's, heeft Dunavie tijdig inzichtelijk of beleidsaanpassingen moeten worden doorgevoerd, met als doel de financiële continuïteit te borgen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

In 2020 stond de woningmarkt nog steeds onder hoogspanning, zowel in het koop- als huursegment. Dit resulteerde wederom in een flinke WOZ-stijging van ons totale bezit. Ook heeft dit voor een verdere stijging van de marktwaaarde van onze vastgoedportefeuille gezorgd. De totale omvang van de vastgoedbeleggingen is inclusief nieuwbouw gegroeid met € 120 miljoen naar een totale waarde van € 1,371 miljard. Dit betreft een waardegroei van 9,75% (2019: € 104 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1,231 miljard, waardegroei van 9,20%).

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een nog steeds overspannen koopmarkt, waarin de constante vraag en de aanhoudende krapte van het aanbod resulteren in een groei van de leegwaarde per m² van onze vastgoedportefeuille. De aanhoudende lage rentestand is hier mede een bepalende factor in voor de vraagkant.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In deze paragraaf wordt een uiteenzetting gegeven van de wijzigingen in de manier waarop de beleidswaarde wordt bepaald in 2020. In de volgende paragraaf, waarbij een analyse wordt gemaakt tussen de markt- en beleidswaarde, wordt de cijfermatige beschouwing nader toegelicht.

Eind 2017 is de beleidswaarde door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geïntroduceerd. De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaaarde. Beide organisaties willen deze beleidswaarde gebruiken om een volledig beeld te krijgen van de diverse sturingsmechanismen bij alle woningcorporaties, de risicomodellen van WSW te (her)ijken en een definitieve normstelling voor de vermogensratio's te bepalen. De beleidswaarde vervangt de tot en met 2016 gebruikte bedrijfswaaarde. Daarmee zal de beleidswaarde ook een rol spelen bij de vastgoedsturing door woningcorporaties bij de bestaande vastgoedportefeuille en de financiële beoordeling van (des)investeringen.

De beleidswaarde krijgt hiermee een belangrijke rol in de financiële beoordeling die deze twee toezichthoudende organisaties (Aw en WSW) uitvoeren. Bovendien zal de beleidswaarde onderdeel worden in de afwegingen bij het investeringsbeleid.

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 waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Vanaf 2019 is de berekeningswijze van de beleidswaarde opgenomen in het waarderingshandboek. Het waarderingshandboek 2020 is begin november gepubliceerd en ten opzichte van 2019 is de systematiek van berekening niet gewijzigd, wel zijn er aandachtspunten toegevoegd. De berekeningen voor de woningen zijn gemaakt op de basisvariant. Parameters, zoals o.a. disconteringsvoet en leegwaarde, zijn opgenomen in het handboek. Dunavie wijkt voor de woningen niet af van de parameters opgenomen in het handboek, omdat Dunavie in haar waardering kiest voor de basisvariant. De beleidswaarde is een correctie op de marktwaarde, deze wordt naar beneden bijgesteld omdat woningcorporaties:

- Woningen verhuren tegen een lagere huur dan de markthuur.
- Woningen niet verkopen (uitponen).
- Hogere beheers- en onderhoudskosten hebben dan een belegger.

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

Variabelen	2020 prijspeil 2020	2019	Toelichting
1. Gemiddelde streefhuur	€ 645	€ 645	Op vhe niveau zelfde als 2019 (deze was al prijspeil 2020). Voor in 2020 opgeleverde woningen wordt de contracthuur als streefhuur opgenomen.
2. Onderhoudsnorm o.b.v. functioneel model	€ 2.361	€ 2.349	Op vhe niveau voor elke woning hetzelfde bedrag conform systematiek 2019. Alleen structurele kosten worden meegenomen en bij bepaling van het planmatig onderhoud wordt rekening gehouden met een besparingstaakstelling.
3. Beheerlasten DAEB o.b.v. functioneel model	€ 991	€ 994	Systematiek ongewijzigd ten opzichte van 2019. Beheerslasten zijn opgebouwd uit: lasten verhuur en beheer + overige directe operationele lasten - verhuurderheffing.
3. Beheerlasten niet-DAEB o.b.v. functioneel model	€ 1.040	€ 1.160	Omdat de niet-DAEB woningen een hogere WOZ-waarde hebben, is er onderscheid gemaakt en 2 normen gehanteerd.

Toelichting bij de gehanteerde uitgangspunten:

Ad 1 Dunavie werkt momenteel aan een nieuw huur- en streefhuurbeleid. Dit beleid is begin 2021 vastgesteld.

Ad 2 De beheerskosten per vhe

De beheerskosten worden conform de ook voor de jaarrekening van toepassing zijnde kostenverdeelstaat verwerkt. Er worden per bedrijfstak (DAEB en niet-DAEB) een norm bepaald, omdat de zakelijke lasten in de niet-DAEB tak hoger zijn door de hogere WOZ-waarden.

Ad 3 De onderhoudsnorm per vhe

Deze norm wordt berekend op basis van doorexploiteren van het bezit van 31 december 2020 en behoeft derhalve niet aan te sluiten bij de DPI (hier worden bijvoorbeeld woningen gesloopt etc.). De norm is opgebouwd uit structurele onderhoudskosten en kent de volgende componenten waarvan de eerste 3 berekend worden door de afdeling planning & control. De subcategorie planmatig onderhoud komt tot stand op basis van aanlevering van de afdeling vastgoed waarop een correctie is toegepast op basis van een besparingstaakstelling.

Subcategorie:

1. Norm bedragen voor reparatie- en mutatieonderhoud (prijspeil 2020 uit kadernota).
2. Toegerekend technisch beheer o.b.v. kostenverdeelstaat (concept jaarrekening 2020).
3. VVE bijdrage (uit kadernota).
4. Contractueel- en planmatig onderhoud **op basis van doorexploiteren vanuit O-prognose** vastgoed (prijspeil 2020, niet geïndexeerd) periode 2026-2070. Voor de eerste vijf jaar de bedragen vanuit het jaarplan die herrekend zijn naar prijspeil 2020.

Net als 2019 wordt er geen onderscheid gemaakt per complex en type vastgoed. Een en ander resulteert dus in een gelijk bedrag per vhe.

Wijzigingen in handboek

Nieuw in het handboek 2020 is dat wanneer er bij complexen hoog niveau renovaties zijn uitgevoerd, het bouwjaar aangepast kan worden naar het renovatiejaar. Het gevolg hiervan is dat de disconteringsvoet lager wordt. Dunavie heeft besloten dit voor 2020 nog niet toe te passen. Het effect op de beleidswaarde is na verwachting beperkt.

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

De huren worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de woningcorporatie.

Per 31 december 2020 is in totaal € 626 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 564 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie (rekening houdend met het belastingeffect). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Dunavie. De mogelijkheden voor de woningcorporatie om vrijelijk door (complex-gewijze) 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 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.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties afgeweken worden van ons huurbeleid bij mutatie.

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 € 830 miljoen (2019: € 726 miljoen).

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

Samenvatting		Bedragen in € 1.000		
			jaarplan 2021	
		jaarrekening	prognose 2020	jaarrekening
		2019	dpi	2020
marktwaarde woningen		1.151.155	1.201.020	1.276.672
Afslagen				
	beschikbaarheid	-33.247		44.330
	betalbaarheid	-431.158		-612.514
	kwaliteit	-208.832		-211.621
	beheer	-52.853		-50.073
Subtotaal beleidswaarde woningen		425.065	441.713	446.794
mvs en blw gelijk				
	Zorgvastgoed	10.764	10.706	11.748
	Bog, mog	10.169	9.482	9.861
	Parkeren	8.564	8.920	10.083
Subtotaal overige categorieën		29.497	29.108	31.692
Totaal marktwaarde		1.180.652	1.230.128	1.308.364
Totaal beleidswaarde		454.562	470.821	478.486

Dit impliceert dat circa 63% (2019: 69%) 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.

Ten opzichte van 2019 zijn de belangrijkste wijzigingen in de gepresenteerde afslagen als volgt te verklaren:

- Een opslag in plaats van afslag voor beschikbaarheid van ons bezit
- De hogere afslag voor betaalbaarheid is het gevolg van het volgen van het huidige streefhuurbeleid en de daarbij gehanteerde aftoppingen, waarbij conform het huidige gematigde huurbeleid geen rekening is gehouden met boven inflatoire huurverhogingen.
- Tot slot is de beleidswaarde in 2020 gestegen als gevolg van de beleidsmatige verandering van het percentage hoogte huur van de maximaal redelijke huur bij mutatie.

Tenslotte

Dunavie is financieel gezond. De gemiddelde schuld per verhuureenheid is bij Dunavie ongeveer de helft van de meeste andere woningcorporaties. Het jaar 2020 is vanwege de corona pandemie een bijzonder jaar geworden, waarbij Dunavie de ontwikkelingen scherp moet monitoren op de gevolgen daarvan. In de risicoparagraaf is hier reeds bij stilgestaan met de mogelijke (financiële-) gevolgen.

Het is belangrijk dat Dunavie continu blijft kijken hoe de bedrijfsvoering efficiënter en effectiever in te richten om de middelen die er zijn zo optimaal mogelijk te kunnen inzetten voor het realiseren van de ambities.

10. FINANCIEL VERSLAG

Jaarresultaat

Over het boekjaar 2020 behaalde Dunavie een positief jaarresultaat van € 93,8 miljoen (2019: 75,5 miljoen). In de begroting voor 2020 hielden wij rekening met een positief resultaat van € 1,2 miljoen. Het positieve verschil van € 92,6 miljoen is als volgt te verklaren:

(bedragen in miljoenen)

Begrotingsregel	Begroting	Realisatie	Positieve afwijking	Negatieve afwijking	Verklaring afwijking
Huuropbrengsten	51,1	51,1	0,0		
Vergoedingen	2,6	2,5		-0,1	
Productie eigen bedrijf	0,3	0,3	0,0		
Overige opbrengsten	0,7	1,8	1,1		Meer RVV subsidies ontvangen
Bedrijfsopbrengsten excl. woningverkoppen	54,8	55,7	1,1	-0,1	
Afschrijvingen	-0,5	-0,3	0,2		Te defensief begroot
Salaris- en sociale lasten	-5,5	-5,5	0,0		
Kosten onderhoud	-17,6	-15,2	2,4		Planmatig onderhoud en mutatieonderhoud planningsoptimalisatie
Servicekosten	-2,5	-2,4	0,1		
Overige bedrijfslasten	-14,7	-14,8	0,0		
Totaal bedrijfskosten	-40,8	-38,2	2,6	0,0	
Rentebaten	0,0	0,1	0,0		Geactiveerde rente projecten
Rentelasten	-4,4	-4,2	0,2		Geplande financieringsbehoefte niet nodig
Herwaardering derivaten	0,0	-4,2		-4,2	Herwaardering derivatenportefeuille (gestructureerde leningen) niet begroot
Operationeel resultaat na rente	9,7	9,2	4,0	-4,4	
Verkoopopbrengsten bestaand	0,5	0,1	-0,4		Verkoopresultaat lager door sluiten verkoopvijver
Verkoopopbrengsten nieuwbouw	0,0	0,0	0,00		
Waardeveranderingen	-7,6	119,4	127,0		In de praktijk positieve herwaardering vastgoedportefeuille.
Resultaat op vastgoedportefeuille	-7,1	119,5	126,5	0,0	
Resultaat voor belasting	2,6	128,6	130,6	-4,4	
Belastingen	-1,4	-34,9		-33,5	De mutatie in de belastinglatentie en de acute VPB zijn niet begroot
Resultaat na belasting	1,2	93,8	130,6	-37,9	

Het voornaamste verschil wordt veroorzaakt door het niet meenemen van de waardeverandering in de marktwaarde van het vastgoed in de begroting.

Kasstroomresultaat

(bedragen in € 1.000)

Kasstroomoverzicht	2020		Procentuele afwijking	Verklaring afwijking bij afwijking > 10%
	begroot	gerealiseerd		
Operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten	54.884	53.997	-2%	
Operationele uitgaven	-45.844	-45.461	-1%	
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.040	8.536		
(Des) investeringsactiviteiten				
Ingaande kasstroom verkopen bezit	3.034	1.169	-61%	Verkoopvijver grotendeels dichtgezet
Uitgaande kasstroom investeringen	-31.718	-21.262	-33%	Investering nieuwbouw huur blijft € 10 miljoen achter, uitstel van projecten cf begroting
Ingaande kasstroom FVA	-	9		
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-28.684	-20.084		
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe financieringen	13.945	-	100%	Geen financiering door achterblijven investeringskasstroom
Aflossingen	-1.617	-1.617	0%	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.328	-1.617		
Mutatie geldmiddelen	-7.317	-13.166		

Dunavie stuurt met name op kasstromen. Per kwartaal worden de kasstroomoverzichten besproken in de treasury commissie en 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 2020 een extra afname van het kassaldo is van € 5,9 miljoen dan begroot.

Per activiteit worden verschillen verklaard door:

Operationeel: per saldo € 0,5 miljoen minder ontvangsten.

- Per saldo € 0,9 miljoen minder operationele ontvangsten
- Per saldo € 2,5 miljoen minder onderhoudsuitgaven
- Per saldo € 2,1 miljoen meer aan overige operationele uitgaven

(Des)investeringen: per saldo € 8,6 miljoen minder uitgaven.

- Per saldo € 10,5 miljoen minder aan investeringsuitgaven
- Per saldo € 1,9 miljoen minder ontvangsten uit verkopen

Financieringsactiviteit: per saldo € 13,9 miljoen meer aflossingen.

- Per saldo € 13,9 miljoen minder aangetrokken nieuwe leningen

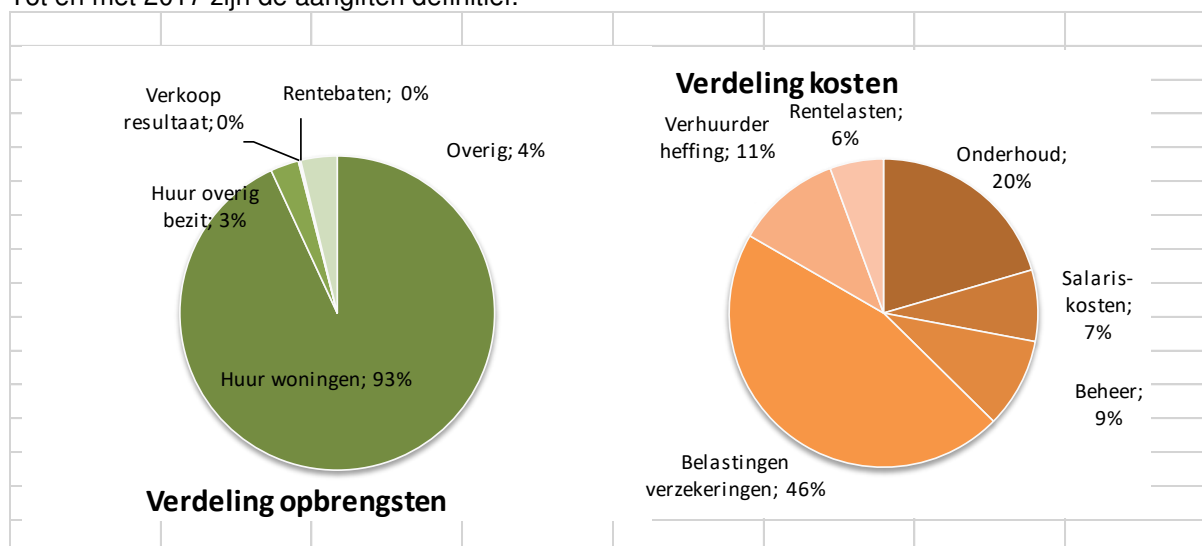
Opbrengsten en kosten

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

Fiscaliteiten

De Belastingdienst heeft met woningcorporaties zogeheten Vaststellingsovereenkomsten (VSO) afgesloten over de vennootschapsbelasting. Woningcorporaties betalen sinds 2008 vennootschapsbelasting (VPB) over al hun activiteiten. De aangiften van Dunavie zijn tot en met 2018 ingediend.

Tot en met 2017 zijn de aangiften definitief.



De acute belastingdruk wordt berekend over het fiscale resultaat van 2020, tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In 2020 is er sprake van een fiscaal positief resultaat van € 8,4 miljoen (2019: positief resultaat € 13,2 miljoen). Hierdoor komt de acute belastingdruk over 2020 op € 2,1 miljoen. Sinds 2019 resteert er geen compensabel verlies meer.

In 2020 is evenals vorig jaar sprake van een passieve latentie voor de vennootschapsbelasting. De latentie bestaat uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waarderingen en bestaat uit de volgende componenten:

Passieve latentie op vastgoed in exploitatie

Deze latentie wordt berekend over het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale waarde van het vastgoed in exploitatie. Omdat de fiscale waarde lager ligt, is sprake van een passieve latentie.

Actieve latentie op vastgoed in ontwikkeling

Deze latentie wordt berekend over het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale waarde van de projecten in ontwikkeling. Bij projectontwikkeling kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2.

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.

Embedded derivaten (gestructureerde leningen)

Fiscaal worden de embedded derivaten niet gevolgd. Dit veroorzaakt een tijdelijk verschil waarvoor een actieve latentie wordt opgenomen.

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

In september 2020 verklaarde het WSW dat Dunavie wederom kredietwaardig is. Het borgingsplafond ultimo 2020 bedraagt € 113 miljoen (2019: € 119 miljoen). 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 statuut. Het treasury statuut wordt regelmatig aangepast aan externe regelgeving en eventuele interne proces-/organisatiewijzigingen. De aanpassingen in dit statuut worden voorbereid door de treasury commissie, vastgesteld door de bestuurder en na bespreking in de Auditcommissie goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De treasury commissie komt minimaal één keer per kwartaal bij elkaar.

Indien op basis van 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 treasury commissie. Bij het definitief vastleggen van een nieuwe lening of een renteherziening past Dunavie het vier-ogen principe toe.

11. VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN

Het organogram geeft zicht op de groepsstructuur. Ultimo 2020 heeft Dunavie geen deelnemingen. Dunavie Projekten B.V. is in december 2020 geliquideerd, derhalve bestaat de 'groep' per 31 december 2020 louter uit de Stichting Dunavie (T.I.).

In hoofdstuk 7.1 van dit jaarverslag is het huidige organogram van Stichting Dunavie weergegeven.

Verenigingen van Eigenaren

Een aantal van de appartementencomplexen van Dunavie is bestemd voor verkoop. Bij de start van de verkoop wordt een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht via een notariële splitsingsakte. Hierin wordt vastgelegd dat Dunavie voor minimaal drie jaar optreedt als bestuurder en beheerder van de VvE. De eerste jaren is Dunavie immers voor het grootste deel zelf eigenaar en wil zij de belangen van de huurders optimaal blijven behartigen.

Per 31 december 2020 heeft Dunavie nog één VvE in eigen beheer (in 2019: één). Van deze VvE Vinkeweg ontving Dunavie in 2020 een vergoeding van circa € 3.000 voor het beheer. De overige VvE's worden beheerd door externe partijen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de VvE's waarin Dunavie een aandeel heeft. Ten opzichte van 2019 is er één VvE bijgekomen, Westerhaghe III. Dunavie heeft besloten om gefaseerd afstand te doen van het beheer van VvE's.

		Eenheden		bedragen x € 1.000		
Complex	Omschrijving	Totaal	Dunavie	Fonds	Dunavie	Kopers
33	Talmastraat	33	15	165	75	90
34	Troelstrastraat	66	13	363	71	291
41	Zonnebloemstraat	54	33	125	76	49
52	Pollux	27	11	125	51	74
54	Hercules	56	21	310	116	194
56	Regulus	32	15	87	41	46
70	Rijnstroomlaan	16	4	32	8	24
76	Vinkeweg	4	1	12	3	9
332	Lavendel, Noordmanshof	40	32	21	17	2
342	Korfoester	44	32	173	126	47
342	Fuikhoren	4	3	11	8	3
342	Tolhoren	4	3	9	7	2
370	Atlantic	38	16	114	48	66
462	Westerhaghe III	62	4	155	10	145
467	Westerpark	164	52	950	301	649
		644	255	2653	959	1691

Het aandeel van Dunavie in het onderhoudsfonds van de VvE's is niet geconsolideerd in de jaarrekening 2020, omdat het aandeel in het onderhoudsfonds in relatie tot het balanstotaal beperkt is. De bijdrage in de servicekosten en de eventuele stortingen in het onderhoudsfonds zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening over 2020.

VERKLARING BESTUUR

De Jaarstukken 2020, bestaande uit het bestuursverslag met daarin het voorwoord, het verslag van de Raad van Commissarissen, het volkshuisvestingsverslag en de Jaarrekening 2020 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, 18 mei 2021

w.g.

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

12. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding

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 en haar verbinding. 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.

12.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2020 is de RvC van Dunavie als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Deskundigheid	Benoemd per	Her-benoembaar per	Maximale zittings-termijn
Mw. mr. T.G. van Beek	voorzitter	juridisch	01-01-2015	nee	31-12-2022
Mw. mr. drs. A. Janzen MCM	vice-voorzitter	bestuurlijk, HRM en organisatiekunde	01-09-2016	nee	31-08-2024
Mw. drs. J.A. van Antwerpen	lid	vastgoed en gebiedsontwikkeling	01-07-2018	01-07-2022	
Dhr. drs. G.J.W. Coppus	lid	financieel-economisch	01-01-2015	nee	31-12-2022
Mw. drs. A.J. Visser MA	lid	volkshuisvesting en wonen	29-06-2020	29-06-2024	

De RvC bestaat conform de statuten van Dunavie uit minimaal vijf en maximaal zeven leden. De statutair vastgelegde benoemingsperiode is in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties en de Woningwet. De benoeming is voor een periode van ten hoogste vier jaar en eenmaal is herbenoeming mogelijk voor een periode van ten hoogste vier jaar.

Begin 2020 is de procedure gestart om de ontstane vacature van huurderscommissaris in te vullen. Aan huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek is gevraagd om een nieuwe huurderscommissaris voor te dragen. Deze selectie is ondersteund door een extern wervingsbureau in nauw overleg met Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek. Na een gezamenlijke procedure om een nieuw lid te werven, hebben Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek en de RvC gekozen voor drs. A.J. Visser MA. Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek heeft mevrouw Visser vervolgens voorgedragen. Deze benoeming was onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Op 22 juni heeft de Aw een positieve zienswijze gegeven. Mevrouw Visser is per 29 juni 2020 tot RvC-lid benoemd.

Op 1 juli 2020 was M. Souverijn AA aftredend en niet meer herkiesbaar in verband met het bereiken van de maximale zittingstermijn.

Op 1 september 2020 was de eerste zittingstermijn van mr. drs. A. Janzen MCM afgelopen. Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek heeft mevrouw Janzen voorgedragen voor een tweede termijn. Mevrouw Janzen is herbenoemd als huurderscommissaris onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw. Op 29 mei heeft de Aw een positieve zienswijze gegeven. Mevrouw Janzen is vervolgens per 1 september 2020 herbenoemd.

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 Janzen en mevrouw Visser hebben zitting in de RvC op voordracht van huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek.

Per 31 december 2020 hebben vier vrouwen zitting in de RvC en één man.
Het bestuur bestaat uit één persoon: een man.

De RvC kent een profielschets. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de persoonlijke kwaliteiten waarover de RvC-leden dienen te beschikken. Deze profielschets is het resultaat van een dialoog tussen medewerkers, huurdersorganisatie en andere stakeholders. Deze wordt voortdurend geactualiseerd en is gepubliceerd op de website van Dunavie.

Overige relevante gegevens van de RvC-leden per 31 december 2020:

Naam	Leeftijd	Beroep/ achtergrond	Nevenfuncties
mr. T.G. van Beek	51	Director transactions the Netherlands Principal	Executive Associé Fakton Lid van de Raad van Toezicht van Vivium Zorggroep Lid van de Raad van Commissarissen van Business Park Aviolanda
mr. drs. A. Janzen MCM	59	Organisatie adviseur en coach	
drs. J.A. van Antwerpen	53	CEO at Schiphol Area Development Company (SADC NV)	Voorzitter van de Raad van Commissarissen AT Osborne Lid van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur
drs. G.J.W. Coppus	66	Adviseur, Toezichthouder, Voormalig partner Deloitte	Lid van de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging St. Willibrordus (Wassenaar) Lid van de Raad van Toezicht van Stichting Respect Zorggroep te Den Haag Lid van de Raad van Commissarissen van Zorggroep Izer te Rotterdam Lid van de Raad van Commissarissen van NVT Groep te Nootdorp Lid van de Raad van Toezicht van Matchis te Leiden
drs. A.J. Visser MA	44	Manager Energietransitie gemeente Utrecht	Redactielid tijdschrift Wonen en Ruimte Voorzitter College van Deskundigen, SVWN (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland)

12.2 Taakopvatting

Visie op toezicht en bestuur

De gezamenlijke visie van RvC en bestuur op toezicht houden en besturen wordt met de bestuurder medio 2021 geactualiseerd en vastgesteld.

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 stakeholders. Daarnaast ontvangt de RvC 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.

Toezichtskader

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 Auditcommissie, reglement voor de Selectie- en Remuneratiecommissie, reglement financieel beleid en beheer, treasury statuut, investeringsstatuut, ondernemingsplan, jaarplan en financiële (meerjaren)begroting, jaarstukken en het bijbehorende accountantsverslag en de managementletter, naast de afspraken met externe stakeholders, 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.

Met ingang van 2015 zijn VTW-leden (commissarissen) verplicht een minimum aantal PE-activiteiten te volgen. In enig jaar behaalde PE-punten boven de PE-verplichting kunnen worden meegenomen naar het volgende jaar. In 2020 bedroeg de PE-verplichting voor VTW-leden minimaal 5 PE-punten. Ook corporatiebestuurders zijn verplicht een minimum aantal PE-activiteiten te volgen. Over een periode van drie kalenderjaren moet de bestuurder 108 PE-punten behalen. Behaalde PE-punten worden door de RvC-leden geregistreerd bij de VTW en de bestuurder registreert deze bij Aedes PE-academie.

Hieronder het overzicht van het aantal behaalde PE-punten.

Overzicht Raad van Commissarissen per 31 december 2020:

	PE-norm 2020	PE-punten behaald in 2020	Voldaan
mr. T.G. van Beek	5	11	ja
mr. Drs. A. Janzen MCM	5	10	ja
drs. J.A. van Antwerpen	5	8	ja
drs. G.J.W. Coppus	5	24	ja
drs. A.J. Visser MA	3	5	ja

Overzicht bestuurder per 31 december 2020:

	PE-norm 2018-2020	PE-punten behaald in 2018-2020	Voldaan
R.W.M.G. Marx Msc RV	108	35,5	nee (*)

() Als gevolg van coronamaatregelen zijn twee modules van de leergang 'Leiderschap door creatie' van Avicenna doorgeschoven naar 2021. Het aantal PE-punten na voltooiing van de gehele leergang is 69. Deze PE-punten worden niet per module, maar na voltooiing van de gehele leergang toegekend. Daarmee zijn de benodigde PE punten bijna behaald.*

12.3 Verantwoording

Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC heeft in 2020 zesmaal vergaderd in aanwezigheid van de bestuurder.

Bij twee RvC-vergaderingen was één RvC-lid 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. De manager bedrijfsvoering & control sluit aan bij de bespreking van het accountantsverslag en de jaarstukken. Daarnaast zijn MT-leden en medewerkers voor specifieke agendapunten uitgenodigd.

Verder was er een beleidsmiddag op 11 juni en een beleidssessie op 29 oktober. Bij de beleidsmiddag op 11 juni waren de bestuurder, de MT-leden, de concerncontroller en de bestuurssecretaris aanwezig, alsmede de nieuwe bestuurder per 1 juli, de heer Marx, en de nieuwe huurderscommissaris per 29 juni, mevrouw Visser. Deze beleidsmiddag - onder begeleiding van een externe - stond in het teken van kennismaking en de start van het nieuwe koersdocument.

Tijdens de beleidssessie op 29 oktober is de in- en externe input voor het koersdocument #Dunavisie 2021-2023 besproken, alsmede de inhoudelijke tactische doelstellingen. Bij deze beleidssessie waren de bestuurder, de MT-leden, de concerncontroller, de bestuurssecretaris, de portefeuilleadviseur, de adviseur wonen en de adviseur communicatie aanwezig.

Daarnaast heeft de RvC met de externe accountant gesproken, buiten aanwezigheid van het bestuur. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 14 mei.

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

- Bestuurlijke reactie op het visitatierapport 2015-2019
- Benoeming R.W.M.G. Marx Msc RV tot bestuurder van Dunavie per 1 juli 2020
- Geactualiseerd investeringsstatuut 2020
- Geactualiseerd treasury statuut 2020
- Fiscaal statuut 2020
- Verbindingenstatuut
- Reglement voor de Auditcommissie
- Portefeuillestrategie 2020-2030
- Duurzaam Dunavie 2020-2030
- #Dunavisie 2021-2023
- Liquideren van Dunavie Projecten B.V.

Projecten

- Uitvoeringsbesluit C079 Pr. Bernhardlaan
- Uitvoeringsbesluit C081 Visserijschool
- Uitvoeringsbesluit Dunergie C012 Van Speykstraat e.o.
- Uitvoeringsbesluit voor complex 009 Van der Vegtstraat
- Turn-key aankoop van 20 appartementen in het project 'Het Landhuis te Rijnsburg'

Financiën/Governance

- Jaarstukken 2019 (aan het bestuur is décharge verleend)
- Werkplan concerncontroller 2020
- Extern controleplan 2020 van EY
- Activiteitenoverzicht prestatieafspraken 2021
- Kadernota 2021 'Dunavie actief de toekomst in'
- Voorlopige vaststelling begroting 2021 en meerjarenperspectief 2022-2030
- Treasury jaarplan 2021
- Deloitte wordt aangesteld als accountant per 1 januari 2021 voor een periode van vier jaar

Raad van Commissarissen

- Functieprofiel huurderscommissaris
- Benoeming drs. A.J. Visser MA als huurderscommissaris per 29 juni 2020
- Herbenoeming mr. drs. A. Janzen MCM als huurderscommissaris voor een 2e termijn per 1 september 2020
- Bezoldiging RvC-leden en bestuurder en klasse-indeling 2020 en 2021 (klasse F)
- Toetsingskader beoordeling bestuurder 2020-2021
- Voor 2021 en verder wordt gebruik gemaakt van de Commissarissenpool van de VTW ingeval van ontstentenis of belet van de gehele RvC
- Governance agenda 2021, alsmede vergaderfrequentie en invulling RvC-vergaderingen

12.4 Commissies

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

Auditcommissie

De Auditcommissie 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. Vanaf 1 juli is de werking van de Auditcommissie veranderd. Naast financiële onderwerpen worden ook vastgoedgerelateerde onderwerpen in de Auditcommissie besproken. Het reglement is aangepast en gepubliceerd op de website van Dunavie.

Samenstelling Auditcommissie per 31 december 2020:

Naam	Functie
drs. J.A. van Antwerpen	voorzitter
drs. G.J.W. Coppus	lid

Mevrouw Van Antwerpen heeft de heer Souverijn als voorzitter van de Auditcommissie per 1 juli 2020 opgevolgd. De heer Souverijn was per die datum aftredend en niet meer herkiesbaar in verband met het bereiken van de maximale zittingstermijn. Voor een goede overdracht was mevrouw Van Antwerpen aanwezig bij de vergaderingen van de Auditcommissie vanaf januari 2020.

De Auditcommissie heeft in 2020 zeven keer vergaderd. Het aanwezigheidspercentage van de leden van de Auditcommissie was 100%. De Auditcommissie vergadert in aanwezigheid van de bestuurder, de concerncontroller en afhankelijk van de agendapunten de manager bedrijfsvoering & control.

Belangrijkste onderwerpen:

- Accountantsverslag 2019 (in aanwezigheid van EY)
- Jaarstukken 2019 (in aanwezigheid van EY)
- Jaarstukken Dunavie Projekten B.V. 2019 (in aanwezigheid van EY)
- Managementletter 2020 (in aanwezigheid van EY)
- Extern controleplan 2020 van EY (in aanwezigheid van EY)
- Opdrachtverstrekking aan EY inzake controle 2020
- Begroting 2021 en meerjarenperspectief 2022-2030
- Treasury jaarplan 2021
- Rapportage derde kwartaal 2020
- Selectie nieuwe accountant met ingang van 1 januari 2021
- Herijking statuten financieel beleid en beheer
 - Investeringsstatuut
 - Treasury statuut
 - Fiscaal statuut
- Reglement voor de Auditcommissie

Zoals vastgelegd in het reglement voor de Auditcommissie overlegt de Auditcommissie ten minste eenmaal in het jaar met de externe accountant, buiten aanwezigheid van het Bestuur. Dit overleg heeft op 23 april 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 2020:

Naam	Functie
mr. drs. A. Janzen MCM	voorzitter
mr. T.G. van Beek	lid

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in 2020 twee keer vergaderd. Het aanwezigheidspercentage van de leden van de Selectie- en Remuneratiecommissie was 100%. De bestuurder heeft deze vergadering bijgewoond.

Belangrijkste onderwerpen:

- Toetsingskader beoordeling bestuurder 2020-2021
- Opleiding bestuurder
- Zelfevaluatie RvC 2020
- Bezoldiging RvC-leden en bestuurder 2021
- Vergaderfrequentie RvC 2021

12.5 Overleg

Ondernemingsraad

Een RvC-lid was aanwezig bij de bespreking tussen de bestuurder en de ondernemingsraad van de rapportage vierde kwartaal 2019 en jaarstukken 2019. Verder waren twee RvC-leden aanwezig bij de bespreking van de halfjaarrapportage tussen de bestuurder en de ondernemingsraad. Bij beide besprekingen was de manager bedrijfsvoering & control ook aanwezig.

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek

Op 21 september heeft de RvC vergaderd met huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek. De bestuurder heeft dit overleg bijgewoond. Onderwerpen van dit overleg: werving huurderscommissaris, samenwerkingsovereenkomst tussen Dunavie en Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek en de bestuursinvulling van Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek.

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.

Accountant

Vanaf boekjaar 2013 is met Ernst & Young Accountants LLP (EY) een (jaarlijks opzegbare) overeenkomst aangegaan voor audit-/controlediensten. De RvC heeft besloten om EY de controleopdracht voor het boekjaar 2020 te verstrekken. Drs. P.C. van Dijk RA van EY is tekenend accountant.

De resultaten van de accountantscontrole over het gehele verslagjaar 2019 (Accountantsverslag 2019) heeft de Auditcommissie in aanwezigheid van de bestuurder met de accountant besproken. Ook heeft de Auditcommissie de resultaten van de interim-controle (Managementletter 2020) in aanwezigheid van de bestuurder met de accountant besproken.

In de RvC-vergadering van 14 mei waarin de Jaarstukken 2019 zijn besproken, was ook drs. P.C. van Dijk RA van EY aanwezig om het accountantsverslag toe te lichten en vragen te beantwoorden.

In 2020 is het functioneren van de accountant geëvalueerd. Gezien de maximaal hanteerbare accountantstermijnen, de termijnen voor 'partnerrotatie' en het feit dat de voorkeur bestond om met een nieuwe bestuurder ook een nieuw accountantsbureau aan te trekken, heeft de Auditcommissie de RvC geadviseerd om voor de controle van 2021 een nieuwe accountant te zoeken. Daarom is in september de procedure gestart om een nieuwe accountant te werven. Aan vijf accountantsbureaus is gevraagd een offerte uit te brengen. De selectiecommissie heeft unaniem geadviseerd om Deloitte aan te stellen. De RvC heeft Deloitte als accountant van Dunavie aangesteld per 1 januari 2021 voor een periode van vier jaar.

12.6 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 € 16.800 per jaar en voor de voorzitter € 25.200 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 2020 conform de 'Beroepsregel honorering commissarissen'. Dunavie valt als woningcorporatie in schaal F. De bezoldiging voor de RvC-leden bedraagt vanaf 1 januari 2020 € 13.000 bruto per jaar; voor de voorzitter is dit € 19.400 bruto per jaar. Voor specificatie zie de toelichting in de jaarrekening. Dit honoreringsbeleid, inclusief de beloning, wordt op de website van Dunavie gepubliceerd.

De opleidingen die de RvC-leden en de bestuurder hebben gevolgd voor het behalen van de vereiste PE punten zijn vergoed door Dunavie. Er zijn verder geen leningen, voordelen, garanties of kostenvergoedingen verstrekt aan RvC-leden of de bestuurder.

12.7 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.

P.F.T. Sponselee

In verband met de verkenning van een fusie-onderzoek met Sint Antonius van Padua in 2019 is gekozen voor een interim bestuurder per 1 maart 2019. De arbeidsovereenkomst met P.F.T. Sponselee is aangegaan voor bepaalde tijd tot de datum van aanstelling van een nieuwe bestuurder, doch ten hoogste voor de duur van 18 maanden (tot 1 september 2020).

Interim bestuurder P.F.T. Sponselee was van 1 maart 2019 tot 1 juli 2020 in dienst bij Stichting Dunavie als topfunctionaris. De omvang van het dienstverband was 32 uur per week.

De interim bestuurder heeft over de periode 1 januari tot 1 juli 2020 recht op een maximale bezoldiging van € 74.259. De feitelijke bezoldiging komt uit op € 68.946. De bezoldiging valt binnen het bezoldigingsmaximum van de WNT. Voor specificatie zie de toelichting in de jaarrekening.

De RvC is de heer Sponselee erkentelijk voor zijn inzet en bijdrage aan de ontwikkeling van Dunavie.

R.W.M.G. Marx Msc RV

Eind 2019 is de procedure gestart om een nieuwe bestuurder te werven. De werving & selectie van een nieuwe bestuurder is begeleid door een extern wervingsbureau. Twee commissies met vertegenwoordigers van de RvC, ondernemingsraad, Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek en het management hebben unaniem geadviseerd om de heer Marx te benoemen. De RvC heeft de heer Marx als nieuwe bestuurder van Dunavie benoemd onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Op 23 april heeft de Aw een positieve zienswijze gegeven. De heer Marx is per 1 juli 2020 benoemd tot bestuurder. Met de bestuurder is een arbeidsovereenkomst 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 2020 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 de periode 1 juli tot en met 31 december 2020 recht op een maximale bezoldiging van € 84.459. De feitelijke bezoldiging komt uit op € 84.407. De bezoldiging valt binnen het bezoldigingsmaximum van de WNT. Voor specificatie zie de toelichting in de jaarrekening.

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in december gesproken met de MT-leden, de ondernemingsraad, de gemeente Katwijk en Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek. 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 Roland Marx op goede wijze inhoud heeft gegeven aan zijn functioneren.

12.8 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 extern adviseur. Conform afspraak is gekozen om de zelfevaluatie van 2020 onder externe begeleiding uit te voeren. De RvC heeft zich bij de zelfevaluatie laten ondersteunen door een externe.

Op basis van de methodiek van drijfveer profielen (real drives) is het profiel van elke commissaris via een online werksessie - vanwege Covid-19 - met elkaar besproken. Daarin zijn zowel de sterke als de zwakke punten met elkaar gedeeld. Als volgende stap is de dynamiek van de RvC als team onder de loep genomen. Aandacht is gegeven aan waar de RvC elkaar als team versterkt, en aan mogelijk blinde vlekken waarmee de RvC als team rekening zou moeten houden.



Naast de blik op het team van toezichthouders komt, om de cirkel van leren rond te maken, ook de dynamiek met bestuurder en managementteam aan de orde.

De voornaamste conclusies:

- De RvC wordt gedomineerd door abstracte, toekomstgerichte denkers. De natuurlijke aandacht gaat uit naar de bredere verbanden en samenhangen, en veel minder naar de uitvoering en de details. Dat wil zeggen dat er bewuste scherpere nodig is op de aspecten als uitvoering, transparantie en interne processen.
- Er is aandacht nodig om een overmatig gevulde agenda te voorkomen, omdat daarmee het risico ontstaat van een overload aan informatie en het regeren van de waan van de dag. Om dit te voorkomen, verdient het aanbeveling prioriteiten te stellen, planmatig te werken en op diepgang te sturen.

- Omdat profielen van de RvC-leden afzonderlijk op elkaar lijken (lage diversiteit) zijn de risico's van de grote abstractie en het leven in de waan van de dag groter (schaduwkant). Daartegenover staat dat het team makkelijk onderling functioneert. Tijdens de sessie is gebleken dat de leden van de RvC de samenwerking als open, gemakkelijk en zonder taboes kwalificeren (zonnige kant).

Zoals aangegeven, volgt nog een werksessie met bestuurder en managementteam om te bespreken wat de geleerde lessen in de praktijk voor de samenwerking tussen de diverse organen en stakeholders kunnen gaan betekenen. Insteek hierbij is om de effectiviteit van het toezicht en de meerwaarde van de RvC voor de organisatie zo optimaal mogelijk te laten zijn.

12.9 Integriteit en onafhankelijkheid

De klokkenluiderregeling en de regeling integriteit zijn in 2010 goedgekeurd door de RvC. Deze stukken 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. De RvC leden verklaren dat zij hun taken onafhankelijk kunnen uitvoeren.

De bestuurder vervulde de volgende nevenfuncties: bestuurder van Leye Energie BV en bestuurder van ROMA Holding BV en de dochtervennootschap RM Investments BV. Deze functies zijn conform de statuten verenigbaar met het bestuurderschap van Dunavie. De heer Marx is op 1 december 2020 uitgeschreven als bestuurder van Leye Energie BV.

Daarnaast was de heer Marx lid van de deelnemersraad van het WSW.

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

12.10 Vooruitblik 2021

Belangrijke onderwerpen die in 2021 op de agenda staan, zijn:

- Visie op toezicht en bestuur
- Implementatie #Dunavisie
- Reglement voor de Raad van Commissarissen
- Reglement voor de Selectie- en Remuneratiecommissie
- Bestuursreglement
- Actualiseren investeringsstatuut
- Huurbeleid
- Onderhoudsbeleid
- Verkoopbeleid
- Klokkenluiderregeling en integriteitscode

Tenslotte

Het afgelopen jaar heeft bij Dunavie in het teken gestaan van relaties. De relatie met onze huurders, de relatie met de gemeente Katwijk en de relatie tussen de organisatie en haar medewerkers.

Pierre Sponselee heeft in zijn interim rol als bestuurder hier een uitstekende start mee gemaakt.

Roland Marx, die als bestuurder halverwege het jaar is benoemd, zet deze lijn voort en consolideert deze manier van werken. Onder zijn leiding is Dunavie een club die zegt wat ze doet en doet wat ze zegt. Duidelijk, open en transparant. Dunavie luistert en vindt oplossingen, Dunavie is een partner.

Helaas is in 2020 Cees Oostindie, voorzitter van Stichting Huurdersbelangen De Duinstreek (SHD), overleden. Cees heeft zich met heel zijn ziel en zaligheid jarenlang ingezet voor het belang van de huurders. Hij heeft zich altijd hard gemaakt voor hun belangen en aan het einde van zijn voorzitterschap een luisterend oor en een sparringpartner gevonden in Pierre Sponselee. De afwezigheid van Cees laat een gat achter. Cees was kritisch, markant, uitgesproken en een man met zijn hart op de goede plek. Wij zullen hem missen.

Pierre Sponselee en Cees Oostindie hebben samen hard gewerkt aan een goede en opbouwende relatie met de SHD. Roland Marx en het nieuwe bestuur van de SHD hebben deze lijn voortgezet en uitgebouwd. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten en beide partijen werken ook daadwerkelijk samen. Natuurlijk met een kritische invulling van ieders rol, maar opbouwend, transparant en met respect voor elkaar.

De relatie met de gemeente Katwijk is open en partijen weten elkaar te vinden. Zo hebben we, samen met de SHD en de gemeente Katwijk nieuwe meerjarige kader prestatieafspraken gemaakt met een concrete vertaalslag naar afspraken voor 2021. Verder heeft de gemeente Katwijk de nieuwe koers van Dunavie enthousiast ontvangen. In de formulering van de nieuwe koers was de gemeente Katwijk een goede sparringpartner. Daarnaast is er intensief gesproken over de positie van Dunavie op Valkenhorst en in de gemeente Katwijk. Deze positie zal een belangrijke basis vormen in het verder realiseren van onze gezamenlijke ambities.

Roland Marx heeft de focus op de helderheid van rollen voortgezet en uitgebreid, onder meer tot uitdrukking gebracht in de nieuwe koers #Dunavisie. Met het organiseren van een nieuwe organisatiedynamiek met heldere rollen voor opdrachtgever en opdrachtnemer creëren we een andere dynamiek in de samenwerking. En is er een stevige basis gelegd in het doorontwikkelen en professionaliseren van de organisatie. Doel is dat door financieel optimaal te presteren, de vertaalslag naar maatschappelijk rendement meer en meer vorm zal gaan krijgen.

Tijdens het gesprek tussen de RvC en het MT bij de presentatie van #Dunavisie was het enthousiasme en de energie voelbaar; dit reflecteerde de kracht, trots en het enthousiasme van onze medewerkers.

Dunavie wordt inmiddels gezien als een betrouwbare, transparante en duidelijke partner hetgeen onder Roland Marx een vaste waarde is geworden. De uitgezette koers is een goede gebleken, waarbij het belang van de huurders de koers steeds zal bepalen.

Tia van Beek
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 2020 vastgesteld. Zij is van mening dat de Jaarstukken 2020 een juist en getrouw beeld geven van het functioneren van de organisatie en de financiële positie van Dunavie.

Katwijk, 18 mei 2021

De Raad van Commissarissen

w.g.

Mr. T.G. van Beek
voorzitter

w.g.

Mr. drs. A. Janzen MCM
vice-voorzitter

w.g.

Drs. G.J.W. Coppus
lid

w.g.

Drs. A.J. Visser MA
lid

TABELLEN

Tabel 1: Aedes-benchmark

Prestatievelden	Relatieve positie
Huurdersoordeel	B
Bedrijfslasten	C
Duurzaamheid	C
Onderhoud en verbetering	B

Tabel 2a: Verloop van het bezit in aantallen

	DAEB			niet-DAEB			TOTAAL		
	beginstand 1-1-2020	Mutatie 2020	eindstand 31-12-2020	beginstand 1-1-2020	Mutatie 2020	eindstand 31-12-2020	beginstand 1-1-2020	Mutatie 2020	eindstand 31-12-2020
Totaal voorraad huur									
Woningen naar huurprijs categorie:									
Goedkoop (<= € 432,51)	1.374	-276	1.098	8	0	8	1.382	-276	1.106
Betaalbaar (> € 432,51 - <= € 663,40)	4.030	149	4.179	281	-23	258	4.311	126	4.437
Duur (> € 663,40 - <= € 737,14)	959	74	1.033	85	-4	81	1.044	70	1.114
Huurprijs boven € 737,14	158	78	236	365	32	397	523	110	633
Totaal voorraad woningen	6.521	25	6.546	739	5	744	7.260	30	7.290
Maatschappelijk vastgoed	3	0	3	9	0	9	12	0	12
Maatschappelijk vastgoed - zorgwonen	76	1	77	0	0	0	76	1	77
Commercieel vastgoed	0	0	0	57	-2	55	57	-2	55
Garages	0	0	0	604	0	604	604	0	604
Totaal voorraad	6.600	26	6.626	1.409	3	1.412	8.009	29	8.038

Tabel 2b: Mutatie van het bezit in aantallen

Ontwikkeling bezit 2020	Stand begin 2020	Nieuwbouw	Verkoop	Sloop	Overige mutaties	Stand eind 2020	Mutatie 2020
Huurwoningen	7.260	24	-4	0	10	7.290	30
Maatschappelijk onroerend goed	88	0	0	0	1	89	1
Bedrijfsonroerend goed	57	0	0	-2	0	55	-2
Parkeervoorzieningen	604	0	0	0	0	604	0
Totaal	8.009	24	-4	-2	11	8.038	29

Tabel 3: Huisvesting statushouders/taakstelling gemeente Katwijk

Statushouders	Aantal Woningen	Aantal personen
Voorstand 2019		1
Taakstelling overheid 2020		45
Gehuisvest 2020	15	48
Voorstand 2020		4

Tabel 4: Woningtoewijzing sociale huurwoningen

Huurcategorie / Inkomenscategorie	< € 39.055 (sociaal)	€ 39.055 - € 43.574 (midden)	> € 43.574 (hoog)	Totaal	Totaal %
Goedkoop (<= € 432,51)	52	0	0	52	11%
Betaalbaar I (> € 432,51 <= € 619,01)	250	0	0	250	55%
Betaalbaar II (> € 619,01 <= € 663,40)	33	0	0	33	7%
Duur (> € 663,40 <= € 737,14)	109	8	5	122	27%
Totaal	444	8	5	457	100%
Gerealiseerde verhuringen	97%	2%	1%	100%	
Europese staatssteunregels	80%	10%	10%		

**STICHTING DUNAVIE
TE KATWIJK**

JAARREKENING 2020

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2020	46
2	Winst-en-verliesrekening over 2020	48
3	Kasstroomoverzicht 2020	50
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	52
5	Toelichting op de balans per 31 december 2020	73
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	102
7	Overige informatie	113
8	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	114

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	127
2	Controleverklaring	127

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020

	31 december 2020	31 december 2019
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.108.234	1.001.015
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	200.130	179.637
Onroerende zaken VOV	42.002	42.322
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.146	8.252
	<u>1.370.512</u>	<u>1.231.226</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.793	2.626
Financiële vaste activa (3)		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	13
Deelneming Woningnet N.V.	1	1
Overige financiële vaste activa	9	9
	<u>10</u>	<u>23</u>
TOTAAL VASTE ACTIVA	<u>1.373.314</u>	<u>1.233.875</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)	1.135	270
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	549	321
Belastingen en premies sociale verzekeringen	439	0
Overige vorderingen	11	10
Overlopende activa	1	2
	<u>1.000</u>	<u>333</u>
Liquide middelen per 31 december (6)	2.708	15.873
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	<u>4.843</u>	<u>16.476</u>
	<u><u>1.378.158</u></u>	<u><u>1.250.352</u></u>

	31 december 2020	31 december 2019
	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserve	640.627	578.127
Overige reserves	504.752	473.477
	<u>1.145.380</u>	<u>1.051.604</u>
Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	1.381	2.699
Latente belastingverplichtingen	51.517	18.783
	<u>52.898</u>	<u>21.481</u>
Langlopende schulden	(8)	
Embedded derivaten	18.532	14.364
Leningen kredietinstellingen	108.184	111.875
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.907	42.242
Waarborgsommen	140	147
	<u>168.764</u>	<u>168.628</u>
Kortlopende schulden	(9)	
Schulden aan kredietinstellingen	3.691	1.617
Schulden aan leveranciers	2.747	1.685
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.365	3.088
Overige schulden en overlopende passiva	2.314	2.248
	<u>11.117</u>	<u>8.638</u>
	<u><u>1.378.158</u></u>	<u><u>1.250.352</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(10)	51.134	50.192
Opbrengsten servicecontracten	(11)	2.535	2.392
Lasten servicecontracten	(12)	-2.600	-2.477
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-4.922	-5.316
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-17.432	-11.392
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-10.783	-9.472
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.932	23.927
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(16)	0	24
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	(17)	0	-734
Toegerekende organisatiekosten	(18)	0	-27
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-737
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(21)	1.206	3.833
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(21)	-106	-114
Toegerekende organisatiekosten		-52	-54
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(20)	-1.019	-3.029
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		29	637
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	22	-2.542
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(23)	119.346	87.222
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(24)	32	23
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		119.400	84.703
Opbrengsten overige activiteiten	(25)	1.747	192
Kosten overige activiteiten	(26)	-105	-81
Nettoresultaat overige activiteiten		1.642	111
Overige organisatiekosten	(27)	-860	-794
Leefbaarheid	(28)	-1.145	-920
Bedrijfsresultaat		136.998	106.927
transporteren		136.998	106.927

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Transport	136.998	106.927
Financiële baten en lasten	(29) -8.373	-8.685
Resultaat voor belastingen	<u>128.625</u>	<u>98.242</u>
Belastingen	(30) -34.850	-22.782
Resultaat na belastingen	<u>93.775</u>	<u>75.460</u>
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen is nihil		
Totaalresultaat	<u>93.775</u>	<u>75.460</u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	51.276		50.231	
Vergoedingen	2.654		2.698	
Overige bedrijfsontvangsten	31		92	
Ontvangen interest	35		8	
Saldo ingaande kasstromen		53.997		53.028
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-4		-5	
Betalingen aan werknemers	-5.695		-5.179	
Onderhoudsuitgaven	-15.095		-10.107	
Overige bedrijfsuitgaven	-8.872		-8.068	
Betaalde interest	-4.278		-4.208	
Verhuurdersheffing	-6.532		-7.136	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-418		-182	
Vennootschapsbelasting	-4.567		0	
Saldo uitgaande kasstromen		-45.461		-34.885
Kasstroom uit operationele activiteiten		8.536		18.143
transporteren		8.536		18.143

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		8.536		18.143
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.169		1.895	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-74		2.972	
Verkoopontvangsten grond	0		133	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.095		4.999
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-10.492		-10.013	
Verbeteruitgaven	-6.687		-8.880	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	213		-38	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.299		-2.695	
Sloopuitgaven	-446		-1.818	
Investerings overig	-478		-55	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-21.188		-23.498
FVA				
Ontvangsten overig		9		4.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-20.084		-14.499
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-1.617		-1.547
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.617		-1.547
Mutatie liquide middelen		-13.166		2.097
Liquide middelen per 31 december				
Mutatie liquide middelen		-13.166		2.097
Liquide middelen per 1 januari	15.873		13.776	
Liquide middelen per 31 december	2.708		15.873	
		-13.166		2.097
Verschil		0		0

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

Stichting 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.

Regelgeving

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’) bij deze regeling. In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2018) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Stelselwijziging

Wijzigingen Rtiv art 14 a definities onderhoud en verbetering en de verwerking hiervan.

Met ingang van boekjaar 2019 verwerkt de Woningcorporatie "Uitgaven na de eerste verwerking van onroerende en roerende zaken dienst van de exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die gekwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft de Woningcorporatie deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2019. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. De betekenis van deze stelselwijziging in 2019 heeft betrekking op de balanspost Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en op de resultaatpost Afschrijvingen die functioneel wordt verdeeld over de activiteiten.

Met betrekking tot de voorzieningen schrijft de regelgeving vanaf 2020 voor om dit op basis van contante waarde te waarderen. Dit is ten opzichte van voorgaand jaar een stelselwijziging, in 2019 werd er op basis van nominale waarde gewaardeerd. De impact van deze stelselwijziging is nihil, omdat maar beperkt sprake is van voorzieningen waar tijdswaarde materiële impact zou hebben.

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 geconsolideerde 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.

Schattingen en veronderstellingen

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 herwaardering van de vastgoedbeleggingen.

Dunavie waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Dunavie. Dunavie heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Vooreen verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

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.

FUNCTIONELE TOEREKENING

Dunavie past de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties 2019' van SBR-Wonen toe en volgt daarbij het model zoals opgenomen in bijlage 3 van de Rtv.

Een wijziging voor 2019 in deze handleiding heeft betrekking op de 'Overige heffingen niet-object gebonden' welke nu direct worden toegewezen aan de 'Overige organsiatiekosten'. Een andere wijziging ten opzichte van vorig jaar komt voort uit de aankondiging van het vervallen van een aantal ruisfactoren in de Aedes benchmark. Als gevolg daarvan zijn de afschrijvingskosten automatisering indirect verdeeld op basis van de verdeelsleutel 'personeelskosten' in plaats van de verdeelsleutel 'afschrijvingskosten' waardoor nu een deel van deze kosten aan onderhoudsactiviteiten wordt toegerekend.

Continuïteitsveronderstelling

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

Coronavirus

Begin 2020 heeft de uitbraak van het Corona virus geleid tot voorheen ongekende maatregelen. Uitvloeisel hiervan voor ons is dat het personeel in principe vanuit huis werkt en de dienstverlening zoals het verhuren van woningen en het plegen van onderhoud slechts op beperkte schaal en onder strikte voorwaarden doorgaat.

Voor onze financiering, rente-ontwikkeling en de waarde-ontwikkeling van ons Vastgoed zien wij geen tot een zeer beperkt risico. Ook is er voor verkoop een significant laag risico, omdat er in de begroting geen verkoopprogramma is opgenomen.

De huurachterstanden zijn in 2020 iets opgelopen doordat een deel van de huurders in de financiële problemen komt, maar alles overziend is het nog niet alarmerend. Er is wel wat extra derving als gevolg van wat langere leegstand maar vooralsnog blijft ook dit risico beperkt.

Ook voor de organisatie schatten wij het risico beperkt in, het ziekteverzuim is niet significant veranderd. Door de maatregelen van de overheid is er door de directie wel een quotum ingevoerd voor een maximaal aantal personen wat op kantoor aanwezig mag zijn.

Onze (nieuwbouw)investeringen en planmatig onderhoudswerkzaamheden lopen door, zij het met soms enige vertraging. Het overgrote deel wordt wel uitgevoerd, dit gegeven leidt tot een klein kasstroomvoordeel.

Conclusie: Onze verwachting is dat het coronavirus geen materieel effect heeft op de continuïteit van onze corporatie.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

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.

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.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie worden 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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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.

Dunavie hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Dunavie verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

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. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Onderhoud en investeringen

Dunavie past de componentenmethode toe. Vervangingsinvesteringen worden geactiveerd en overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie 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.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De slooptkosten worden in het jaar van uitgave geactiveerd en ten laste van het resultaat gebracht bij de opstart van een nieuwbouwproject middels een herwaarderingsreserve.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling 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 uitgaande van het beleid van Dunavie. 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 geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Dunavie hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur voor DAEB woningen en 86% voor niet DAEB woningen.
- 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. De onderhoudsnorm voor de beleidswaarde 2020 wordt berekend in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, nader ingevuld door het Handboek modelmatig waarderen. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2020.
- 4 Inrekenen 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' minus de verhuurderheffing in de resultatenrekening.

Dunavie hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktingangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Bij het bepalen van de beleidswaarde zijn de volgende voor Dunavie specifieke uitgangspunten en veronderstellingen gehanteerd:

- 1 De gemiddelde onderhoudskosten bedragen € 2.361 (2019: € 2.349) per woning/per jaar.
- 1 De indirecte beheerskosten inclusief onroerend zaak belasting en verzekering bedragen respectievelijk gemiddeld € 995 (2019: € 1.011) per woning/per jaar.

Voorzover 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 & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Onroerende zaken VOV

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt 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 onbeperkte 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.

Ultimo 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

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel 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.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden pas berekend als de grondpositie is omgezet naar een vastgoedbelegging, Activa in exploitatie.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij 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.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:

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.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over vijftig jaar;
- de overige materiële vaste activa over drie tot vijf jaar.

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

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

Deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

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. 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.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen per 31 december

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Dunavie, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Dunavie op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante 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 onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden 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 en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Voorziening pensioenen

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenoverschot uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Dunavie beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor Dunavie leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

De onderneming heeft een aantal embedded derivaten in haar langlopende schulden. Deze worden gewaardeerd conform de grondslagen welke zijn vermeld in de paragraaf Derivaten.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

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 tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen.

Dunavie maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten, zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen.

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.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- 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.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt waarvoor kostprijs hedge-accounting wordt toegepast, worden de hiermee samenhangende nog niet in het resultaat verwerkte winsten en verliezen verantwoord in de winst-en-verliesrekening in dezelfde periode(n) als waarin het verworven actief of de aangegane verplichting het resultaat beïnvloedt. Tot het moment van verantwoording in de winst-en-verliesrekening worden eventueel gerealiseerde winsten of verliezen van hedge-instrumenten als overlopende posten op de balans opgenomen.

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. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft (afhankelijk van de situatie) off-balance of op de balans;
 - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

Overige derivaten

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties (waaronder embedded derivatives), worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan.

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 tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

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.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

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, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

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 zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen 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.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Dunavie verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

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.

Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

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, speeltoestellen, 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

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Dunavie, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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. Hierbij is de toerekening aan onderhoudsactiviteiten uitgezonderd. Aan de onderhoudsactiviteiten worden wel de (afschrijvings-) kosten met betrekking tot de werkplaats, de bedrijfsauto's, het gereedschap en de automatisering toegerekend.

Verder worden zoveel mogelijk de richtlijnen gevolgd zoals uitgegeven door SBR Wonen in de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020.

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.

AFZONDERLIJKE PRIMAIRE OVERZICHTEN

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 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 (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit:

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

Grondslagen voor de splitsing

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

- 1 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).
- 1 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.
- 1 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.
- 1 Alle deelnemingen van Dunavie zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- 1 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.
- 1 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.
- 1 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.
- 1 Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- 1 Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Dunavie een verdeelsleutel toegepast op basis van gewogen eenheden wat resulteert in een verdeling 86/14.
- 1 Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde	384.372	367.966	84.214	84.347
Cumulatieve herwaarderingen	616.643	541.128	95.422	83.715
	1.001.015	909.094	179.637	168.062
Boekwaarde per 1 januari	1.001.015	909.094	179.637	168.062
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen	6.848	17.201	-23	-117
Investerings	233	1.320	35	180
Desinvesteringen verkoop	-1.019	-1.402	0	-163
Desinvesteringen sloop	0	-713	-175	-33
Herwaarderingen	100.033	75.515	19.313	11.708
Herclassificaties	1.125	0	1.343	0
Totaal mutaties	107.219	91.921	20.493	11.575
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	391.559	384.372	85.394	84.214
Cumulatieve herwaarderingen	716.675	616.643	114.736	95.423
Boekwaarde per 31 december	1.108.234	1.001.015	200.130	179.637
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	716.675	616.643	114.736	95.423
	716.675	616.643	114.736	95.423

Uitgangspunten marktwaarde

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

	2020	2019	Waarderings-variant
	x € 1.000	x € 1.000	
Eengezinswoningen	523.969	475.472	basis
Meergezinswoningen	752.703	675.683	basis
Parkeergelegenheden	10.083	8.564	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.223	8.525	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.638	1.644	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	11.748	10.764	full
Totaal	1.308.364	1.180.652	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

In 2020 is Dunavie overgestapt naar een nieuw pakket om de marktwaarde te berekenen. Hierbij zijn ook de eindwaarden 2019 herberekend. Dit leidde tot een verschil van 3,428 miljoen. Hieronder de verschillen op hoofdlijnen in beeld, de vergelijkende cijfers 2019 zijn verder in deze jaarrekening gelijk aan de originele cijfers van 2019.

Soort VHE	Jaarrekening 2019	Herberekening 2019	Vershil
			x €1.000
Woningen	1.151.155	1.154.089	2.934
Parkeergelegenheden	8.564	8.555	-9
Bog/Mog/Zog	20.933	21.436	503
Aansluiting verschil	0	-3.428	-3.428
Totaal	1.180.652	1.180.652	0

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

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Parameters					
woongelegenheden					
Prijsinflatie	1,40 %	1,40 %	1,60 %	1,80 %	2,00 %
Looninflatie	1,40 %	1,95 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	3,50 %	3,00 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Leegwaardestijging	8,20 %	5,10 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW (€)	1.621	1.670	1.711	1.754	1.798
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW (€)	1.382	1.423	1.459	1.496	1.533
Instandhoudingsonderhoud per vhe-Zorgeneheid (extr.muraal) (€)	1.621	1.670	1.711	1.754	1.798
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	■	■	■	491	503
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	■	■	■	482	494
Beheerkosten per vhe - Zorgeneheid (extr.muraal) (€)	415	■	■	■	456
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09 %	0,09 %	0,09 %	0,09 %	0,09 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08 %	0,08 %	0,08 %	0,08 %	0,09 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56 %	0,53 %	0,53 %	0,50 %	0,50 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar	1,00 %	1,20 %	1,20 %	1,00 %	0,50 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,38 %	6,38 %	6,38 %	6,38 %	6,38 %
Mutatiekans bij uitponden	6,94 %	6,15 %	6,15 %	6,15 %	6,15 %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %
Disconteringsvoet:	6,21 %	6,21 %	6,21 %	6,21 %	6,21 %

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 (2019: € 531) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% (2019: 7%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De mutatiekans uitponden gaat met ingang van 2025 naar een percentage van 5,24%.

Ten opzichte van vorig jaar zijn de parameters op alle fronten wel iets gewijzigd. De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van vorig jaar zijn de volgende: De prijsinflatie was vorig jaar 0,1% lager voor het jaar 2020 en 0,1% hoger voor het jaar 2021. De looninflatie 1,1% resp. 0,55% lager. De bouwkostenstijging stijgt in 2021 met 0,50% t.o.v. vorig jaar. Instandhoudingsonderhoud ligt op vergelijkbaar niveau als vorig jaar. De mutatiekans lag vorig jaar 0,35% lager.

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed					
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG (€)	7,00	7,21	7,39	7,58	7,76
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG (€)	11,80	12,15	12,46	12,77	13,09
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,35 %	0,35 %	0,36 %	0,36 %	0,37 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,13 %	0,13 %
Disconteringsvoet:	8,80 %	8,80 %	8,80 %	8,80 %	8,80 %
	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud - per m2 bvo (€)	9,30	9,58	9,82	10,06	10,32
Mutatieonderhoud - per m2 bvo (€)	11,80	12,15	12,46	12,77	13,09
Beheerkosten % van de markthuur ZOG	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Belastingen, verzekeringen (% van de WOZ)	0,23 %	0,23 %	0,24 %	0,24 %	0,25 %
Disconteringsvoet:	8,73 %	8,73 %	8,73 %	8,73 %	8,73 %

Inschakeling taxateur

De BOG-, MOG- en ZOG portefeuille in exploitatie wordt getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Hierbij wordt het volgende schema gehanteerd:

- 1 1e jaar: een volledige taxatie
- 1 2e en 3e jaar: een taxatie-update van deze full waardering
- 1 4e jaar een volledige taxatie en cyclus start opnieuw

Bij tussentijdse wisseling van de taxateur wordt altijd gestart met een volledige taxatie.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Dunavie en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

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.

Bij de gehanteerde vrijheidsgraden is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken. Deze referenties zijn beoordeeld op vergelijkbaarheid op basis van locatie, grootte en courantheid. Voorgaandjaar is deze vrijheidsgraad ook toegepast. Ook toen op basis van markt referenties.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. 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. Voorgaandjaar is deze vrijheidsgraad ook toegepast. Taxateur achtte toen een inschatting van de exit yield op basis van het model van de taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komend.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De taxateur heeft hierbij gebruik gemaakt van rendementen die gerealiseerd zijn bij transacties in de regio van het getaxeerde. Voorgaandjaar is deze vrijheidsgraad ook toegepast. Toen had de taxateur een eigen inschatting gemaakt op basis van markt referenties.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameter	Reële waarde	Mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x €1.000.000	
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	5,66%	0,50%	-98,37	-7,52%
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	5,66%	-0,50%	189,96	14,52%
Mutatiegraad (doorexploiteren)	6,27%	-2,30%	-84,57	-6,46%
Leegwaardestijging	242.324	3,00%	14,01	1,07%

De disconteringsvoet en mutatiegraad hebben de grootste invloed op de mutatie van de marktwaarde. De disconteringsvoet is niet door Dunavie te beïnvloeden omdat bij basiswaardering het handboek hier leidend in is. Op de mutatiegraad heeft Dunavie meer invloed en is het belangrijk dat er voldoende aandacht is voor voldoende doorstroming.

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/hypotheek, 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 verplichtingen en activa.

Beleidswaarde

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

	2020	2019
Eengezinswoningen (EGW)	-210.202	-203.030
Meergezinswoningen (MGW)	-236.592	-222.035
Bedrijfsmatig onroerend goed	-8.223	-8.525
Maatschappelijk onroerend goed	-1.638	-1.644
Zorgvastgoed (intramuraal)	-11.748	-10.764
Parkeergelegenheden	-10.083	-8.564
Totaal	-478.486	-454.562
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	1.308.364	1.180.652
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	829.878	726.090

In 2020 is Dunavie overgestapt naar een nieuw pakket om de beleidswaarde te berekenen. Hierbij zijn ook de eindwaarden 2019 herberekend. Dit leidde tot een verschil van 29,556 miljoen. Hieronder de verschillen op hoofdlijnen in beeld, de vergelijkende cijfers 2019 zijn verder in deze jaarrekening gelijk aan de originele cijfers van 2019.

Soort VHE	Jaarrekening 2019	Herberekening 2019	Vershil
x €1.000			
Woningen	425.065	395.015	-30.050
Parkeergelegenheden	8.564	8.555	-9
Bog/ Mog/ Zog	20.933	21.436	503
Aansluiting verschil	0	29.556	29.556
Totaal	454.562	454.562	0

Uitgangspunten 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 woongelegenheden 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 doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Effect op marktwaarde 2020		Effect op marktwaarde 2019	
	x 1.000	In % r.w.	x 1.000	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	1.308.364	100 %	1.180.652	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	44.330	3 %	-33.247	-3 %
Stap 2: betaalbaarheid	-612.514	-47 %	-431.158	-37 %
Stap 3: kwaliteit	-211.621	-16 %	-208.832	-18 %
Stap 4: beheer	-50.073	-4 %	-52.853	-4 %
Beleidswaarde	478.486	36 %	454.562	38 %

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

- voor eensgezinswoningen: € 706 per maand, zijnde 75% van de maximaal redelijke huur (2019 € 717 per maand, zijnde 78% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 600 per maand, zijnde 77% van de maximaal redelijke huur (2019 € 604 per maand, zijnde 82% van maximaal redelijke huur);

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 2.361 per verhuureenheid per jaar (2019: € 2.349);
- voor meergezinswoningen: € 2.361 per verhuureenheid per jaar (2019: € 2.349);

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 998 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.020);
- voor meergezinswoningen: € 994 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.006);

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

Parameter	Reële waarde		Mogelijke afwijking	Effect op reële waarde		
				x €1.000.000		
Streefhuur daeb 75% met aftopping 2e aftoppingsgrens	€	626	€	-28,00	€	-33,54 -9,7%
Streefhuur niet daeb 90% met aftopping van € 950	€	866	€	23,78	€	4,92 4,4%
Geconsolideerd	€	651	€	-22,61	€	-28,62 -6,4%
Beheerskosten met opslag van € 50 per woning op jaarbasis	€	995	€	50,00	€	-11,64 -2,6%
Onderhoudskosten met opslag van € 50 per woning op jaarbasis	€	2.361	€	50,00	€	-11,88 -2,7%
Leegwaarde met extra opslag van 3%		2,21%		0,20%	€	-5,25 -1,2%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 (peildatum 01-01-2019) € 1.657.484.000,- (2019: € 1.478.000.000,- peildatum 01-01-2018).

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

Aangezien de corporatie zich jegens de gemeente tot en met 2019 heeft verplicht om 1.000 woningen uit de categorie duur/betaalbaar opnieuw te verhuren in de prijsklasse betaalbaar en niet te verkopen, is de marktwaarde voor dit deel van de vastgoedportefeuille bepaald op basis van het scenario doorexploiteren, uitgaande van een niet-marktconforme verhuur aan deze doelgroep.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken VOV		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde	24.515	25.924	8.252	8.981
Cumulatieve herwaarderingen	17.807	15.096	0	0
Boekwaarde per 1 januari	42.322	41.020	8.252	8.981
<i>Mutaties</i>				
Investerings	0	1.103	20.036	19.190
Desinvesteringen - uitgaven na 1e verwerking	-3.128	-2.512	0	0
Herwaarderingen	2.801	2.711	0	0
Herclassificaties	6	0	0	0
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB- vastgoed in exploitatie	0	0	-6.825	-17.084
Terugname voorziening ORT	0	0	-1.318	-2.836
Totaal mutaties	-320	1.303	11.894	-730
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschafwaarde	21.393	24.515	20.146	8.252
Cumulatieve herwaarderingen	20.609	17.807	0	0
Boekwaarde per 31 december	42.002	42.322	20.146	8.252

2020	Beginstand	Investerings	Terugname ORT	Geactiveerd	Eindstand
Nieuwbouw	7.512	7.274	0	4.932	9.854
Afwaardering	-4.358	0	-1.318	-1.813	-3.863
Subtotaal	3.154	7.274	-1.318	3.119	5.991
Sloop	1.613	996	0	0	2.609
Afwaardering	0	0	0	0	0
Subtotaal	1.613	996	0	0	2.609
Dunergie	2.509	7.072	0	2.734	6.847
Afwaardering	-676			-676	0
Subtotaal	1.833	7.072	0	2.058	6.847
Overig	1.652	4.695	0	1.648	4.699
Afwaardering	0	0	0	0	0
Subtotaal	1.652	4.695	0	1.648	4.699
Totaal Investerings	13.286	20.037	0	9.314	24.009
Totaal afwaardering	-5.034	0	-1.318	-2.489	-3.863
Totaal	8.252	20.037	-1.318	6.825	20.146

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

De mutaties in het verloopoverzicht onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreffen:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.

Gedurende 2020 zijn er geen woningen (2019: 1 woning) uit het bestaand bezit onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Van de 15 in 2020 teruggekochte VOV woningen (2019: 11 woningen) zijn er 11 woningen in exploitatie genomen (2019: 7 woningen weer verkocht). 5 woningen staan per ultimo jaar nog in de voorraad. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020 157 (2019: 172).

2. Materiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouw	2.155	2.286
Automatisering	456	205
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	182	135
	<u>2.793</u>	<u>2.626</u>

De toename in het saldo voor automatisering is toe te schrijven aan de update van de gehele kantoor ICT, welke in 2020 grotendeels is gerealiseerd.

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	8.973	9.005
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-6.347	-5.873
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.626</u>	<u>3.133</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	501	55
Desinvesteringen	0	-87
Terugname afschrijving desinvestering	0	24
Afschrijvingen	-335	-498
Totaal mutaties	<u>166</u>	<u>-506</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	9.474	8.973
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-6.681	-6.347
Boekwaarde per 31 december	<u>2.793</u>	<u>2.626</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;

3. Financiële vaste activa

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Dunavie Projekten B.V.</i>		
Stand per 1 januari	0	13
Stand per 31 december	0	13

De deelneming Dunavie Projekten BV is per december 2020 opgeheven bij de KvK.

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.059	188
Overige voorraden	77	82
	<u>1.135</u>	<u>270</u>

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>1.059</u>	<u>188</u>
----------------------------------	--------------	------------

Overige voorraden

Overige voorraden	<u>77</u>	<u>82</u>
-------------------	-----------	-----------

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	858	605
	<u>858</u>	<u>605</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-309	-284
	<u>549</u>	<u>321</u>

Belastingen

Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>439</u>	<u>0</u>
---------------------------------	------------	----------

Overige vorderingen

Overige vorderingen	<u>11</u>	<u>10</u>
---------------------	-----------	-----------

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Overlopende activa		
Diversen	<u>1</u>	<u>2</u>
6. Liquide middelen per 31 december		
Banken	<u>2.708</u>	<u>15.873</u>
Dit bedrag staat ter vrije beschikking		

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 93,775 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad. € 31,275 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

- Het niet-gerealiseerde resultaat ad. € 62,500 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Deze resultaatsbestemming is, onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

7. Eigen vermogen

Voor het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening.

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	14.358	13.766
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	626.269	564.361
	<u>640.627</u>	<u>578.127</u>

	Herwaarderings- -reserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	Her- waarderings- reserve vastgoed in exploitatie	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2020	13.766	564.361	578.127
Mutatie herwaardering VOV	592	0	592
Mutatie herwaardering vastgoed in exploitatie	0	61.908	61.908
Stand per 31 december 2020	<u>14.358</u>	<u>626.269</u>	<u>640.627</u>

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	578.127	517.612
Mutatie herwaardering VOV	592	1.739
Mutatie herwaardering vastgoed in exploitatie	61.908	58.776
Stand per 31 december	640.627	578.127

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief het effect van belastingen op het vermogen, resultaat en aanpassing van het vennootschapsbelastingtarief in komende jaren (25,0%).

Per 31 december 2020 is in totaal € 626 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 564 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 726 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.

Overige reserves

Stand per 1 januari	473.477	458.532
Resultaatbestemming boekjaar	31.275	14.945
Stand per 31 december	504.752	473.477

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	1.381	2.699
	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	2.699	2.430
Dotatie	0	6.001
Ottrekking	-1.318	-5.732
Stand per 31 december	1.381	2.699

De verwachte looptijd is < 1 jaar.

Latente belastingverplichtingen

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 1.308 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 1.080 miljoen. Ultimo 2019 was de marktwaarde € 1.181 miljoen en de fiscale waarde € 1.074 miljoen. De passieve latentie bedraagt 57,0 miljoen.

Projecten in ontwikkeling

Bij projectontwikkeling kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd. De actieve latentie ad € 2,0 miljoen is tegen de nominale waarde opgenomen.

Herinvesteringsreserve

In de fiscale jaarrekening is een herinvesteringsreserve gevormd voor een bedrag ad € 1,7 miljoen (2019: € 1,2 miljoen). Deze uitgestelde belastingbetaling leidt tot een tijdelijk verschil met een passieve latentie van € 0,4 miljoen tot gevolg. De verwachting is dat deze reserve fiscaal wordt aangewend voor toekomstige investeringen. Deze latentie is tegen nominale waarde verantwoord.

Leningen o/g en u/g

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). De actieve latentie ad € 0,1 miljoen loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Embedded derivaten

In de jaarrekening is voor de embedded derivaten een verschil verantwoord ad € 18,5 miljoen tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening. De actieve latentie ad € 4,6 miljoen loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen nominale waarde verantwoord.

Beperking renteaftrek

In de jaarrekening is er voor de niet aftrekbare rente een actieve latentie gevormd van € 0,1 miljoen. De verwachting is dat deze rente in de jaren na 2021 alsnog in aftrek kan worden gebracht. Deze waarde is tegen nominale waarde verantwoord.

Stand latente belastingverplichting tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2020	2019	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingverplichting:				
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	0	0	0	-946
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	57.799	23.205	-34.594	-20.960
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van projecten in ontwikkeling	-2.007	-1.540	468	116
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen en derivaten	-4.779	-3.277	1.502	1.148
Overige verrekenbare tijdelijke verschillen	504	395	-110	276
Totaal latente belastingverplichtingen	51.517	18.783	-32.734	-20.366

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2020:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25,0%
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Waarde van vastgoed in exploitatie	1.308.364	1.077.167	-231.197	-57.799
Waarde van onderhanden projecten	18.765	26.794	8.029	2.007
Waarde van leningen en derivaten	93.343	112.459	19.116	4.779
Overige tijdelijke verschillen	2.095	78	-2.017	-504
	1.422.567	1.216.498	-206.069	-51.517

8. Langlopende schulden

	31-12-2020	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2019	Waarvan langer dan vijf jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Embedded derivaten	18.532	4.170	14.364	6.396
Leningen kredietinstellingen	108.184	99.867	111.875	104.048
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.907	0	42.242	0
Waarborgsommen	140	0	147	0
	<u>168.764</u>	<u>104.037</u>	<u>168.628</u>	<u>110.444</u>

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 € 110 miljoen (2019: € 112 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 waarde van € 1,3 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.

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Embedded derivaten		
Embedded derivaten	<u>18.532</u>	<u>14.364</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Embedded derivaten</i>		
Stand per 1 januari	14.364	9.479
Mutatie als gevolg van herwaardering	<u>4.168</u>	<u>4.885</u>
Stand per 31 december	<u>18.532</u>	<u>14.364</u>

Leningen kredietinstellingen

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	113.492	115.039
Aflossingen	-1.617	-1.547
Stand per 31 december	111.875	113.492
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.691	-1.617
Stand per 31 december	108.184	111.875

Rentekasstroomrisico's leningen kredietinstellingen.

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Dunavie waarover rentekasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

2020

Bedragen x € 1.000

Balanspost	< 1 jaar	< 2 jaar	< 3 jaar	< 4 jaar	> 4 jaar	Totaal	gem. gewogen effectieve rente
Financiële passiva							
Vastrentende lening	2.000	4.553	808	0	26.515	33.875	3,96%
Gestructureerde lening	0	0	0	0	22.000	22.000	3,91%
Krediet instelling rolloverlening	12.500					12.500	-0,37%
Krediet instelling basisrentelening	10.000	0	13.500	5.000	15.000	43.500	3,52%
Bruto posities	24.500	4.553	14.308	5.000	63.515	111.875	
Rente swap	12.500					12.500	5,33%
Netto	12.000	4.553	14.308	5.000	63.515	99.375	

2019

Bedragen x € 1.000

Balanspost	< 1 jaar	< 2 jaar	< 3 jaar	< 4 jaar	> 4 jaar	Totaal	gem. gewogen effectieve rente
Financiële passiva							
Vastrentende lening	0	2.000	1.423	1.058	31.011	35.492	3,61%
Gestructureerde lening	0	0	0	0	22.000	22.000	
Krediet instelling rolloverlening	12.500	0	0	0	0	12.500	-0,30%
Krediet instelling basisrentelening	10.000	10.000	3.500	5.000	15.000	43.500	3,53%
Bruto posities	22.500	12.000	4.923	6.058	68.011	113.492	
Rente swap	12.500					12.500	4,36%
Netto	10.000	12.000	4.923	6.058	68.011	100.992	

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.907	42.242

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	31.323	32.720
Cumulatieve herwaarderingen	10.919	8.231
Boekwaarde per 1 januari	42.242	40.950
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	6	1.103
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-3.111	-2.500
Herwaarderingen	2.770	2.689
Stand per 31 december	41.907	42.242
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	28.218	31.323
Cumulatieve herwaarderingen	13.690	10.919
Stand per 31 december	41.907	42.242
Boekwaarde per 31 december	41.907	42.242

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 157 woningen (2019: 172), waarvan 27 huurwoningen uit bestaand bezit (2019: 27) en 130 nieuwbouwkoopwoningen (2019: 145).

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	140	147

De waarborgsommen hebben betrekking op bedrijfsruimten en op enkele woningen.

9. Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen		
Leningen kredietinstellingen	3.691	1.617
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	2.747	1.685
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Belastingen		
Vennootschapsbelasting dit jaar	0	2.416
Vennootschapsbelasting vorig jaar	0	-403
	0	2.012
 De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.		
Omzetbelasting		
Omzetbelasting 4e kwartaal	2.365	687
Suppletie-aangiften	0	234
	2.365	921
Loonheffing		
Loonheffing	0	154
Pensioenpremies		
Pensioenen	0	2

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige schulden en overlopende passiva		
Rente leningen	1.132	1.170
Vooruit ontvangen huren	546	416
Af te rekenen servicekosten	114	202
Vakantiedagen	243	171
Overige	280	289
	<u>2.314</u>	<u>2.248</u>

Het saldo Vakantiedagen is mede door de Corona omstandigheden verder gegroeid.

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. 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. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de onafhankelijke taxateur is ultimo 2020 € 11,4 miljoen negatief. Ultimo 2019 bedroeg de marktwaarde van deze derivaten € 10,0 miljoen negatief). De toename wordt verklaard door de renteontwikkelingen op de kapitaalmarkt.

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, valutarisico, 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. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren, hoewel dit risico door Dunavie laag wordt ingeschat.

Dunavie maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder 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. Bovendien bewaakt Dunavie voortdurend haar vorderingen en hanteert Dunavie een strikte aanmaningsprocedure. Door de 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 heeft gewaarborgd dat zij aan haar verplichtingen kan blijven voldoen door de mogelijkheid langlopende leningen aan te trekken en door het aanhouden van een minimale liquiditeitspositie. Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing blijven de risico's beheersbaar.

Valutarisico

Dunavie loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in markttrentetarieven. Dunavie loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Dunavie beheerst haar renterisico door een evenwichtige portfolio van vast- en variabelrentende opgenomen leningen aan te houden. Voorvorderingen en schulden met variabele rente-afspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Dunavie risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico afgesloten. Met betrekking tot bepaalde langlopende schulden heeft Dunavie renteswaps en Caps afgesloten, zodat de rente is gemaximeerd.

SWAP-transactie	Lening	Derivaat
Partij	NWB	ABN-AMRO
Product	variabele rente	CMS-spread
Hoofdsom	12.500	12.500
Afsluitdatum	20-6-2008	
Stortingsdatum	1-6-2009	
Totale looptijd	50 jaar	
Periode 1:		
ingangsdatum	1-6-2009	
einddatum	1-6-2014	
rente	1 maands euribor	
cap	5%	
Periode 2:		
ingangsdatum	1-6-2014	1-6-2014
einddatum	1-6-2039	1-6-2039
rente	3 maands euribor met opslag 7 basispunten	Rente ruil, 3 maands euribor tegen rente op basis van verschil 10jaars minus 2jaars CMS.
cap		5,40%
floor		3,75%
Periode 3:		
ingangsdatum	1-6-2039	
einddatum	1-6-2059	
rente	nieuwe aanbieding, Dunavie recht op boetevrije aflossing.	
Geborgd door WSW	ja	ja
Marktwaaarde per 31-12-2019		-9.954
Marktwaaarde per 31-12-2020		-11.435

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 waardemutatie ten opzichte van vorig jaar is ten laste gebracht van het resultaat (€ 4,2 miljoen negatief). De marktwaarden zijn bepaald door een extern bureau. De marktwaarde van de embedded derivaten (€ 18,5 miljoen) is exclusief WSW spread. In het geval dat de WSW spread wel wordt meegenomen in de berekening dan bedraagt de marktwaarde van de embedded derivaten € 13,7 miljoen.

De leningen met een embedded derivaat bedragen € 22 miljoen. Bij eerste verwerking van deze leningen is gekozen voor waardering tegen nominale waarde. Deze waardering is per 31 december 2020 ook toegepast. Eigenlijk had de eerste verwerking plaats moeten vinden op basis van geamortiseerde kostprijs en separaat de waardering van de Swaption. Ten tijde van aangaan van de leningen was de swaption 'out of the money'. Deze had wel een verwachtingswaarde. Net als voorgaand jaar is gekozen voor een waardering van de lening tegen nominale waarde en de swaption tegen marktwaarde per 31 december 2020. Het verschil tussen de nominale waarde en geamortiseerde kostprijs per 31 december 2020 is niet meer exact te bepalen.

Bedragen x € 1.000		Lening 1	Lening 2	Lening 3	Lening 4
Hoofdsom		7.000	5.000	5.000	5.000
Stortingsdatum		15-jun-06	14-jul-06	15-aug-06	1-dec-06
Geldgever		NWB	NWB	NWB	NWB
1^e rente-aanpassing	Looptijd	15-jun-06	14-jul-06	15-aug-06	1-dec-06
		15-jun-11	15-jul-09	15-aug-09	1-dec-26
	Rente	3 maands Euribor (kwartaalcoupon)	3 maands Euribor (kwartaalcoupon)	3 maands Euribor (kwartaalcoupon)	3,78% (kwartaalcoupon)
2^e rente-aanpassing	Looptijd	15-jun-11	15-jul-09	15-aug-09	1-dec-26
		15-jun-23	15-jul-24	15-aug-25	1-dec-46
	Rente	3,85% (kwartaalcoupon)	3,88% (kwartaalcoupon)	3,92% (kwartaalcoupon)	4,20% of 3 maands Euribor
3^e rente-aanpassing	Looptijd	15-jun-23	15-jul-24	15-aug-25	n.v.t.
		15-jun-43	15-jul-44	15-aug-45	
	Rente	4,2% of 3 maands Euribor	4,2% of 3 maands Euribor	4,2% of 3 maands Euribor	n.v.t.
		Geldgever heeft het recht om per 15 juni 2023 de lening te verlengen tot 15 juni 2043 tegen 4,20% of tegen 3 maands Euribor	Geldgever heeft het recht om per 15 juli 2024 de lening te verlengen tot 15 juli 2044 tegen 4,20% of tegen 3 maands Euribor	Geldgever heeft het recht om per 15 augustus 2025 de lening te verlengen tot 15 augustus 2045 tegen 4,20% of tegen 3 maands Euribor	Geldgever heeft het recht om per 1 december 2026 de lening te verlengen tot 1 december 2046 tegen 4,20% of tegen 3 maands Euribor

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 wij van mening zijn dat wij op deze manier goedkoper kunnen 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 marktwaarden van deze derivaten ultimo 2020 negatief. Door de Cap in deze derivaten zal Dunavie echter nooit meer rente betalen dan 5,4%. 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.

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

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2020: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Dunavie een aangegane obligoverplichting van € 4,3 miljoen (2019: € 4,4 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing voor de komende vijf jaren € 2,7 miljoen zal zijn.

Verkoop woningen

Op balansdatum staan er 5 woningen onder de voorraadpositie. Van deze 5 woningen zijn er in 2021 4 verkocht als vov woning en 1 regulier. Totale opbrengstwaarde van deze vijf woningen is € 1,2 miljoen en een boekwaarde van € 1,1 miljoen.

Licentieovereenkomst automatisering

Begin 2014 is er een overeenkomst getekend met Aareon voor de duur van zeven jaar. Deze overeenkomst is in de loop van de jaren uitgebreid met nieuwe modules. Het gaat om een jaarlijkse verplichting van € 402.000 per jaar (prijsspeil 2020)

Uitgestelde beloningen

Bij de vaststelling van de CAO van 2010 is 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 € 267.000,- eind 2020. 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 12,50 jaar in dienst zijn. Voor de komende vijf jaar zal er aan jubilea-uitkeringen 66.000,- worden uitgekeerd op basis van het personeelsbestand ultimo 2020. 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.

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Per balansdatum zijn de aangegane verplichtingen met betrekking tot investeringen en onderhoud aan het bestaand bezit € 3,7 miljoen. 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. Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 2,2 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Prestatieafspraken

Dunavie heeft met de gemeente Katwijk prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2021 onder andere over de ontwikkeling van woningen en het investeren in energiebesparende maatregelen. Dunavie heeft zich vastgelegd om deze afspraken te realiseren.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
10. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	43.451	42.465
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	12	25
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	6.623	6.483
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	1.543	1.548
	<u>51.630</u>	<u>50.521</u>
Huurderving wegens oninbaarheid	-93	-86
Huurderving wegens leegstand	-402	-243
	<u>51.134</u>	<u>50.192</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg voor woningen en garages 1,50% (1 juli 2019 0,00%).

11. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.705	2.668
Af te rekenen servicekosten	-149	-264
Vergoedingsderving	-21	-12
	<u>2.535</u>	<u>2.392</u>

12. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>2.600</u>	<u>2.477</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.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>4.922</u>	<u>5.316</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.

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	4.207	3.935
Sociale lasten	662	710
Pensioenlasten	668	592
Overige personeelskosten	394	493
	<u>5.931</u>	<u>5.730</u>

Bezoldiging van het bestuur en de commissarissen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen bestuursleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Dunavie zijn gekomen, bedragen: € 153.353 (2019: € 164.733) voor het bestuur en € 85.135 (2019: € 86.908) voor de commissarissen.

Personeelsleden

Bij Dunavie waren in ultimo 2020 85 werknemers in dienst (2019: 82). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2020 74,70 (2019: 70,64). Deze werknemers waren in 2020 allen in Nederland werkzaam (2019: idem).

	2020	2019
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur	4,31	4,20
Bedrijfsvoering & Control	21,05	20,05
Woondiensten	28,36	27,33
Vastgoed	20,98	19,16
	<u>74,70</u>	<u>70,74</u>

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:

- o Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- o Er is sprake van een middelloonregeling;
- o De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar;
- o De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2019 gelijk aan 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren;
- o 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/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,4% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019: 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een marginaal dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er ook sprake van een reservetekort. SPW heeft in het eerste kwartaal van 2020 wel een herstelplan ingediend bij DNB waarin wordt 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.

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.537	5.237
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-759	-759
transporteren	4.778	4.478

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Transport	4.778	4.478
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	887	1.084
Automatiseringskosten	835	778
Huisvestingskosten	196	225
Bankkosten	42	40
Advieskosten	270	570
Afschrijvingskosten	335	498
Overige toe te rekenen kosten	1.714	1.168
Toe te rekenen organisatiekosten	9.057	8.842
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.204	5.316
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.484	1.923
- Lasten verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	27
- Lasten verkoop vastgoedportefeuille	52	54
- Resultaat overige activiteiten	105	81
- Overige organisatiekosten	527	795
- Leefbaarheid	685	646
Totaal toegerekende organisatiekosten	9.057	8.842

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2019: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2020	2019
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	41,70	43,80
- Lasten onderhoudsactiviteiten	38,40	37,10
- Lasten verkoop vastgoed in ontwikkeling	-	0,30
- Lasten verkoop vastgoedportefeuille	0,60	0,60
- Resultaat overige activiteiten	1,20	0,90
- Overige organisatiekosten	7,40	7,10
- Leefbaarheid	10,70	10,20
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00
	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatieonderhoud	3.038	2.118
Mutatieonderhoud	2.630	1.778
Contractonderhoud	1.170	1.156
transporteren	6.838	5.051

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Transport	6.838	5.051
Planmatig onderhoud	8.300	4.163
Toegerekende organisatiekosten	2.016	1.923
Onderhoudsbijdrage aan VvE's	278	254
	<u>17.432</u>	<u>11.392</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	1.859	1.776
Verzekeringen	204	215
Verhuurderheffing	8.163	7.136
Overige	558	345
	<u>10.783</u>	<u>9.472</u>

16. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Project Petronella van Saxenstraat	<u>0</u>	<u>24</u>
------------------------------------	----------	-----------

17. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Project Petronella van Saxenstraat	<u>0</u>	<u>734</u>
------------------------------------	----------	------------

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten die volgen uit de kostenverdeelstaat	<u>0</u>	<u>27</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.

19. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>		
Verkoopopbrengst	1.206	1.949
Af: Verkoopkosten	-106	-56
Af: Toegerekende organisatiekosten	-52	-54
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.019	-1.445
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	29	394

In 2020 zijn in totaal 4 woningen verkocht uit de bestaande voorraad. Al deze woningen zijn in de vrije verkoop verkocht (op basis van taxatie).

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

Verkoopopbrengst	0	1.884
Af: Verkoopkosten	0	-58
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	0	-1.584
Resultaat in winst-en-verliesrekening	0	242

22. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dotatie voorziening ORT vastgoed in ontwikkeling	0	-6.001
Overige waardeveranderingen	22	3.458
	22	-2.542

23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	100.033	75.515
Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.313	11.707
	119.346	87.222

24. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	2.808	2.711
Waardeverandering verplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-2.776	-2.689
	32	23

25. Opbrengsten overige activiteiten

Beheervergoedingen VvE's en derden	-12	3
Overige dienstverlening	1.759	189
	1.747	192

26. Kosten overige activiteiten

Kosten overige dienstverlening	105	81
--------------------------------	-----	----

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
27. Overige organisatiekosten		
Treasury en fiscaliteit	85	87
Personeel en organisatie	404	450
Personeels(vereniging)	3	12
Accountantskosten jaarverslag	226	197
Overige kosten	142	49
	<u>860</u>	<u>794</u>

Accountantshonoraria

Werkzaamheden verricht door Ernst & Young Accountants LLP

Onderzoek van de jaarrekening (incl. dVi-verantwoording)	188	183
Andere niet-controlediensten	5	5
	<u>193</u>	<u>188</u>

De honoraria voor onderzoek van de jaarrekening omvat de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het verslagjaar zijn verricht.

28. Leefbaarheid

Woonmaatschappelijk werk	1.030	704
Schone woonomgeving/overlast/veiligheid	104	145
Overige kosten leefbaarheid (incl. toegerekende kosten)	11	71
	<u>1.145</u>	<u>920</u>

29. Financiële baten en lasten

Waardemutatie embedded derivaten	-4.168	-4.885
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	50	82
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.254	-3.882
	<u>-8.373</u>	<u>-8.685</u>

Waardemutatie embedded derivaten

Overige waardeveranderingen	<u>-4.168</u>	<u>-4.885</u>
-----------------------------	---------------	---------------

Overige waardeveranderingen

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	<u>50</u>	<u>82</u>
--------------------	-----------	-----------

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Leningen kredietinstellingen	-4.254	-3.882
	<u>-4.254</u>	<u>-3.882</u>

30. 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/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Belastingen	-2.116	-2.416
Mutatie latente belastingverplichting	-32.734	-20.366
	<u>-34.850</u>	<u>-22.782</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 16,5% tot € 200.000 en daarboven 25% (2019: 19% tot € 200.000 en daarboven 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 27,1 % (2019: 23,2 %). Het verschil tussen het statutaire vennootschapsbelastingtarief van 25% en de effectieve belastingdruk van 27,1% is met name het gevolg van de wijziging in het belastingtarief van 21,7% naar 25% bij de berekening van de latenties in 2020.

Effectieve belastingdruk	Bedrag	VPB 25%	%
	x € 1.000	x € 1.000	
Resultaat voor belastingen	128.625		
Nominale belastingdruk		32.156	25,0%
<i>Permanente verschillen</i>			
Opstarttarief		-17	-/-
Beperkt aftrekbare kosten	16	4	+/+
Op-/afwaardering latentie		2.707	+/+
Totale belastinglast		34.850	27,1%

7 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Vestia

Door problemen bij mede-corporatie Vestia ligt er een voorstel tot herstel met medewerking van branche-organisatie Aedes op tafel. Van collega corporaties wordt verwacht een deel van de hoge rentelasten van de leningportefeuille van Vestia te ruilen tegen marktconforme leningen uit de eigen portefeuille. Hoe dit Dunavie raakt en in welke mate is nog niet te voorspellen.

Kabinetsmaatregel: Geen huurverhoging sociale huurwoningen in 2021.

In februari 2021 heeft het kabinet besloten om de huren van sociale woningen in 2021 te bevriezen. Er mag derhalve geen reguliere huurverhoging worden doorgevoerd per 1 juli 2021 voor deze woningen. Dit levert voor Dunavie minder huurinkomsten op dan in de begroting 2021 is ingecalculeerd. Wel zal de overheid enige compensatie bieden middels een lager tarief in 2021 voor de verhuurdersheffing.

8 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**Gescheiden balans**

(na resultaatbestemming)

	2020		2019	
	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	1.108.234	0	1.001.015	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	200.130	0	179.637
Onroerende zaken VOV	3.940	38.062	4.513	37.809
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.637	509	8.114	137
	1.131.811	238.700	1.013.643	217.583
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.793	0	2.626	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0	0	13
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	155.483	0	144.043	0
Interne lening	37.600	0	39.200	0
Deelneming Woningnet N.V.	1	0	1	0
Overige financiële vaste activa	9	0	9	0
	193.093	0	183.253	13
	1.327.697	238.700	1.199.522	217.597
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	1.059	188	0
Overige voorraden	46	31	53	29
	46	1.089	241	29
Vorderingen				
Huurdebiteuren	469	80	274	47
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	813	0
transporteren	469	80	1.087	47

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	469	80	1.087	47
Belastingen en premies sociale				
verzekeringen	1.041	0	0	0
Overige vorderingen	10	6	9	1
Overlopende activa	0	0	1	0
	1.521	86	1.097	49
Liquide middelen per 31 december	1.975	733	7.523	8.350
	3.542	1.908	8.861	8.428

1.331.239	240.609	1.208.383	226.025
-----------	---------	-----------	---------

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	540.562	100.066	490.426	87.701
Overige reserves	604.925	55.311	561.178	56.342
	1.145.486	155.376	1.051.604	144.043
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	1.381	0	2.699	0
Latente belastingverplichtingen	43.338	8.179	15.441	3.342
	44.718	8.179	18.140	3.342
Langlopende schulden				
Embedded derivaten	18.532	0	14.364	0
Leningen kredietinstellingen	108.184	0	111.875	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.940	37.967	4.513	37.729
Waarborgsommen	4	136	4	143
Interne lening	0	37.600	0	39.200
	130.660	75.703	130.756	77.072
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	3.691	0	1.617	0
Schulden aan leveranciers	2.441	306	1.475	210
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	813
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.034	933	2.707	381
Overige schulden en overlopende passiva	2.207	112	2.084	164
	10.373	1.350	7.884	1.568
	1.331.239	240.609	1.208.383	226.025

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Debet-Creditzijde balans controle</i>				
<i>Telling debetzijde</i>	1.331.239	240.609	1.208.383	226.025
<i>Telling creditzijde</i>	-1.331.239	-240.609	-1.208.383	-226.025
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	43.067	8.067	42.254	7.938
Opbrengsten servicecontracten	2.258	276	2.163	229
Lasten servicecontracten	-2.344	-255	-2.268	-208
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.272	-650	-4.613	-704
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.556	-1.876	-9.524	-1.868
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.743	-1.041	-8.664	-808
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.411	4.521	19.348	4.579
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	24
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	-734
Toegerekende organisatiekosten	0	0	-23	-4
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	-23	-713
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.170	-70	1.660	2.059
Toegerekende organisatiekosten	-45	-7	-47	-7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.019	0	-1.282	-1.747
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	106	-77	331	305
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	64	-42	-3.434	892
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	100.033	19.313	75.515	11.707
transporteren	100.097	19.272	72.081	12.599

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	100.097	19.272	72.081	12.599
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	32	0	23
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	100.097	19.303	72.081	12.622
Opbrengsten overige activiteiten	1.723	24	170	22
Kosten overige activiteiten	-90	-14	-70	-11
Nettoresultaat overige activiteiten	1.632	10	99	12
Overige organisatiekosten	-763	-96	-687	-107
Leefbaarheid	-981	-164	-805	-115
Bedrijfsresultaat	113.501	23.497	90.344	16.583
Financiële baten en lasten	-7.593	-780	-7.880	-805
Resultaat voor belastingen	105.909	22.717	82.464	15.778
Belastingen	-29.640	-5.210	-19.183	-3.598
Resultaat deelnemingen	17.613	0	12.180	0
Resultaat na belastingen	93.882	17.507	75.460	12.180

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	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	43.209	8.068	42.301	7.930
Vergoedingen	2.389	265	2.422	277
Overige bedrijfsontvangsten	26	5	84	8
Ontvangen interest	814	5	823	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	46.438	8.343	45.629	8.215
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-4	0	-5	0
Betalings aan werknemers	-4.898	-797	-4.454	-725
Onderhoudsuitgaven	-13.698	-1.397	-8.590	-1.517
Overige bedrijfsuitgaven	-7.341	-1.531	-6.925	-1.144
Betaalde interest	-4.276	-787	-4.208	-816
Verhuurdersheffing	-5.920	-612	-6.678	-458
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-361	-57	-161	-21
Vennootschapsbelasting	-3.928	-639	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-40.425	-5.820	-31.020	-4.681
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.013	2.523	14.609	3.534
transporteren	6.013	2.523	14.609	3.534

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	6.013	2.523	14.609	3.534
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.169	0	1.673	222
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	-74	168	2.804
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	133
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	1.169	-74	1.841	3.158
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-10.492	0	-10.013	0
Verbeteruitgaven	-6.559	-128	-8.680	-200
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	213	0	-38
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-873	-2.426	-168	-2.526
Sloopuitgaven	-446	0	-1.818	0
Investerings overig	-478	0	-55	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-18.847	-2.341	-20.735	-2.764
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-17.678	-2.415	-18.894	395
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	9	0	18	0
FVA Ontvangsten	7.725	0	5.600	0
FVA Uitgaven	0	-7.725	0	-1.600
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	7.734	-7.725	5.618	-1.600
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.944	-10.140	-13.276	-1.205
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.617	0	-1.547	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.617	0	-1.547	0
transporteren	-5.549	-7.617	-214	2.329

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	-5.549	-7.617	-214	2.329
Mutatie liquide middelen	-5.549	-7.617	-214	2.329
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	-5.549	-7.617	-214	2.329
Liquide middelen per 1 januari	7.523	8.350	7.737	6.021
Liquide middelen per 31 december	1.975	733	7.523	8.350
	-5.549	-7.617	-214	2.329

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

WNT-VERANTWOORDING 2020 DUNAVIE

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Dunavie. Het voor Dunavie toepasselijke bezoldigingsmaximum is € 168.000 (klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2020

	R.W.M.G. Marx	P.F.T. Sponselee
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/07 - 31/12	01/01 - 30/06
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	0,89
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	72.869	58.849
Beloningen betaalbaar op termijn	11.538	10.146
<i>Subtotaal</i>	84.407	68.995
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	84.459	74.259
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	84.407	68.995

Gegevens 2019

Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	n.v.t. 2019	1/3 - 31/12
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	0,0	0,89
Dienstbetrekking?	nee	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	98.458
Beloningen betaalbaar op termijn	-	15.816
<i>Subtotaal</i>	-	114.274
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	120.723
Bezoldiging	-	114.274

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).

Toelichting op tabel:

Beloning: bruto jaarsalaris inclusief vakantiegeld;

Er is sprake van een onbelaste onkostenvergoeding van € 170 voor de heer Sponselee. Deze onkostenvergoeding hoeft niet te worden meegenomen in de totaalstelling omdat deze is ondergebracht in de WKR.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

	T.G. van Beek	J.M.M. Janzen	M. Souverijn	G.J.W. Coppus
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.400	13.000	6.500	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	8.354	16.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	18.700	12.500	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400	16.200	16.200	16.200

Gegevens 2020

	M.J.M. Linssen	J.A. van Antwerpen	A.J. Visser
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020	N.v.t.	1/1 - 31/12	29/6 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	-	13.000	6.607
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	16.800	8.538
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
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 2019

	M.J.M. Linssen	J.A. van Antwerpen	A.J. Visser
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 27/4	1/1 - 31/12	-
Bezoldiging			
Bezoldiging	3.125	12.500	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.193	16.200	-

Voorelke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Vaststelling van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

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

Katwijk, 18 mei 2021

R.W.M.G. Marx

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 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.

2 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Dunavie

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Dunavie te Katwijk gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 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 (toegelaten instelling) 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 (Wta), 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.

Onze controle-aanpak

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Dunavie betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de gemeente Katwijk. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude, het niet-naleven van wet- en regelgeving of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging 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.

Vanwege de COVID-19 maatregelen hebben wij gedurende de controle van 2020 in mindere mate of geen bezoek kunnen brengen aan het bestuur en de werkorganisatie, om bijvoorbeeld de operationele activiteiten te bespreken, procescontroles en relevante delen van de controledocumentatie ter plaatse te valideren of belangrijke aangelegenheden op locatie te bespreken. Wij hebben in deze buitengewone omstandigheden voornamelijk gebruik gemaakt van video-conference calls en digitale informatie-uitwisseling. Daarnaast heeft een frequenter contact met het bestuur, de manager bedrijfsvoering & control, de controllers en onze jarenlange kennis van de toegelaten instelling er in belangrijke mate aan bijgedragen om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 20 miljoen
Toegepaste benchmark	1,75% van het eigen vermogen per 31 december 2020
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het eigen vermogen en de solvabiliteit(sratio). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de levensvatbaarheid van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.

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 € 1,0 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam eigen deskundigen opgenomen op het gebied van IT audit, de controle van WNT verantwoordingen en van de vennootschapsbelasting. Daarnaast hebben wij eigen specialisten ingeschakeld voor de controle van vastgoed en derivaten.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude.

Het niet-naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere consequenties voor de toegelaten instelling die een materieel effect kunnen hebben op de jaarrekening.

Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Om de risico's op afwijkingen van materieel belang die het gevolg zijn van fraude te identificeren en in te schatten, verwerven wij inzicht in de toegelaten instelling en haar omgeving, met inbegrip van de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het bestuur interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij onderzoeken de interne beheersing niet met als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, management (waaronder financieel controllers, manager bedrijfsvoering & control en personeelszaken) en de raad van commissarissen. Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving. In onze risicoanalyse hebben we de risico's overwogen van oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Ook hebben wij overwogen of de oordeelsvorming en beslissingen bij de bepaling van de beleidswaarde wijzen op een tendentie bij het bestuur die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang.

In het proces van identificatie van frauderisico's hebben wij overwogen of de COVID-19 pandemie tot specifieke frauderisicofactoren leidt doordat interne beheersing minder effectief is vanwege werken op afstand, ziekteverzuim, doorbreking van interne beheersmaatregelen door het bestuur, handmatige facturatie en betalingen en cybersecurity risico's.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Specifiek voor het risico met betrekking tot aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed, hebben wij vastgesteld of het inkoop- en aanbestedingsbeleid is nageleefd in 2020.

Verder hebben wij het procuratieschema, de voortgangsbewaking van projecten en de autorisaties van documenten en (project)besluiten onderzocht. Verder hebben wij schattingen beoordeeld op tendenties met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in de Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening onder "Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden". Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen. Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte fraude risico's resulteerden niet in een specifiek kernpunt van onze controle. Wel beschrijven wij in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. We hebben 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. Indien daar sprake van was, hebben wij onze beoordeling van het frauderisico en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de interne controles en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennis genomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn we tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Tenslotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Continuïteitsveronderstelling

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten, en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd met de nadruk op de vraag of de toegelaten instelling voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te voldoen.

Wij overwogen op basis van de verkregen controle-informatie of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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.

Algemene controlewerkzaamheden

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- ▶ Het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.
- ▶ Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- ▶ Het 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.

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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.308 miljoen wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Dunavie.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Dunavie past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het Handboek) toe voor reguliere wooneenheden en de full versie voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed, zoals toegelicht in de Grondslagen voor waardering van activa en passiva onder "Vastgoedbeleggingen" en de toelichting op de jaarrekening onder "1. Vastgoedbeleggingen.

In de toelichting is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie 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 de toegelaten instelling. 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 aanneembare waardering van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2020.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters (basisgegevens) van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen.

Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- ▶ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- ▶ Het vaststellen dat de door Stichting Dunavie gehanteerde basisversie van het Handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling.
- ▶ Het vaststellen dat het Handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Dunavie en het controleren van de certificering van het door Stichting Dunavie gehanteerde rekenmodel.
- ▶ Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder:
 - ▶ macro- economische parameters
 - ▶ bouwjaren
 - ▶ complexindeling
 - ▶ gebruiksoppervlakten
 - ▶ WOZ-waarde
 - ▶ overige financiële en non-financiële gegevens, zoals WWS-punten, contracturen en mutatiegraden
- ▶ Wij hebben de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen geëvalueerd. Hierbij hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.
- ▶ Het vaststellen dat voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het handboek. Hierbij hebben wij de redelijkheid van de gehanteerde vrijheidsgraden en de aard, diepgang en uitkomsten van externe taxaties gevalideerd met behulp van eigen vastgoedwaarderingsexperts.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

De bepaling van de beleidswaarde is toegelicht in de Grondslagen voor waardering van activa en passiva onder "Beleidswaarde" en in de toelichting op de balans onder "1. Vastgoedbeleggingen". Tevens is in bestuursverslag onder "9 Financieel beleid" de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde, en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Dunavie gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in bestuursverslag onder "9 Financieel beleid".

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur, in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- ▶ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).
- ▶ Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde in het bijzonder:
 - ▶ de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren)
 - ▶ de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid
 - ▶ de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	▶ de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting. Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Waardering derivaten

Risico	Stichting Dunavie maakt gebruik van derivaten zoals een renteswap ter afdekking van risico's met betrekking tot renteschommelingen. Daarnaast bevatten een viertal in 2006 afgesloten leningen zogenaamde "embedded derivaten" die separaat worden verantwoord en gewaardeerd op de balans. Zoals toegelicht in de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder "Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden" past Stichting Dunavie voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling voor de renteswap kostprijs hedge-accounting toe. De embedded derivaten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde, waarbij reële waarde mutaties ten laste van de winst-en-verliesrekening worden gebracht. De waardering van derivaten is toegelicht in toelichting op de jaarrekening onder 'Financiële instrumenten'. De waardering van de derivaten en de bijbehorende toelichting in de jaarrekening is een kernpunt van onze controle vanwege de significante oordeelsvormingen met betrekking tot de schatting van de waardering van de derivaten die onderhevig is aan een schattingonzekerheid.
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit het evalueren van de geschiktheid van door Stichting Dunavie gehanteerde grondslagen voor de waardering van derivaten, de toepassing van kostprijs hedge-accounting en de verwerking van in contracten besloten derivaten (embedded derivaten) in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 290 "Financiële instrumenten" (RJ290). Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: ▶ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van derivaten.

Waardering derivaten

- ▶ Wij hebben onze waarderingsspecialisten ingezet voor een onafhankelijke toetsing van de waardering van derivaten op basis van een geschikt en marktconform waarderingsmodel waarbij de gehanteerde input gebaseerd is op uit de markt afgeleide gegevens zoals rentevolatiliteit en rentecurves, alsmede voor de embedded derivaten het eigen kredietrisico.
- ▶ Het kennisnemen van de rapportage van de adviseur van Stichting Dunavie inzake de toepassing van kostprijs-hedge-accounting en het valideren van de berekende positie per 31 december 2020, alsmede de verantwoording daarvan in de jaarrekening.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen inzake de derivaten geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en RJ290.

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de waardering van de derivaten aanvaardbaar is en op toereikende wijze is verwerkt en toegelicht in de jaarrekening.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag;
- ▶ de overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag 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 op 10 juni 2013 benoemd als accountant van Stichting Dunavie vanaf de controle van het boekjaar 2013 en zijn 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 het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude 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 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Onze controle-aanpak hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Communicatie

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 van de raad van commissarissen 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.

Amsterdam, 18 mei 2021

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. P.C. van Dijk RA