

JAARSTUKKEN DUNAVIE 2021

BESTUURSVERSLAG JAARREKENING



INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD	3
ONZE RESULTATEN	4
1. #DUNAVISIE	4
1.1 Koers van 2021–2023	4
1.2 Samenvatting resultaten	5
2. HUURDER CENTRAAL	7
2.1 Resultaten	7
2.2 Doelgroepen	7
2.3 Betaalbaarheid	8
2.4 Klachten	10
3. GOED WONEN, NU EN IN DE TOEKOMST	11
3.1 Resultaten	11
3.2 Beschikbaarheid	11
3.3 Mutaties bestaand bezit	13
3.4 Duurzaamheid en kwaliteit	13
4. MIDDEN IN DE MAATSCHAPPIJ	16
4.1 Resultaten	16
4.2 Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid	16
4.3 Samenwerking	19
5. PROFESSIONELE ORGANISATIE	21
5.1 Resultaten	21
5.2 Organisatieopbouw	21
5.3 Medewerkers/HR	22
5.4 Opleiding en inzetbaarheid	23
5.5 Medezeggenschap	23
5.6 Communicatie	24
ONZE BEDRIJFSVOERING	25
6. TOEKOMST	25
7. RISICOMANAGEMENT	28
7.1 Ontwikkelingen 2021	28
7.2 Strategisch/extern	28
7.3 Operationeel	29
7.4 Financieel	30
7.5 Wet- en regelgeving	30
7.6 Risicobereidheid	31
8. FINANCIËEL BELEID	32
9. FINANCIËEL VERSLAG	37
10. VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN	40
VERKLARING BESTUUR	41
11. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	42
VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN	52
TABELLEN	53

JAARREKENING

VOORWOORD

Samen werken aan #Dunavisie

Met veel trots heb ik begin 2021 samen met het Managementteam de nieuwe koers #Dunavisie 2021–2023 gepresenteerd aan alle medewerkers. Een koers met vier strategische thema's, verder uitgewerkt in tactische doelstellingen. Deze tactische doelstellingen zijn vervolgens weer uitgewerkt naar doelstellingen per team waarmee #Dunavisie de rode draad in ieders werk is geworden.

In onze nieuwe koers blijven samenwerken en verbinden hele belangrijke thema's, zowel binnen als buiten de organisatie. Ze zijn essentieel voor het realiseren van onze ambitieuze doelstellingen op het gebied van nieuwbouw, duurzaamheid, betaalbaarheid en midden in de maatschappij.

Ook in 2021 hebben we helaas nog te maken gehad met beperkingen als gevolg van de coronacrisis waardoor de manier van samenwerken regelmatig online of op andere manieren heeft plaatsgevonden. Dit heeft voor uitdagingen gezorgd om toch op de juiste manier in verbinding te blijven met onze omgeving.

Desondanks bereikten we in het eerste volledige jaar van #Dunavisie door het écht samen te doen, het grootste deel van onze gestelde doelen. Onder andere leverden we 80 nieuwbouwwoningen op, werkten we met de gemeente Katwijk nauw samen in de planvorming voor Valkenhorst en kwamen we met hen tot afspraken op andere belangrijke strategische projecten.

Met de gemeente Katwijk en onze huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen De Duinstreek stelden we onder meer het Sociaal Statuut, Huurbeleid en Onderhoudsbeleid op en we zijn vaste partner in de Samenwerkingstafel Woningbouw. Ook maakten we vanuit de meerjarige prestatieafspraken concrete afspraken voor 2022.

Scenario denken is volop in ontwikkeling en wordt een vaste waarde in onze bedrijfsvoering. In 2021 hebben we een start gemaakt om in sessies de verschillende scenario's met onze omgeving te delen en zo transparant te maken welke keuzes we kunnen maken op het vlak van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid

Ook in de regio hebben we stappen gezet om de regionale samenwerking mogelijk verder uit te breiden. Met collega corporaties in de regio Holland Rijnland is een regionaal traject Opgaven en Middelen in gang gezet en daarnaast is een verkenning gestart om gezamenlijk op te trekken op het gebied van inkoop.

Begin 2022 hebben we nog steeds met beperkende maatregelen vanuit de coronacrisis te maken. En hoe vervelend dit ook is, we hebben inmiddels met andere manieren van samenwerken onze weg in de realisatie van #Dunavisie gevonden. Toch hoop ik dat we elkaar in 2022 weer meer daadwerkelijk kunnen opzoeken en fysiek ontmoeten en de samenwerking verder kunnen uitbouwen.

Roland Marx
bestuurder

ONZE RESULTATEN

1. #DUNAVISIE

Het jaar 2021 was het eerste jaar van het nieuwe koersplan #Dunavisie. Een koers die uitgaat van vier strategische thema's, verder uitgewerkt in tactische doelstellingen. Vervolgens zijn de tactische doelstellingen weer uitgewerkt naar teamdoelstellingen. Daarmee is #Dunavisie de rode draad in ieders werk geworden.

In de hoofdstukken 2 t/m 5 worden de specifieke resultaten voor de vier strategische thema's benoemd. Bij de onderdelen waar dit aan de orde is, is de realisatie van de prestatieafspraken 2021 weergegeven. In dit hoofdstuk vindt u een samenvatting van de resultaten.

1.1 Koers van 2021–2023

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!

Missie

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

#Dunavisie

In 2021 zijn we, onder de noemer #Dunavisie, van start gegaan met de koers voor 2021–2023. In #Dunavisie gaan we uit van vier strategische thema's.

Huurder centraal

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

Goed wonen, nu en in de toekomst

Dunavie is financieel gezond en kan de komende jaren investeren. Deze investeringscapaciteit is niet oneindig en vraagt keuzes. Onze woningvoorraad sluit aan bij onze doelgroepen en de woning-behoefte in de markt. Wij monitoren dit continu. Vanuit de portefeuillestrategie formuleren we een gedegen vastgoedbeleid voor sociale en vrije sector huurwoningen. Daarmee wordt helder wat de conditie is van onze woningvoorraad en welke plannen er voor de toekomst nodig zijn. Zo maken we stappen in onze vastgoedsturing. Bij de kwaliteit van onze woningen hoort ook het verduurzamen van de woningvoorraad.

Midden in de maatschappij

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

Een professionele organisatie

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

Toekomst

In 2022 zetten we een volgende stap in de realisatie van #Dunavisie. Binnen het thema 'Huurder centraal' gaan we de visie op dienstverlening implementeren. We onderzoeken de mogelijkheden om de woonkansen voor jongeren te verbeteren en inventariseren de woonbeleving van onze huurders van seniorencomplexen. Deze input nemen we mee in de herijking van de portefeuillestrategie. We realiseren het verhuurplan voor Het Landhuis en starten het plan gericht op de verhuringen voor de Visserijschool op.

Op het gebied van 'Goed wonen, nu en in de toekomst' richten we ons op het opzetten en implementeren van assetmanagement en herijken we de portefeuillestrategie. We ondernemen diverse acties op het gebied van verduurzamen en starten met de bouw van 117 nieuwbouwwoningen Petr. van Saxenstraat fase 2. Het onderhoud van de Torenflats fase 2 wordt opgestart en we onderzoeken de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting.

We zetten de intensieve samenwerking met de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) voort om op Valkenhorst (projectlocatie Valkenburg) de positie van Dunavie voor de sociale woningbouw te borgen. Samen met het RVB vertalen we het programma van Dunavie op Valkenhorst naar uitgangspunten die in een latere fase door het RVB meegenomen kunnen worden in de tender/verkoopdocumentatie.

Voor het thema 'Midden in de maatschappij' richten we ons op regionale samenwerking en stakeholdersmanagement. We richten een maatschappijraad op met vertegenwoordigers uit de lokale gemeenschap en halen daar feedback op om te toetsen of we de juiste dingen doen. Ook brengen we onze maatschappelijke prestaties in beeld.

Binnen het thema 'Professionele organisatie' is er in 2022 specifiek aandacht voor het verbeteren van onze ICT. We verdiepen het strategisch HRM en als onderdeel daarvan, scherpen we onze waarden en normen (en daarmee ons gedrag) aan. En we optimaliseren onze processen om zo nog meer in control te zijn.

1.2 Samenvatting resultaten

Binnen het thema *huurder centraal* waardeerden onze huurders de dienstverlening met een gemiddeld 7,7. Een eerste stap richting ons doel om eind 2023 een gemiddelde waardering van 8 te bereiken. We stelden nieuw huurbeleid vast en evalueren dit elk halfjaar. Op basis van de input van onze huurders én van Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD) hebben we eind van het jaar een visie op dienstverlening opgesteld. Hier gaan we in 2022 mee aan de slag.

Met betrekking tot het toewijzen van woningen slaagden we erin om in 2021 100% van de vrijgekomen sociale huurwoningen passend toe te wijzen. We verhuurden 78% van deze woningen aan mensen die recht hebben op huurtoeslag.

In 2021 hebben we het doel gerealiseerd om 22 contingenten te huisvesten. Ook hebben we totaal 75 statushouders (exclusief 18 'nareizigers') gehuisvest, waarmee we de taakstelling van de gemeente Katwijk hebben gerealiseerd.

Het percentage huurachterstand van onze huurders is licht gedaald, van 2,1% in 2020 naar 1,7% in 2021. In 2021 zijn er geen ontruimingën geweest op basis van huurachterstand.

Op het gebied van *goed wonen* hebben we het Onderhoudsbeleid 2021–2023 vastgesteld. Als gevolg daarvan voerden we onder meer conditiemetingen in, werd de meerjaren onderhoudsbegroting herijkt en voerden we nieuwe processen en werklijnen in. Samen met het nieuw vastgestelde Sociaal Statuut brengt dit een volledig andere manier van samenwerken; we zijn aanwezig, actief en alert (triple A) in de wijken.

In 2021 zijn een aantal belangrijke afspraken tussen Dunavie en de gemeente Katwijk tot stand gekomen voor de vijf strategische ontwikkelprojecten. Daarmee zijn volgende stappen in deze projecten mogelijk geworden. We voegden 80 woningen toe aan onze portefeuille. Dat is één woning meer dan in de begroting is opgenomen.

We hebben negen woningen verkocht op basis van Koopgarant en kochten acht woningen terug. Daarnaast hebben we twee woningen verkocht op de reguliere markt. In 2021 zijn er in het DAEB-segment 487 woningmutaties geweest, in de vrije sector betrof het 39 woningmutaties.

Het jaar 2021 was het laatste jaar waarin we middels een separaat programma verduurzaamden. Vanaf 2022 kiezen we ervoor om het verduurzamen weer integraal onderdeel te laten zijn van de meerjaren onderhoudsbegroting. In 2021 zijn 159 woningen verduurzaamd via het separate programma Dunergie, in 2022 worden de laatste 236 Dunergie woningen opgeleverd (de voorbereiding hiervan vond plaats in 2021).

Met betrekking tot het thema *midden in de maatschappij* hebben we op het gebied van samenwerking veelvuldig overleg gehad met onder meer Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, gemeente Katwijk en diverse zorg- en welzijnsorganisaties. Met de gemeente Katwijk sloten we het convenant Vroegsignalering af. Vroeg signaleren kan voorkomen dat mensen later nog dieper in de schulden belanden.

In 2021 hebben we heel veel gedaan op het gebied van bewonersparticipatie. We haalden ideeën op bij onze huurders en vroegen hen wat ze graag samen met ons wilden aanpakken in de wijk. Veel van deze activiteiten zijn uitgevoerd.

In 2021 hebben we een start gemaakt met het *professionaliseren van de organisatie*. We streven naar een organisatie vol ambassadeurs en zetten zwaar in op ontwikkeling (persoonlijk, binnen het team en binnen de sector) en eigen (én gedeelde) verantwoordelijkheid en samenwerking (zowel binnen als buiten de organisatie). Ook in 2022 blijven we hier nadrukkelijk aandacht voor houden.

In de opzet van de organisatie hebben we belangrijke verbeteringen voorbereid. Met ingang van 2022 werken we met twee gebiedsteams die integraal naar een wijk en gebied kijken, waardoor we effectiever en efficiënter verwachten te kunnen samenwerken. We hebben een visie op assetmanagement vastgesteld en met ingang van 2022 een assetmanager aangesteld.

We maakten in 2021 gebruik van scenario-analyses bij de keuzes in onze portefeuille, de plannen voor 2022 en andere belangrijke keuzes. En ook in de managementinformatie hebben we belangrijke verbeteringen doorgevoerd.

2. HUURDER CENTRAAL

2.1 Resultaten

Huurders van Dunavie waardeerden onze dienstverlening over 2021 gemiddeld met het cijfer 7,7. Op verschillende deelprocessen hebben we mooie stappen gezet richting het doel van gemiddeld het cijfer 8 eind 2023.

In 2021 hebben wij een nieuw huurbeleid vastgesteld. Tweemaal per jaar evalueren wij dit huurbeleid en stellen bij indien nodig.

Eind 2021 hebben wij een visie op onze dienstverlening vastgesteld. Input hiervoor hebben we opgehaald bij onze huurders door middel van een luisterpanel in september en daarnaast hebben we gebruik gemaakt van de input van de SHD die een enquête onder haar bewonerscommissies heeft gehouden. Vanaf 2022 gaan we aan de slag met deze visie op de dienstverlening.

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders zelf kiezen hoe zij de correspondentie van Dunavie willen ontvangen. Daarom hebben wij in 2021 een onderzoek gedaan en afgerond naar de behoefte van huurders. Vanaf 2022 krijgen huurders de keuze of ze digitaal of per brief door ons geïnformeerd willen worden.

2.2 Doelgroepen

Doelgroep

Niet iedereen verdient genoeg om op de commerciële woningmarkt een woning te huren of te kopen. Voor die groep zijn wij er als woningcorporatie. Wij hebben woningen voor huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021). Daarnaast hebben we woningen voor mensen die net iets meer verdienen: tussen € 40.024 en € 44.655 (prijspeil 2021). En we hebben vrije sector woningen voor huurders met een inkomen tussen € 40.025 en € 55.700 (prijspeil 2021). Ook voor deze groep is het namelijk moeilijk om op de gewone woningmarkt een woning te vinden. Tot slot huisvesten we mensen met een bijzondere woonvraag. Denk aan ouderen of mensen met een beperking. Zij hebben behoefte aan een aangepaste woning of wonen bijvoorbeeld onder begeleiding. Ook deze woningen zijn er bijna niet op de commerciële woningmarkt.

Woningtoewijzing

Wij wijzen onze woningen zoveel mogelijk 'passend' toe. Dat wil zeggen dat huurders een woning krijgen met een huur die aansluit bij hun inkomen. De landelijke norm is dat 95% van de huurders met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een passende huurprijs. Ook in 2021 slaagden we daarin: 100% van de vrijgekomen sociale huurwoningen hebben we passend kunnen toewijzen. In totaal kregen 487 sociale huurwoningen een nieuwe huurder. In 2021 verhuurden wij 78% van deze woningen aan mensen die recht hebben op huurtoeslag. Onze doelstelling hierbij is tussen de 75% en 80%.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Dunavie verhuurt ook woningen aan huurders die zorg of ondersteuning nodig hebben. Het kan gaan om mensen die komen uit 'Beschermd Wonen', de maatschappelijke opvang of om huishoudens met een indicatie op basis van een zorgvraag. We werken daarbij altijd nauw samen met de instellingen die de zorg of begeleiding van de huurders voor hun rekening nemen. In 2021 hebben we ons doel gerealiseerd om 22 contingenten te huisvesten.

Huisvesting statushouders

Dunavie draagt jaarlijks bij aan de huisvesting van 'statushouders', ook wel 'vergunninghouders' genoemd. We doen dit op verzoek van de gemeente Katwijk die een taakstelling krijgt voor het huisvesten van deze doelgroep. Het aantal te huisvesten statushouders is afhankelijk van ontwikkelingen, zoals oorlog in het land van herkomst en de politiek. We proberen zo goed mogelijk bij te dragen aan de taakstelling van de gemeente Katwijk. In 2021 hebben we totaal 75 statushouders gehuisvest. Dit aantal is exclusief de 18 'nareizigers', meestal gezinsleden die in dezelfde woning terecht kunnen. Daarmee hebben we de taakstelling van de gemeente Katwijk gerealiseerd.

Huisvesten urgenten

Op grond van medische oorzaak, hardheidsclausule, financiële urgentie, WMO of psychosociale problemen hebben we zes huurders met een urgentieverklaring gehuisvest.

Langer Zelfstandig Thuis voor ouderen

In 2021 heeft de gemeente Katwijk in samenwerking met o.a. Dunavie een Woonzorganalyse gemaakt. Eén belangrijke doelgroep zijn de ouderen. In 2022 gaan we met elkaar vastleggen hoe we invulling willen geven aan de opgave die de vergrijzing met zich meebrengt. Op dit moment doen we dit voornamelijk door onze woningvoorraad uit te breiden met gelijkvloerse woningen en daarnaast tegen een beperkt budget woningen geschikt te maken voor de opgave die op ons afkomt. Tegelijkertijd weten we uit verschillende onderzoeken dat ouderen doorgaans niet snel kiezen voor verhuizen. Ze willen bij voorkeur oud worden in de eigen woning én in de eigen, vertrouwde buurt. Om aan te sluiten bij die klantbehoefte gaat Dunavie zich hier in 2022 met samenwerkingspartners voor inzetten. De implementatie van dit beleid start in het tweede deel van 2022.

Tevredenheid dienstverlening

Om de waardering van onze dienstverlening te meten, vragen we huurders naar hun mening over de tevredenheid over onze dienstverlening. Gemiddeld waarderen de huurders onze dienstverlening met een 7,7. Het proces rondom het verlaten van de woning wordt door vertrekkende huurders gemiddeld met een 7,9 gewaardeerd. Nieuwe huurders waarderen het proces rondom het betrekken van de woning gemiddeld met een 7,8. Huurders waarderen het onderhoud in 2021 met een 7,2. Reparaties worden gewaardeerd met een gemiddelde van 7,8. Voor de telefonische dienstverlening door de klantenservice geven huurders gemiddeld een 7,3. Voor 2022 is onze doelstelling een gemiddelde van een 8.

2.3 Betaalbaarheid

Dunavie wil het wonen betaalbaar houden voor haar primaire doelgroep: mensen met een laag inkomen. Sturen op een 'woonquote' is lastig; als woningcorporatie hebben we immers niet alles zelf in de hand. Op de stijging van de energielasten en de hoogte van ieders inkomen hebben we geen invloed. In 2021 hebben we nagedacht hoe wij toch de betaalbaarheid voor verschillende soorten huishoudens en verschillende inkomensgroepen kunnen blijven waarborgen. We willen ervoor zorgen dat we in Katwijk nu en in de toekomst, genoeg woningen beschikbaar hebben in de verschillende huurprijsklassen, passend bij de inkomensontwikkelingen binnen onze doelgroep. Hiervoor is o.a. het huurbeleid herijkt.

Huurbeleid

Eind 2020 zijn we gestart met het schrijven van een nieuw huurbeleid. Enerzijds om voor betaalbaarheid te kunnen blijven zorgen, anderzijds om van onze huuropbrengst te kunnen blijven bouwen, verduurzamen en onderhouden. We sluiten met onze voorraad nu beter aan op de verwachte inkomensontwikkelingen van onze doelgroepen in de toekomst. Het huurbeleid beschrijft ook hoe we vanaf 2022 omgaan met de huur nadat we een woning hebben verbeterd (verduurzaamd). We hebben hierbij gekozen voor de vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond, die ook in het Sociaal Huurakkoord is opgenomen. In deze tabel is eenvoudig na te gaan bij welke labelsprong welke huurverhoging geldt. De lasten van huurders worden in de meeste gevallen niet hoger. We hebben op 1 mei 2021 samen met de SHD een aangepast huurbeleid opgeleverd. In het laatste kwartaal van 2021 is het nieuwe huurbeleid geactualiseerd naar aanleiding van een aantal wetswijzigingen en hebben we met de SHD vanwege schaarste voorrangscriteria voor vrije sector woningen in het leven geroepen.

Jaarlijkse huurverhoging

Besluitvorming in de Tweede Kamer heeft grote invloed gehad op de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021. Zo werd op 9 februari 2021 de motie Beckerman in de Tweede Kamer aangenomen. Deze motie legde de jaarlijkse huurverhoging voor 2021 aan banden. Onze huurders in een sociale huurwoning kregen per 1 juli 2021 geen huurverhoging. Huurders van vrije sector woningen kregen een huurverhoging van 1,4%, de inflatie, tenzij de nieuwe streefhuur lager is dan de huidige huurprijs, dan hebben we de huren bevroren.

Wet eenmalige huurverlaging

Huurders met recht op huurtoeslag en een huur boven de aftoppingsgrens kregen in 2021 een huurverlaging. Voor woningen met een huurprijs boven de laagste aftoppingsgrens (€ 633,25 in 2021) hebben we van de Belastingdienst te horen gekregen of deze huishoudens in aanmerking komen voor een eenmalige huurverlaging op basis van het inkomen over 2019. En zo ja, hoe groot het huishouden is. Huurders die op grond van hun inkomen uit 2019 geen recht hebben op deze huurverlaging maar die na 2019 te maken kregen met een inkomensdaling, konden de huurverlaging tot en met eind 2021 zelf aanvragen. Deze wet draagt bij aan de betaalbaarheid van woningen en sluit aan bij het Sociaal Huurakkoord. We zouden echter liever maatwerk zien dan een generieke huurverlaging. Ook draagt deze huurverlaging niet bij aan de doorstroming van deze huishoudens.

Huurachterstand

In 2021 is het percentage huurachterstand van onze huurders licht gedaald. De huurachterstand, gemeten in procenten van de totale huuropbrengst van sociale huurwoningen, is gedaald van 2,1% in 2020 naar 1,7% in 2021. De huurachterstand van huurders in de vrije sector en van huurders van bedrijfspanden ligt in 2021 hoger dan begroot. De oorzaak lijkt duidelijk; veel kleine bedrijven zijn hard geraakt door de crisis.

Uitgangspunt bij onze aanpak van huurachterstanden is dat we zo vroeg mogelijk met huurders in contact willen komen als er betalingsproblemen zijn. In zo'n gesprek zoeken we samen met de huurder naar een passende oplossing. Zo voorkomen we dat schulden te hoog oplopen. Ook hebben we met de gemeente Katwijk het convenant Vroegsignalering afgesloten. Vroeg signaleren kan voorkomen dat mensen later nog dieper in de schulden belanden. Verder werken we met de gemeente Katwijk en onze sociale partners samen in de aanpak van armoede.

Ontruiming

In 2021 hebben we drie woningen ontruimd, waarvan nul op grond van huurachterstand. In deze situaties is sprake van complexe psychosociale en psychiatrische problematiek met overlast als gevolg. In dit soort gevallen wordt in overleg met verschillende partijen besloten om toch over te gaan tot een ontruiming. Ondanks alle inspanningen die we samen met onze sociale partners doen, blijft het heel lastig om ontruiming te voorkomen. We blijven ons inzetten om het aantal ontruiming verder terug te dringen.

Resultaten prestatieafspraken 2021

Prestatieafspraken betaalbaarheid 2021	Status
Huurverhoging sociale huurwoningen - De huurverhoging doorvoeren inflatievolgend conform CPI 'alle huishoudens'. - Onderzoek naar mogelijkheid om in 2021 inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.	De prestatieafpraak is niet van toepassing in verband met de wettelijke huurbevoezing. Vanuit de bedoeling is deze afspraak groen afgevinkt.
Sociaal Huurakkoord Het Sociaal Huurakkoord loopt af in 2021 en wordt dan verwerkt in de nieuwe wetgeving. Zodra de nieuwe wetgeving bekend is, maken partijen afspraken hoe de ontstane mogelijkheden te benutten.	Veel afspraken uit Sociaal Huurakkoord zijn in landelijke wet- en regelgeving verwerkt, bijv. gematigde huurontwikkeling en specifiek maatwerk (huurbevoezing en huurverlaging). In het Huurbeleid 2021-2024 heeft Dunavie conform akkoord vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen verwerkt.
Woningvoorraad voor de middeninkomens Er liggen wetsvoorstellen voor wijziging van de wetgeving t.a.v. de ruimte die woningcorporaties hebben om sociale huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens. Wanneer deze wetgeving definitief is, maken partijen afspraken over de invulling van deze vrije ruimte.	Er komen gedifferentieerde inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen voor corporaties. De inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens gaat vanaf 2022 omhoog van € 40.024 naar € 44.196 (prijspeil 2021). De ruimte voor vrije toewijzing wordt vanaf 2022 7,5%. Partijen hebben er bewust voor gekozen dit percentage niet te verhogen.
Beleid vrije sector woningen - In 2021 stelt Dunavie beleid op voor de niet-DAEB tak. - Huurverhoging in 2021 inflatievolgend tot het nieuwe beleid er is. Dunavie verhuurt vrije sector woningen die vrijkomen met een kale huurprijs onder de € 950 aan huishoudens met een inkomen tot € 55.000 (prijspeil 2020).	- I.v.m. de herijking van de portefeuillestrategie in 2022 is er bepaald in 2021 geen beleid op te stellen. - De maximale huurverhoging voor vrije sector woningen is inflatie van 1,4% geweest. - Dunavie heeft tot 1 januari 2022 100% = 40 vrije sector woningen verhuurd onder de € 963,30 (prijspeil 2021 = 2020 plus inflatie ad 1,4%) aan huishoudens met een inkomen tot € 55.770 (prijspeil 2021).
Verhuringen nieuwbouw 25 woningen Pr. Bernhardlaan onder de 1^e aftoppingsgrens. 52 woningen Oeverpolder, 42 onder de 1^e aftoppingsgrens en 10 onder de huurprijsgrens.	- Pr. Bernhardlaan 25 woningen voor € 619,01 verhuurd. - Oeverpolder: 42 woningen voor € 619,01 verhuurd, 10 woningen verhuurd voor € 737,14. (passend toewijzen: prijspeil 2020)

2.4 Klachten

Iedere dag werken wij aan een prettig thuis. Toch kan het zijn dat een huurder niet tevreden is. Een ontevreden huurder kan een klacht melden bij Dunavie. Samen zoeken we dan naar een goede oplossing. In 2021 ontvingen we 35 klachten. De meeste klachten hadden betrekking op onderhoud, leefbaarheid en schades.

Geschillencommissie en Huurcommissie

Als de huurder ontevreden is over de afhandeling van de klacht, dan is er sprake van een geschil. De huurder kan de klacht dan indienen bij de Geschillencommissie in de regio. Deze onafhankelijke commissie onderzoekt het geschil en adviseert over de afhandeling ervan. In 2021 ontving de Geschillencommissie twee klachten over Dunavie. In beide gevallen zijn de klachten afgewezen. De twee geschillen hadden te maken met een mutatiwoning en een plaatsing van een airco binnen een vluchtroute.

De Huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over huurprijs, servicekosten en onderhoud. In 2021 behandelde de Huurcommissie twee geschillen over Dunavie. Bij deze twee geschillen is Dunavie in het gelijk gesteld.

3. GOED WONEN, NU EN IN DE TOEKOMST

3.1 Resultaten

Dunavie heeft in het eerste kwartaal van 2021 het Onderhoudsbeleid 2021-2023 vastgesteld. Het vaststellen hiervan betekende starten met het invoeren van conditiemeningen, het herijken van de meerjaren onderhoudsbegroting, uitwerken van nieuwe processen en nieuwe kwaliteitswerklijnen. Dit samen met de invoering van het in 2021 vastgestelde Sociaal Statuut zorgt vanaf 1 januari 2022 voor een totaal andere manier van samenwerken met als doel om steeds triple A in de wijk te zijn; aanwezig, actief en alert.

Rondom het verbeteren van de processen bij contractonderhoud heeft de concerncontroller begin 2021 een interne audit uitgevoerd. In de loop van het jaar zijn hierop meerdere zeilen bijgezet, onder andere door het inzetten van een extern adviesbureau. Er is voortgang geboekt, maar niet zoveel als gepland. In 2022 blijft het verbeteren van het proces rondom contractonderhoud, in het kader van huurder centraal en goed wonen een aandachtsgebied.

3.2 Beschikbaarheid

Strategische projecten

Strategisch project	Aantal oud	Aantal nieuw	Voortgang	Aanbesteding	Sloop 2021	Nieuw 2021
Petr. van Saxenstraat fase 2	72	117	7 mei 2021 anterieure ovk getekend	Loopt tot 1-2-2022	46	0
Hoornes Noord-Oost alle fasen	297	392	9 nov 2021 overeenstemming GREX	Fase 2A in Q4 2022	0	0
Torenflats	468	n.t.b.	planning 2025/2026	n.t.b.	0	0
Hoornes Aardgasvrij	0	0	bewonersparticipatie in Q4 2021 gestart	loopt (gemeente)	0	0
Valkenhorst	0	1.250	n.v.t. (turnkey afname)	n.v.t.	0	0

In 2021 zijn een aantal belangrijke afspraken tussen Dunavie en de gemeente Katwijk tot stand gekomen als het gaat om de vijf strategische projecten waaraan gewerkt wordt. Er komt in deze projecten met soms flinke verdichtingsopgave, heel wat lef kijken om de groei van de woningvoorraad te realiseren.

In het tweede kwartaal is de anterieure overeenkomst voor de tweede en laatste fase van de Petr. van Saxenstraat getekend. Daaropvolgend is de gemeente Katwijk met volle vaart aan de slag gegaan met het rioleringsproject, zijn de vergunningen ingediend, is de circulaire sloop gestart en loopt de aanbestedingsprocedure vanaf het vierde kwartaal.

De gebiedsontwikkeling Hoornes Noord-Oost is nog verder verdicht dan in de intentieovereenkomst uit 2020 werd beoogd. Uit de onderhandelingen over de grondexploitatie die in het tweede kwartaal zijn gestart, is overeenstemming voor een totaal van 392 woningen gekomen. Dit was eerder een aantal van 350 woningen. De onderhandelingen hebben tot een vertraging van een half jaar geleid, maar wel met het genoemde goede resultaat. In dit project worden ook woningen voor de kwetsbare doelgroep met een laag middeninkomen gerealiseerd.

In de wijk Hoornes speelt naast de ontwikkeling in Noord-Oost, ook het project Hoornes Aardgasvrij. Dit project bevindt zich in de fase van bewonersparticipatie en de gesprekken met de 286 huurders van Dunavie. Het minimum aantal bewoners van deze wijk dat moet instemmen met het overgaan op het warmtenet is 200, kopers en huurders samen. In het eerste kwartaal van 2022 zal blijken of dit lukt. De aanbesteding van het warmtenet, dit loopt uiteraard via de gemeente Katwijk, loopt ook tot in het eerste kwartaal 2022.

Voor Valkenhorst is Dunavie in het jaar 2021 steeds de drijvende kracht geweest achter de sociale opgaven. Er zijn meerdere gesprekken op bestuurlijk niveau gevoerd en het gewenste programma is in beeld gebracht op product/marktcombinatie niveau. De sociale opgave komt in beeld en het benodigde netwerk voor Dunavie wordt gevormd. Het is in 2021 vooral heel spannend geweest als het gaat om afspraken als de stikstofdeal tussen RVB en BPD, de samenwerkingsovereenkomsten en de besluitvorming rondom het bestemmingsplan.

En als laatste het vijfde strategische project, de Torenflats. Het onderhoudsplan fase 1 (buiten de woningen) loopt, de voorbereiding voor het afsluiten van de galerijen in combinatie met fase 2 (in de woningen) van het onderhoudsplan ook. Met de gemeente Katwijk is afgesproken dat in het begin van 2022 wordt gestart met een gezamenlijk projectteam voor het nieuwbouwplan. Dan zullen eerst de definitieve contouren van het plangebied worden ingetekend en vervolgens de overige stakeholders worden aangehaakt.

Nieuwbouw

Project	Aantal	Wijk	Begroting	P-strategie	Opgeleverd	Type	GBO gem.	Huurlabel
Rijnweide	3	Valkenburg	2020	2020	2021	Zorg (Steenrots)	63,3	Betaalbaar 1
Pr. Bernhardlaan	25	Koestal, Katwijk	2021	2021	2021	Eengezinswoning	77,3	Betaalbaar 1
Oeverpolder	52	Hoornes West, Katwijk	2021	2021	2021	Appartement met lift	62,4	Gemengd
Scheve Huisjes	2	't Heen, Katwijk	2021	-	-	Zorg	-	-

In 2021 heeft Dunavie 80 woningen toegevoegd aan haar portefeuille. Dat is één woning meer dan in de begroting is opgenomen. Aan het begin van 2021 zijn drie woningen opgeleverd, die zijn voortgekomen uit een transformatie van de bedrijfsruimte van het complex Rijnweide in Valkenburg. In 2017/2018 zijn de eerste bedrijfsruimten al omgebouwd naar negen woningen. De in totaal twaalf ontstane zorgwoningen zijn alle verhuurd aan de maatschappelijke organisatie de Steenrots.

Vervolgens werden in het eerste halfjaar de woningen aan de Pr. Bernhardlaan opgeleverd. Dit project is een herstructurering die is gestart in 2017 en waarbij 25 oude woningen in vijf blokken zijn vervangen door 25 nieuwe woningen in vijf blokken in precies dezelfde stedenbouwkundige opzet.

Daarna werden de sleutels van de 52 nieuwe appartementen aan de Jaap Bergmanlaan in Katwijk, het project Oeverpolder, aan de huurders overhandigd. Deze woningen zijn gebouwd op de grondpositie in de wijk Hoornes die Dunavie in 2018 van de gemeente Katwijk heeft aangekocht en waar een 100% sociaal huurcomplex is gerealiseerd.

In het jaarplan 2021 stond, op verzoek van de gemeente Katwijk, ook nog de oplevering van twee Scheve huisjes opgenomen. Omdat hier geen goede locatie voor gevonden is, zijn deze niet gerealiseerd.

De drie woningen in Rijnweide waren voor oplevering in 2020 gepland. Per saldo betekent dit één woning meer opgeleverd.

De afgelopen jaren heeft Dunavie zich steeds ingezet om via turn-key nieuwbouw woningen van projectontwikkelaars in de gemeente Katwijk aan te kopen. In 2021 is met Ouwehand Bouw de hand geschud voor 20 levensloopgeschikte appartementen in het complex Hof van Rijnsburg. In het jaarplan stond voor dit project een start in het vierde kwartaal opgenomen, dit is niet gelukt. Het is een zeer complex project midden in het centrum van Rijnsburg en qua planning komt er steeds weer een kink in de kabel. Vanuit de Samenwerkingstafel Woningbouw lopen er nog meer gesprekken over aankopen in de toekomst.

Sloop

Voor elke huurwoning die we slopen, bouwen we er minimaal één terug. Van dit uitgangspunt zijn we niet afgeweken, bij alle slooprojecten wordt verdicht. In het jaar 2021 is alleen gesloopt bij de Petr. van Saxenstraat fase 2, hier zijn 46 van de 72 woningen voor het einde van het jaar ontmanteld en circulair afgevoerd. Het volgende slooproject is Hoornes Noord-Oost fase 2B. Aan het begin van 2022 wordt voor deze 81 woningen de stadsvernieuwingssurgentie aangevraagd. De geplande sloop vindt plaats in 2023.

Verkoop

In 2021 hebben we negen woningen verkocht op basis van Koopgarant. We kochten acht woningen terug. Met de gemeente Katwijk is afgesproken het aantal Koopgarantwoningen af te bouwen. Daarnaast hebben we twee woningen verkocht op de reguliere markt.

Resultaten prestatieafspraken 2021

Prestatieafspraken beschikbaar 2021	Status
Nieuwbouw sociale huur Voor 2021 heeft Dunavie de volgende plannen qua nieuwbouw: • Oplevering: 25 woningen aan Pr. Bernhardlaan • Oplevering: 52 woningen Oeverpolder • Start bouw: 21 Visserijschool • Start bouw: 20 woningen de Horn • Sloop 81 woningen Hoornes Noord-Oost 2a en start bouw 100 woningen • Sloop 72 woningen aan Petr. Saxenstraat 2. In 2022 wordt gestart met nieuwbouw.	• 25 woningen aan Pr. Bernhardlaan zijn opgeleverd • 52 woningen Oeverpolder zijn opgeleverd • 21 woningen Visserijschool (realisatiefase) • 20 woningen de Horn (realisatiefase) • Sloop 81 woningen Hoornes Noord-Oost 2a (nog niet gestart, wordt 2022) • Sloop 72 woningen aan Petr. van Saxenstraat 2, start juni 2021
Hoornes Noord-Oost • Dunavie start met de bouw van ca. 100 woningen Hoornes Noord-Oost 2a. • De gemeente Katwijk en Dunavie sluiten een akkoord over de stedenbouwkundige visie voor fase 2b en 3. • Er worden afspraken gemaakt over de samenwerking met andere partijen voor de ontwikkeling van een gedifferentieerd woningbouwprogramma.	• Planning start bouw in 2021 wordt niet gehaald. • De gemeente Katwijk en Dunavie zijn in gesprek om de stedenbouwkundige visie te maken en een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor Hoornes Noord-Oost fase 2b en 3. • Dit verdient aandacht in 2022.
Verkoop van woningen • In 2021 stelt Dunavie het verkoopbeleid vast. Tot die tijd is Dunavie terughoudend met de verkoop van woningen.	Dunavie verkoopt vooralsnog alleen woningen die vanuit de Koopgarant beslisboom (zie hieronder) niet passen in het huurbeleid. In 2021 zijn 9 Koopgarantwoningen verkocht, 8 woningen teruggekocht en 2 woningen op de vrije markt verkocht.
Project Locatie Valkenburg • De gemeente Katwijk en Dunavie maken in 2021 concrete afspraken over de mogelijke realisatie van tijdelijk huisvesting op Project Locatie Valkenburg om de slagingskans voor het huisvesten van spoedzoekers te bevorderen.	Er wordt in samenwerking tussen de gemeente Katwijk en Dunavie onderzocht of Project Locatie Valkenburg kan dienen voor tijdelijke huisvesting. Dit is een lopend proces. In 2021 is er een verkenning gedaan naar een samenwerking met Modomo m.b.t. het concept "huur een buurt". Dit concept lijkt kansrijk. Verdere detaillering volgt in 2022.
Evenwichtige slaagkansen • Partijen onderzoeken wat de slaagkansen zijn van verschillende doelgroepen en besluiten uiterlijk eind 2021 of zij daar in de toekomst op gaan sturen.	In 2021 is dit niet onderzocht. Dit wordt meegenomen bij het herijken van de portefeuillestrategie in 2022. Wel werd duidelijk dat bij het vormen van verhuisketens de eerste verhuizing cruciaal is. In 2022 zijn we voornemens een pilot te draaien waarbij ouderen in eengezinswoningen voorrang krijgen bij de "Specifieke toewijzing nieuwbouw", zodat nog meer mensen kunnen wonen in een passende woning.

3.3 Mutaties bestaand bezit

In 2021 zijn in het DAEB-segment 487 woningmutaties geweest, in de vrije sector 39 woningmutaties, 8 mutaties in BOG/MOG/ZOG en 20 overige mutaties (zoals garages en parkeerplekken). In 2021 hebben we met drie vaste partners op het gebied van dagelijks- en mutatieonderhoud intensief samengewerkt aan partnership. Dit heeft erin geresulteerd dat we vanaf december 2021 met vaste wijkindelingen en wijkaannemers zijn gaan werken. Hierdoor kunnen we de dienstverlening naar onze huurders nog beter waarborgen. Ook de processen intern worden hierdoor korter en scherper.

3.4 Duurzaamheid en kwaliteit

2021 is het jaar dat er een einde is gekomen aan de Dunergie aanpak volgens een separaat lopend programma. In het onderhoudsbeleid is ervoor gekozen om verduurzamen weer integraal onderdeel te laten zijn van de MJOB (meerjaren onderhoudsbegroting) en van de aanpak Duurzaam Dunavie 2020-2030.

Onder de vlag van Duurzaam Dunavie vallen, naast het koersen op een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050, ook 'de Groene Keuze van' (*in 2021 bij 114 woningen totaal 733 zonnepanelen geplaatst*), de Groene Ton' en het verhogen van onze inzet op circulariteit. Verder dragen we aan de landelijke verduurzamingsopgave bij doordat Dunavie aan tafel zit bij de corporatiegesprekken rondom Regionale Energiestrategie (RES), Lokale Energiestrategie (LES) en leveren we een actieve bijdrage bij de pilot Hoornes Aardgasvrij. Voor de gemeente Katwijk zijn we een natuurlijke gesprekspartner geworden op dit gebied.

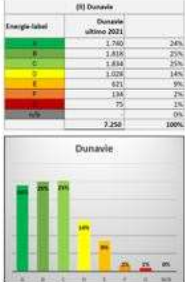
Op het gebied van circulariteit zijn we vrienden geworden van Circulair West, zijn we vrienden gebleven met New Horizon en gaan we drie keer circulair bij de Petr. van Saxenstraat. Daar oogsten we in plaats van te slopen, passen we hergebruikte materialen toe in de nieuwbouw en detailleren we met het oog op toekomstige ontmanteling de nieuwe woningen. En niet te vergeten het succesvolle struikroven dat we in het derde kwartaal hebben georganiseerd. Veel planten en bomen uit de tuinen van de sloopwoningen hebben een tweede leven gekregen.

Het struikroven vond plaats in het kader van 'de Groene Ton'. Met dit nieuwe initiatief hebben we onze huurders opgeroepen om in hun directe woonomgeving het verschil te maken. Dat heeft ertoe geleid dat er nu huurders tomaten aan het telen zijn tussen de Torenflats, dat er van de buurt Cleijn Duin een Cleijn Keukenhof is gemaakt door grote aantallen bollen te planten, dat er regentonnen zijn geplaatst door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt via TonTon en dat er meerdere tuinen met biodiversiteit als thema zijn of worden aangelegd. 'De Groene Ton' werkt samen met verschillende stakeholders om dit allemaal mogelijk te maken en vanwege het succes komt er een vervolg in 2022.

In 2021 zijn 159 woningen verduurzaamd via Dunergie, in 2022 worden de laatste 236 Dunergie woningen opgeleverd (de voorbereiding hiervan vond plaats in 2021). Dit is minder dan de 700 geplande woningen. Dat komt doordat voor een flink aantal woningen het energielabel beter bleek dan op basis van oude labels vooraf werd ingeschat. Na afronding van de werkzaamheden in 2022 hebben we sinds 2016 via het Dunergie programma in totaal 2.037 woningen verduurzaamd, dit is 28% van het totale bezit.

Verder is er gewerkt aan de kwaliteit van het bezit door enerzijds het programma van eisen van de nieuwbouw weer helemaal onder de loep te nemen en anderzijds door kwaliteitsuitspraken voor bestaand bezit vast te stellen.

Resultaten prestatieafspraken 2021

Prestatieafspraken Duurzaamheid en kwaliteit 2021	Status																											
Op weg naar CO neutraal in 2050 - Dunavie zet het Dunergie-programma verder door in 2021 om eind 2021 te komen tot gemiddeld label B voor de bestaande woningvoorraad van Dunavie. - De gemeente Katwijk introduceert meetinstrumentarium (GPR of gelijkwaardig) voor het vaststellen van de ambities voor duurzaam bouwen. De gemeente Katwijk onderzoekt de toepasbaarheid hiervan voor nieuwe woningbouwontwikkelingen en voert het gesprek daarover met ontwikkelende partijen waaronder Dunavie. - Dunavie levert 25 nul-op-de-meter woningen op aan de Pr. Bernhardlaan en 52 gasloze woningen in het project Oeverpolder.	- Op dit moment zijn er 3021 woningen met minimaal label B. In 2022 zetten we dit door met #Duurzaam Dunavie. - We laten labeling in 2021 los en gaan dan over naar CO-2 monitoring. - De complexen zijn voorzien van actuele labels. 25 nul-op-de-meter woningen aan de Pr. Bernhardlaan zijn opgeleverd en de 52 gasloze woningen in het project Oeverpolder zijn ook opgeleverd. Deze woningen hebben label A+++. <table><caption>(B) Dunavie</caption><thead><tr><th>Energie label</th><th>Dunavie ultimo 2021</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>A</td><td>1.740</td><td>24%</td></tr><tr><td>B</td><td>1.810</td><td>25%</td></tr><tr><td>C</td><td>1.810</td><td>25%</td></tr><tr><td>D</td><td>1.020</td><td>14%</td></tr><tr><td>E</td><td>821</td><td>11%</td></tr><tr><td>F</td><td>130</td><td>2%</td></tr><tr><td>G</td><td>75</td><td>1%</td></tr><tr><td>Totaal</td><td>7.250</td><td>100%</td></tr></tbody></table> Dunavie	Energie label	Dunavie ultimo 2021	Percentage	A	1.740	24%	B	1.810	25%	C	1.810	25%	D	1.020	14%	E	821	11%	F	130	2%	G	75	1%	Totaal	7.250	100%
Energie label	Dunavie ultimo 2021	Percentage																										
A	1.740	24%																										
B	1.810	25%																										
C	1.810	25%																										
D	1.020	14%																										
E	821	11%																										
F	130	2%																										
G	75	1%																										
Totaal	7.250	100%																										
Verduurzamen bestaande voorraad Dunavie gaat door met het verduurzamen van de bestaande voorraad. In 2021 staat het volgende op het programma: - Ca. 700 woningen verduurzamen binnen het Dunergie-programma. - Via de Groene Keuze krijgen huurders het aanbod om te kiezen voor zonnepanelen. Verduurzaming in combinatie met renovatie: - Aanpak van 45 woningen aan de Collegiantenstraat in Rijnsburg. De oplevering is gepland in 2022. - Aanpak van 62 woningen aan de Rijnmond in Katwijk aan Zee. De oplevering is gepland in 2022.	- In het Dunergie-programma zaten oorspronkelijk circa 700 woningen. In totaal zijn er in 2021 140 woningen opgeleverd, want 249 woningen bleken na onderzoek al een goed label (C of beter te hebben), hier wordt dus alleen planmatig onderhoud uitgevoerd. Daarnaast worden er 253 woningen in 2022 opgeleverd. En bij 52 woningen wordt verduurzaming in ons regulier onderhoud geïntegreerd. - De huurders krijgen via de Groene Keuze nog steeds het aanbod om te kiezen voor zonnepanelen. Het aantal adressen met zonnepanelen is eind 2021 1.130 met in totaal 8.198 zonnepanelen. - De planning voor de Collegiantenstraat en de Rijnmond is voor 2021 afgerond. Deze worden in 2022 met uitloop naar 2023 gerenoveerd.																											

4. MIDDEN IN DE MAATSCHAPPIJ

4.1 Resultaten

In samenwerking met de gemeente Katwijk hebben wij in 2021 een convenant Vroegsignalering opgesteld.

4.2 Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid

In 2021 hebben we heel veel gedaan op het gebied van bewonersparticipatie. Dit hebben we samen met huurders en samenwerkingspartners in de wijk gedaan. Hieronder presenteren we een greep uit de activiteiten die hebben plaatsgevonden.

Natuur en woonomgeving

- Renovatie voortuinen en binnentuinen, aanpak binnengebied en herinrichting parkeerplaatsen van de Koestal.
- Planten van een 'participerenboom' in de speeltuin van de Pr. Bernhardlaan.
- Bollen poten in het kader van 'de Groene Ton'. In Cleijn Duijn, Pr. Bernhardlaan, Molenwijk en Vinkeweg hebben bewoners actief geholpen de bollen in de grond te poten. Hierbij was een mobiele koffiewagen aanwezig.
- In de Baron van Wassenaerlaan en bij de Koningshof zijn tuinslangen geleverd, zodat de bewoners zelf de planten water kunnen geven in de zomer.
- Bij de drie Parnassia-flats hebben bewoners een stuk groen geadopteerd. De bewoners hebben tuingereedschap gekregen en krijgen een jaarlijkse bijdrage om beplanting aan te schaffen. Met elkaar onderhouden de bewoners het groen.
- Samen met bewoners van de Boslaan, de bewonerscommissie en Natuurcentrum Katwijk hebben we een plan en ontwerp ontwikkeld voor de gemeenschappelijke tuin. Met een knipoog naar de geschiedenis van het gebied. Renovatie van de tuin is gestart in 2021 en loopt door in 2022.
- Bij de Torenflats heeft van alles plaatsgevonden op het gebied van participatie. Naast het technische onderhoudsplan hebben we bewoners betrokken bij de kleurbepaling van de liften en de deuren. Er is een wekelijks koffiemoment met het Welzijnskwartier, er is een moestuin opgezet met de gemeente Katwijk en het Welzijnskwartier, het contact met de bewonerscommissie en bewoners is sterk verbeterd, de jeugd heeft een speurtocht gemaakt en samen met Hoornes Samen In Beweging hebben we deelgenomen aan de foodmarket.
- In diverse flats is wanddecoratie opgehangen. De bewoners konden inloggen op een website en hun favoriete foto doorgeven. We hebben hier veel leuke reactie op ontvangen.

Schoon, heel en veilig

- Schoonmaakdagen in samenwerking met de Zwart facilitaire diensten en Koestal4Kids die een zwerfafvalroute begeleidde voor kinderen in de wijk.
- Werkkasten ingericht in bergingsgangen. Bewoners kunnen zo actief aan de slag gaan om de omgeving schoon te houden.
- In de Rhijnluststraat en de Baron van Wassenaerlaan zijn bankjes geplaatst waar bewoners kunnen zitten als ze wachten op bijvoorbeeld de belbus. Ook worden de bankjes gebruikt voor ontmoeting en een praatje.
- Door het hele jaar heen zijn we samen met bewoners(commissies) aan het werk geweest om de schoonmaakprogramma's te optimaliseren. Bewoners hebben hierover meegedacht en mee besloten. In veel complexen hangt nu een duidelijk schoonmaakprogramma, zodat huurders, schoonmakers en buurtbeheerder weten wanneer wat wordt schoongemaakt.
- In de Monseigneur Bekkersstraat veegt de Binders al jaren het portiek wekelijks schoon. Dunavie en de bewoners van dit complex waarderen dit enorm. Daarom ontvingen zij dit jaar een taart in de zomer en rond de kerst een kerstbrood.
- Samen met huurders van de Driehoek hebben we nieuwe plantenbakken gevuld met geraniums.

Burendag

- Op en rond Burendag hebben we verschillende activiteiten, die door bewoners waren georganiseerd, gesteund: vismiddag bij Parnassia, koffieochtend bij de Molenburghflat, spelletjesmiddag in de Koestel, feestavond en buurtbingo Cleijn Duin en bijeenkomst voor bewoners van de Stadhoudersdreef.
- Piaggio met barrista tijdens Burendag bij de Schaepmanstraat, Hugo de Groothof en de Jaap Bergmanstraat.
- De binnentuin van de Driehoek is gerenoveerd en twee bewoners zijn bereid gevonden deze binnentuin te onderhouden.
- In de Jaap Bergmanstraat is met bewoners een andere indeling gekozen voor de tuin, zodat men elkaar buiten sneller en makkelijker kan treffen. Ook is er een vlaggenmast geplaatst.

Onderlinge betrokkenheid

- De bewonerscommissie van de Stadhoudersdreef heeft een kerstgeschenk aan alle bewoners uitgereikt. Alle bewoners ontvingen een hyacintbol van de bewonerscommissie.
- Bij de Molenburghflat is kerstverlichting ter beschikking gesteld door Dunavie. De bewoners regelen vanaf nu ieder jaar het plaatsen hiervan. Bij een complex in Cleijn Duin hebben bewoners een verlichte kerstboom buiten geplaatst. Een prachtig initiatief waar de hele wijk van mee heeft genoten.
- Voor de nieuwe huurders van project Oeverpolder hebben we, voorafgaand aan de verhuizing, online bijeenkomsten georganiseerd samen met team verhuur en afdeling vastgoed. Tijdens de feestelijke opening is de naam 'Oeverhof' onthuld. Om elkaar beter te leren kennen, hebben we nog een feestelijke barbecue georganiseerd met en voor de bewoners.
- Er zijn in de ontmoetingsruimte van de Driehoek warmtelampen opgehangen zodat de bewoners ook in de winter gezamenlijk kunnen eten en koffie drinken. Met DSV en het Welzijnskwartier is de samenwerking in de Driehoek intensief en fijn geweest.
- In het focusgebied Hoornes Noord-Oost zijn we in gesprek gegaan met bewoners. Dit hebben we samen met de wijkagent, handhaving en de wijkregisseur gedaan. Onderwerpen die op tafel zijn gekomen, waren o.a. overlast jeugd, zwerfafval, grofvuil en onrust over de sloop/nieuwbouw.

Resultaten prestatieafspraken 2021

Prestatieafspraken Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid 2021	Status
Wonen en zorg - De gemeente Katwijk levert in 2021 een woonzorgbeleid op. - De gemeente Katwijk richt in 2021 de Samenwerkingstafel Wonen en Zorg op en betreft Dunavie en zorgpartijen bij de vorming van de strategie en uitvoering van het actieplan. - Vanuit de dynamische portefeuillestrategie werkt Dunavie het thema wonen en zorg nader uit in een beleidsdocument. - De gemeente Katwijk stelt in 2021 een afwegingskader op voor woonzorginitiatieven om initiatieven voor wonen en zorg te kunnen toetsen. Tot die tijd stemmen de gemeente Katwijk en Dunavie initiatieven die vanuit andere partijen bij hen binnen komen op het vlak van wonen en zorg met elkaar af.	Op 15 februari 2022 heeft B&W de woonzorganalyse vastgesteld. Dit is onderdeel van de verkenning. Aan de hand van de resultaten wordt het Afwegingskader voor woonzorginitiatieven opgesteld. Op basis van de woonzorganalyse wordt samen met Dunavie en de zorgpartijen de acties uitgewerkt in het Actieplan Wonen, zorg en welzijn in 2022 en de structurele samenwerking in de Samenwerkingstafel Wonen en Zorg geborgd.
Vroeg signalering betalingsachterstand Wanneer huurders door de coronamaatregelen in betalingsproblemen komen, past Dunavie ook voor deze huurders de uitgangspunten vanuit het Sociaal Huurakkoord toe voor huurbetaling of huurverlaging.	Bij alle sociale huurwoningen is de huur in 2021 eenmalig 'bevroren' en dus niet omhoog gegaan. Op basis van de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen hebben in totaal 510 huurders in 2021 een huurverlaging tot de voor hen geldende <u>afloppingsgrens</u> ontvangen.
Buurtbeheer In 2021 maakt Dunavie een onderhoudsplan voor de Torenflats voor de komende 10 jaar. Daarnaast zet Dunavie zich in om de leefbaarheid in en om de Torenflats te bevorderen, samen met de gemeente Katwijk en de projectgroep Hoornes samen in beweging.	Het onderhoudsplan is in 2 fasen opgeknapt. Fase 1 is uitgevoerd waar de toegang is aangepast, schilderwerkzaamheden zijn verricht en de galerijen zijn opgeknapt. Fase 2 gaat in week 11 van 2022 van start waar onder andere de galerijen worden afgesloten i.v.m. veiligheid voor de bewoners. Hier wordt hard aan gewerkt in samenwerking met de afdeling leefbaarheid. De wijkconsulent en de medewerker sociaal beheer lopen elke dag in de Torenflats om de leefbaarheid te bevorderen. Er is goed contact met de schoonmakers en de bewoners hebben ten alle tijden een aanspreekpunt.
Doorstroommakelaar - De pilot doorstroommakelaar wordt een jaar verlengd. Na dit jaar worden de activiteiten geborgd in de organisatie. - Dunavie wil met de gemeente meedenken hoe de werkwijze van de doorstroommakelaar breder ingezet kan worden voor eigenarenbewoners.	- De werkzaamheden van de doorstroommakelaar zijn geïntegreerd in de werkzaamheden van de teams Verhuur en Leefbaarheid. - Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt wordt hoogstwaarschijnlijk onderwerp in gemeenschappelijk actieplan Wonen en Zorg. Hierbij kunnen bestaande ervaringen worden meegenomen en een eventuele volgende stap worden gezet (bijv. experiment).
Sociaal statuut Dunavie heeft tijdens de periode 2021-2024 een aantal herontwikkelings- en renovatieprojecten gepland. Het huidige sociaal statuut is verlopen. Het sociaal statuut is de basis om bewoners die moeten verhuizen meer kans te geven tijdig een passende woning te vinden. In de eerste helft van 2021 wordt onder regie van Dunavie een nieuw sociaal statuut gemaakt.	Dunavie heeft nieuw sociaal statuut gemaakt. De SHD heeft een positief advies gegeven. Het statuut is per 1 januari 2022 ingegaan.

4.3 Samenwerking

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD)

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

Betaalbaarheid was in 2021 een belangrijk thema. Contacten met de SHD stonden dan ook veelvuldig in het teken van het huurbeleid. Betaalbaarheid was niet het enige thema waar we het uitvoerig over hebben gehad. De belangrijkste onderwerpen waar onze huurdersorganisatie in meer of mindere mate bij betrokken is geweest, staan hieronder op een rijtje. Het overleg vond in verschillende vormen plaats: soms in de vorm van co-creatie, ook wel met een adviesaanvraag na een informele bijeenkomst, door een presentatie, een gesprek of een informerende memo.

- Huurbeleid 2021-2024
- Herijkt Huurbeleid 2021-2024
- Onderhoudsbeleid 2021-2023
- Sociaal Statuut
- Prestatieafspraken 2022
- Hoornes Aardgasvrij
- 'De Groene Ton'
- Communicatie met huurders

Bewonerscommissie en betrokken bewoners

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

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 bijdrage geleverd bij de totstandkoming van het huurbeleid en samen met de SHD hebben we de prestatieafspraken 2022 binnen de geldende kaderafspraken opgesteld. Ook in de voorbereiding op gemeenteraadsvergaderingen zijn we intensief met elkaar opgetrokken. Er is een natuurlijke manier van samenwerken ontstaan, waarbij er respect is voor ieders eigen organisatie en daarnaast voelen we een gedeelde verantwoordelijkheid richting de huurders. Dunavie participeert in de Samenwerkingstafel Woningbouw, las mee met de Woonzorganalyse en in 2022 gaan wij ook participeren in de Samenwerkingstafel Wonen en Zorg. Samen met de gemeente Katwijk hebben we goede gesprekken met het Rijksvastgoedbedrijf met betrekking tot 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, Baptisten-gemeente, De Brug, DSV, Openbaar Basisonderwijs Duin- en Bollenstreek, Welzijnswijk, Tripodia, Winkeliersvereniging Hoornesplein, de Pniëlkerk en Dunavie. We werken samen in co-creatie voor het bevorderen van integraal gebiedsgericht werken.

Eind 2021 hebben we als partners de Doelstellingen- en Inspanningen Matrix (DIM) opgesteld. Deze wordt begin 2022 aan de gemeenteraad gepresenteerd en vervolgens vastgesteld.

Zorg- en welzijnsorganisatie

In 2021 hebben we een flinke stap met GGZ Rivierduinen gezet op het gebied van een samenwerkingsovereenkomst voor het realiseren van 15 appartementen voor cliënten en één kantoor in het project Petr. van Saxenstraat fase 2. Daarnaast zijn begin 2021 in de oude apotheek in Valkenburg drie appartementen ten behoeve van de Steenrots opgeleverd. In goede samenwerking met DSV hebben we een oud dossier met betrekking tot aanleunwoningen afgerond en daarmee eind 2021, 15 woningen teruggeleverd aan DSV. Verder hebben we veel samengewerkt met de Politie, Team Sociale Ondersteuning (TSO), GGD, Marente, De Brug, Gemiva, Kocon, het Welzijnskwartier, Stichting de Steenrots, de Binnenvest, 's Heeren Loo en het Lichtpunt.

Lidmaatschappen

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

Resultaten prestatieafspraken 2021

Prestatieafspraken samenwerking 2021	Status
Er zijn geen specifieke afspraken voor 2021 gemaakt. Hieronder geven we wel de stand van zaken van de kaderafspraken 2021-2024 weer.	N.v.t.
Samenwerking Partijen bespreken voorafgaand aan een samenwerkingsproces de verwachtingen en rollen van eenieder.	Dit is gebeurd bij o.a. het Huurbeleid 2021-2024, het Onderhoudsbeleid, het Sociaal Statuut en de Woonzorganalyse.
Samenwerkingstafels Om invulling te geven aan de Woonagenda heeft de gemeente Katwijk de samenwerkingstafel Woningbouw opgericht en wordt er vormgegeven aan de samenwerkingstafel Wonen en Zorg. Dunavie neemt deel aan beide samenwerkingstafels. In de reguliere overleggen met de SHD, worden zij op de hoogte gehouden van de relevante onderwerpen.	De Samenwerkingstafel Woningbouw is opgericht en is een terugkerende bijeenkomst. In 2021 hebben 10 bijeenkomsten plaatsgevonden. Op basis van de woonzorganalyse wordt samen met Dunavie en de zorgpartijen de acties uitgewerkt in het Actieplan Wonen, zorg en welzijn in 2022 en de structurele samenwerking in de Samenwerkingstafel Wonen en Zorg geborgd.
Scenariosessies Dunavie deelt en bespreekt met partijen de diverse scenario's zodat transparant is welke keuzes kunnen worden gemaakt op het vlak van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Deze sessies vinden jaarlijks plaats in het 1e kwartaal.	Op 17 mei 2021 heeft deze sessie plaatsgevonden.

5. PROFESSIONELE ORGANISATIE

5.1 Resultaten

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

In 2021 hebben we een start gemaakt met een doorontwikkeling naar een organisatie vol ambassadeurs die werken volgens 'Duna-vier': energiek, efficiënt, effectief en eenvoudig. We zetten zwaar in op ontwikkeling (persoonlijk, binnen het team en binnen de sector), eigen (én gedeelde) verantwoordelijkheid en samenwerking (zowel binnen als buiten de organisatie). Dit gaat niet altijd zonder slag of stoot en ook in 2022 blijven we hier nadrukkelijk aandacht voor houden, zowel in de werving van nieuwe medewerkers als in de ontwikkeling van onze huidige medewerkers.

In de opzet van de organisatie hebben we in 2021 belangrijke verbeteringen voorbereid. De teams verhuur en leefbaarheid worden samengevoegd en gaan met ingang van 2022 verder in twee gebiedsteams. Met een integrale kijk naar een wijk en gebied verwachten we effectiever en efficiënter te kunnen samenwerken en de huurder nog meer centraal te kunnen zetten.

Verder is een visie op assetmanagement vastgesteld en is een assetmanager aangesteld die met ingang van 2022 op tactisch niveau verantwoordelijk wordt voor de coördinatie van het assetmanagement van het bestaande bezit.

In de keuzes die we in onze portefeuille maken, houden we rekening met de financiële consequenties. We brengen de verwachte impact op onze belangrijkste ratio's in beeld en bepalen op grond daarvan het meest optimale scenario. Bij het opstellen van de plannen voor 2022 is dit een belangrijke leidraad geweest en ook in 2022 maken we voor onze belangrijke keuzes gebruik van scenario-analyses.

Ook in het monitoren van onze keuzes en doelstellingen hebben we in 2021 belangrijke stappen gemaakt. De kwartaalrapportage is na elk kwartaal weer verder verbeterd en ook komend jaar gaan we hier mee verder. In 2022 voegen we ook maandrapportages toe aan onze managementinformatie, waardoor we een stevigere basis leggen voor de in control status.

5.2 Organisatieopbouw

Managementteam

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

Het Managementteam bestaat per 31 december 2021 uit:

- Roland Marx, bestuurder
- Annemarie Rook, manager Wonen
- Lonneke Kienhuis, manager Vastgoed
- Laurens van 't Hoog, manager Bedrijfsvoering & Control



5.3 Medewerkers/HR

Formatie 2021

In onderstaande tabel zijn het aantal medewerkers, diversiteit (man/vrouw), gemiddelde leeftijd en de gemiddelde duur dienstverband opgenomen met een vergelijking ten opzichte van voorgaande jaren.

	Totaal aantal medewerkers	Man	Vrouw	Gemiddelde leeftijd	Gemiddelde duur dienstverband
31-12-2021	83	41 (49%)	42 (51%)	48	15
31-12-2020	85	40 (47%)	45 (53%)	49	15
31-12-2019	80	39 (49%)	41 (51%)	49	17
31-12-2018	84	39 (46%)	45 (54%)	49	16

Doorstroom

Interne doorstroom is essentieel voor de doorontwikkeling van onze organisatie. Op deze manier kunnen we medewerkers binden en behouden. In 2021 zijn twee medewerkers intern doorgestroomd. Vijf medewerkers hebben in 2021 intern gesolliciteerd en starten per 1 januari 2022 binnen Dunavie in een andere functie. Een mooie en gezonde ontwikkeling!

Uitstroom

Een gezond verloop onder medewerkers zorgt voor een frisse energie binnen een organisatie. Een gemiddeld verloop van circa 10% wordt door organisaties in het algemeen als 'goed' bestempeld. In 2021 (16,86%) is het verloop ten opzichte van 2020 (10,85%) met ongeveer 7% gestegen. Deze stijging is grotendeels te koppelen aan de doorontwikkeling van de organisatie. Medewerkers gaan op eigen verzoek weg, omdat de organisatie hem of haar niet meer past. Dit valt onder het gewenste verloop. Dit verloop biedt de organisatie kansen om nieuwe medewerkers te werven die blij worden van onze visie en zich daaraan ook committeren.

	Totaal uitstroom	Tijdelijke contracten	Met pensioen	Eigen verzoek	Vaststellings-overeenkomst
31-12-2021	14	2	1	8	3
31-12-2020	9	1	2	4	2
31-12-2019	9	1		6	2
31-12-2018	14	2	1	6	5

Corona

Alle coronamaatregelen hebben in 2021 veel flexibiliteit en energie van onze medewerkers gevraagd. Vanuit het crisisteam zijn de ontwikkelingen gemonitord. Op het gebied van HR zijn onder meer afspraken gemaakt rondom het werken op kantoor en thuiswerken en vond werving en onboarding op afstand plaats. Om de verbinding met collega's te vergroten, is een werkgroep actief geweest om activiteiten te organiseren, zoals een online Dunaquiz, een actieve wandelclub Dunavitaal 2.0 en een fiets- en puzzeltocht door ons werkgebied.

Arbo & Verzuim

In februari 2021 heeft onze arbodienst ArboNed een risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) uitgevoerd. Dit is een wettelijke verplichting en voor Dunavie belangrijk, want werken in een veilige en gezonde werkomgeving voorkomt uitval van medewerkers. De conclusie was dat het met de arbeidsomstandigheden binnen onze organisatie positief is gesteld.

Het verzuimpercentage 2021 was gemiddeld 7,68% en de ziekmeldingsfrequentie 0,83 (2020: 8,3% respectievelijk 0,74). Het relatief hoge verzuimpercentage komt net als vorig jaar door langdurig verzuim. Een dalend verzuimpercentage in combinatie met een licht stijgende meldingsfrequentie is een teken dat het kortdurend verzuim aan het toenemen is.

Werving & selectie

In 2021 hebben we te maken gehad met krapte op de arbeidsmarkt. Er zijn meer vacatures dan werkzoekenden. Van de dertien vacatures die extern zijn uitgezet, zijn er inmiddels elf ingevuld. Naast vacaturebanken zetten we onze wervingsactiviteiten vooral in op referral recruitment (het werven via-via), het BLOEI-netwerk, social media, zoals LinkedIn, Facebook en twitter, en natuurlijk onze eigen website.

Integriteit

Eind 2021 hebben we onze nieuwe integriteits- en gedragscode en klokkenluidersregeling geïntroduceerd bij alle medewerkers. We hebben een kick-off bijeenkomst georganiseerd met een online integriteitstheater. Acteurs namen ons op een interactieve manier mee in niet-integer en grensoverschrijdend gedrag. In 2022 gaan we aan de slag met dilemmaspeellen, want over dit onderwerp zijn we voorlopig nog niet uitgepraat!

5.4 Opleiding en inzetbaarheid

Naast de individuele opleidingen en trainingen is er in 2021 ook aandacht geweest voor collectieve trainingen. De agressietraining is hier een voorbeeld van. Steeds meer medewerkers van Dunavie krijgen helaas te maken met agressie. In de agressietraining leren de medewerkers effectief om te gaan met grensoverschrijdend en agressief gedrag van huurders.

In 2020 kon de training Veiligheid Certificering Aannemers door corona helaas niet doorgaan. In 2021 hebben onze projectleiders, opzichters vastgoed, medewerkers onderhoud en buurtbeheerders de training alsnog kunnen volgen. Een belangrijke training voor de veiligheid van onze medewerkers en ook voor Dunavie als organisatie. Doordat wij onze medewerkers de VCA-VOL training laten volgen, laten wij zien dat wij veilig en gezond werken serieus nemen.

Ook in 2021 hebben wij vanuit HR een bijdrage geleverd aan BLOEI, het initiatief van verschillende woningcorporaties. BLOEI geeft medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te nemen over hun loopbaan en kan behulpzaam zijn in de zoektocht van een medewerker om zijn of haar talenten in te zetten. In 2021 heeft BLOEI verschillende online bijeenkomsten, webinars en trainingen ter inspiratie aangeboden aan onze medewerkers. Zoals het Netwerkevent van 2021, het webinar Hybride werken, de workshop van Chaos naar grip en het event Meesterschap na je 50e.

5.5 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 2021 uit:

- Pieter Geene, voorzitter
- Jan Imthorn, plaatsvervangend voorzitter
- Wim van den Bosch
- Sven van Etten (vanaf 17 juni 2021)
- Elwin Kamminga (vanaf 17 juni 2021)

De OR heeft in 2021 zes keer regulier vergaderd met de bestuurder. Tijdens dit reguliere formele overleg was ook de bestuurssecretaris aanwezig.

De OR heeft op 20 september vergaderd met de Raad van Commissarissen. Op 13 december heeft de OR op verzoek van de Selectie- en Remuneratiecommissie van de RvC feedback gegeven op het functioneren van de 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 2021 was er vanuit de OR specifiek aandacht voor:

- Veilig werken tijdens de coronapandemie
- De ambities van Dunavie, nadrukkelijk ook in relatie tot werkdruk en formatie

In 2021 heeft de werkgever het volgende beleid en regelingen aan de OR voorgelegd voor instemming of advies:

- Doorontwikkeling van de organisatie op twee teams (leefbaarheid en verhuur, planning & control). Advies OR was positief op leefbaarheid en verhuur, negatief op planning & control. Bestuurder heeft besloten desondanks op beide afdelingen de doorontwikkeling door te voeren.
- Vaststellen verplichte vrije dagen 2021. Instemming van OR.
- Vaststellen verplichte vrije dagen 2022. Instemming van OR.
- Benoeming Mariken Govaert in de Raad van Commissarissen. Positief advies van OR.
- Voorstel tot beperken van het meenemen van verlofuren. Geen instemming van OR.
- Aanpassen internet- en e-mailprotocol. Geen instemming van OR.
- Vaststellen klokkenluidersregeling en integriteits- en gedragscode. Instemming van OR.
- Opstellen risico inventarisatie & evaluatie en bijbehorend plan van aanpak. Instemming van OR.
- Coronamaatregelen (doorlopend)
- Verzuimprotocol (nog niet afgerond op 31-12-2021)
- Gebruikersovereenkomsten ter beschikking gestelde bedrijfsmiddelen (nog niet afgerond op 31-12-2021)
- Thuiswerkovereenkomst (nog niet afgerond op 31-12-2021)
- Voorstel uitvoeren medewerkers tevredenheidsonderzoek (nog niet afgerond op 31-12-2021)

5.6 Communicatie

In 2021 hebben we met onze communicatie ingezet op vernieuwing en beter bereik onder huurders. Binnen het thema **huurder centraal** hebben we het aantal nieuwsbrief abonnees laten groeien (van 1.812 naar 3.242 lezers). Hiermee bereiken we maandelijks meer huurders met leuke, maar ook belangrijke informatie.

Het was ook het jaar van de lancering van onze Dunavlogs, waarmee medewerkers onderwerpen en activiteiten interactief, letterlijk in beeld brachten. Van een balkonmetamorfose bij een huurder tot de oplevering van Oeverpolder. Elke maand was er een nieuwe Dunavlog online. Gemiddeld trokken de Dunavlogs zo'n 500 unieke kijkers per aflevering. In 2022 zetten we in op de groei van het aantal kijkers en de frequentie van het aantal vlogs.

Met een lokale fotograaf hebben we nieuwe huisstijlbeelden ontwikkeld. Deze worden vanaf 2022 ingezet in onze (online) communicatie. We vergroten het lokale gevoel door herkenbare plekken terug te laten komen en onze eigen huurders letterlijk in beeld te brengen. In 2022 gaan we vooral inzetten op het ontwikkelen van communicatiemiddelen met deze afbeeldingen.

Bij **goed wonen** hoort ook het juiste onderhoud. Bij ingrijpende werkzaamheden met een complexe planning en wegafsluitingen hanteerden we een nieuwe aanpak; een speciale webpagina met actuele informatie. Bij de start van het project in de Sirius is vooral ingezet op het laden van de url dunavie.nl/sirius. Gedurende de looptijd van het project lag het aantal unieke bezoekers en de gemiddelde tijd op de pagina extreem hoog. Bewoners gaven aan deze manier van informatievoorziening zeer op prijs te stellen.

Met 'de Groene Ton' hebben we aansluitend op **midden in de maatschappij** onze groene grondhouding naar buiten gebracht. Met Duurzaam Dunavie kwamen we in de pers, bereikten we online met onze video's vele huurders en inwoners uit onze kernen. Door de verbinding te zoeken met de gemeente Katwijk, vrijwilligers, lokale bedrijven en onze huurders, stonden we letterlijk midden in een groene maatschappij.

De samenwerking met externen, waaronder de SHD, gemeente Katwijk en vele anderen, is verder ontwikkeld en heeft geleid in mooie stappen. De **professionele organisatie** van Dunavie heeft daarmee verder vorm gekregen in samenwerkingen.

ONZE BEDRIJFSVOERING

6. TOEKOMST

Financiële continuïteit

Een groot deel van het bezit van Dunavie is gebouwd in de jaren zestig. Om die reden is het noodzakelijk dat dit bezit wordt verjongd. En die verjonging wordt uitgevoerd in samenhang met maatregelen op het gebied van duurzaamheid. De volkshuisvestelijke taak is echter groter dan alleen het verjongen van de huidige voorraad. De druk op de woningmarkt blijft erg groot. Het is dus eveneens noodzakelijk om extra woningen te bouwen. Vooral in de regio waar Dunavie haar bezit heeft is deze druk merkbaar. Om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen, is het allereerst van belang dat Dunavie toegang houdt tot de kapitaalmarkt om de nieuwbouw en/of renovatie te kunnen financieren. Binnen de corporatiesector bestaat de mogelijkheid leningen aan te gaan die zijn geborgd door gemeenten en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hierdoor kan Dunavie relatief laagrentende leningen aantrekken. Het WSW heeft voor deze borging echter wel een aantal voorwaarden op het gebied van financiële continuïteit gesteld. Dunavie koerst, om hiervoor in aanmerking te komen, in haar financieel beleid dan ook op ratio's die ruim binnen de door het WSW gestelde grenzen blijven.

Financiële continuïteit

Het WSW toetst Dunavie jaarlijks op de mate waarin zij in staat is binnen de grenzen te blijven die het WSW heeft gesteld met betrekking tot diverse ratio's; Dit betreffen:

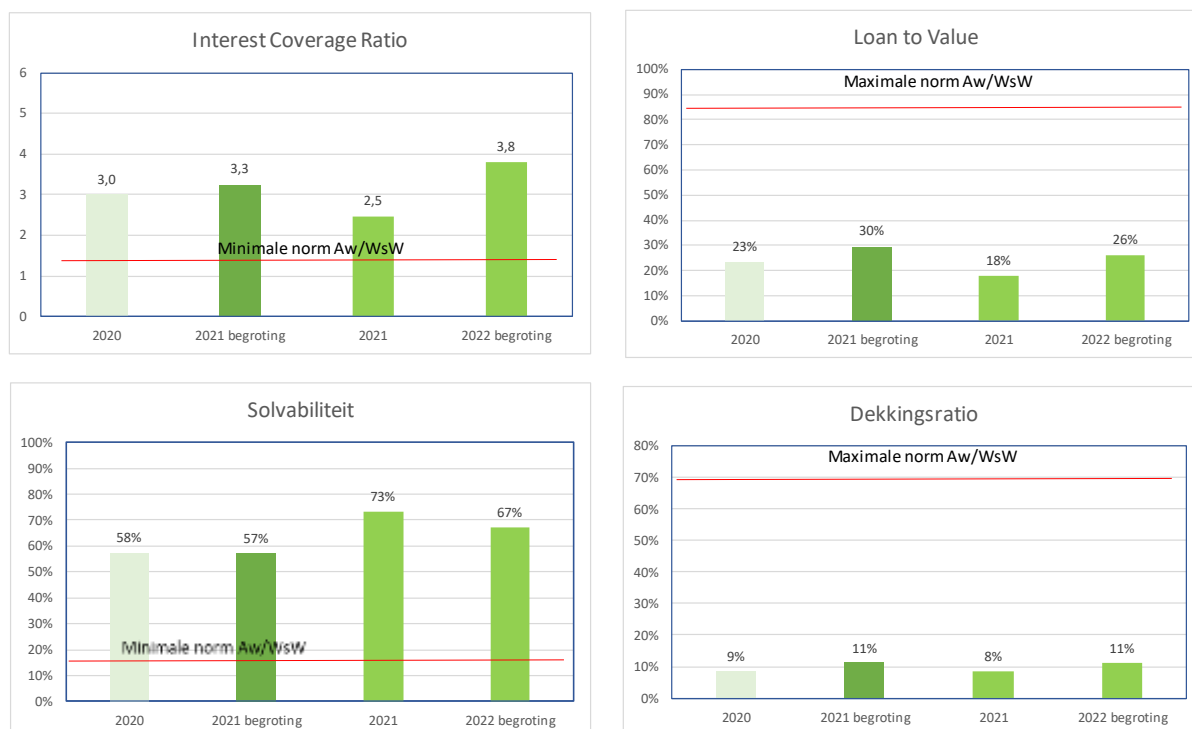
- Interest Coverage Ratio (ICR): de operationele kasstromen zijn positief (de opbrengsten uit reguliere activiteiten (huren) zijn hoger dan de reguliere uitgaven (personeel/onderhoud/beheerskosten)). Met het positieve verschil moet minimaal 1,4 keer het bedrag aan rentelasten voldaan kunnen worden.
- Loan to Value: dit is de verhouding tussen het totaalbedrag aan openstaande leningen en de beleidswaarde (zie verder voor toelichting op beleidswaarde). Maximaal toegestaan is 85% van de beleidswaarde.
- Solvabiliteit: betreft de verhouding tussen het eigen vermogen afgezet tegen het gehele balanssaldo, op basis van de beleidswaarde. Minimaal 15% is vereist.
- Dekkingsratio: betreft de verhouding tussen de marktwaarden leningen en vastgoed. 70% is hierbij het maximum.

In het reglement financieel beleid en beheer heeft Dunavie beschreven welke minimale normen zij hanteert als basis voor haar financieel beleid. Het reglement heeft ook betrekking op eventueel verbonden ondernemingen. Daarvan is echter geen sprake meer bij Dunavie.

Het reglement voldoet aan de eisen die daarvoor worden gesteld volgens de Woningwet, artikel 55a en de toelichting daarop, die is opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), artikel 104 lid 2 sub c. Dat betreft onder andere het jaarlijks opstellen van streefwaarden en prestatie-indicatoren voor minimaal vijf jaar volgend op het laatst afgesloten boekjaar. En de bepaling dat Dunavie meldt aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) wanneer het behalen van deze streefwaarden niet gehaald blijken te worden.

Dunavie past haar beleid aan wanneer de financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. Jaarlijks wordt bij het opstellen van de begroting hiertoe een aantal mogelijk voorkomende scenario's uitgewerkt met daarbij mogelijke aanpassingen in het beleid, die leiden tot de gewenste continuïteit. Door het aanhouden van een scherpere norm bij haar ratio's dan de norm die het WSW stelt en het periodiek toetsen op deze ratio's, heeft Dunavie tijdig inzichtelijk of beleidsaanpassingen moeten worden doorgevoerd om de financiële continuïteit te verzekeren.

De navolgende grafieken geven aan dat Dunavie in 2021 (realisatie) en 2022 (begroot) aan de geldende criteria voldoet die het WSW stelt met betrekking tot borgbaarheid en financiële ratio's.



Voor alle ratio's geldt dat Dunavie ruim binnen de gestelde grenzen blijft. De grote opgave die Dunavie heeft in het verjongen en uitbreiden van het bezit heeft wel tot gevolg dat Dunavie met name bij de Loan to Value dicht bij de huidige grens uitkomt (ongeveer 70% in 2029/2030).

Splitsing DAEB en niet-DAEB

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

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

Continuïteit

Uit de diverse tabellen blijkt dat Dunavie financieel gezond is. Het jaar 2021 is evenals voorgaand jaar 2020 bijzonder gebleken door de aanhoudende coronapandemie en de gevolgen daarvan. In de risicoparagraaf wordt onder andere hierbij stilgestaan, waarbij wordt geschetst tot welke mogelijke (financiële) gevolgen dit kan leiden.

Impact situatie in Oekraïne

Op 24 februari 2022 zijn Russische troepen Oekraïne binnengetrokken. Als gevolg van de oorlog in Oekraïne is er sprake van belangrijke gebeurtenissen en ontwikkelingen met mogelijk impact voor onze huurders en indirect voor Dunavie:

- De stijging van de olie- en gasprijzen, reeds zichtbaar sinds het vierde kwartaal 2021, is in 2022 verder toegenomen. Huishoudens krijgen hierdoor te maken met hogere woonlasten en kosten voor vervoer. Ondernemingen krijgen te maken met stijgende bouwkosten. Op dit moment is de impact van deze stijgende prijzen voor Dunavie nog onzeker.

- De oorlog in Oekraïne heeft allereerst effect op de bevolking van Oekraïne; veel inwoners vluchten naar omliggende landen. Ook Nederland treft inmiddels voorzieningen om gevluchte inwoners tijdelijk onderdak te verlenen. Mogelijk wordt Dunavie betrokken bij het huisvesten van gevluchte inwoners van Oekraïne. Het is op dit moment nog niet duidelijk wat de impact hiervan voor ons zal zijn.
- De oorlog heeft ook gevolgen voor de beschikbaarheid van belangrijke voedingsmiddelen, waaronder graan en olie. Hierdoor worden prijsstijgingen verwacht voor brood, pasta's, groenten en vlees. Onduidelijk is nog wat de impact hiervan voor ons zal zijn.

7. RISICOMANAGEMENT

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

In het risicomanagement maken we onderscheid in:

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

7.1 Ontwikkelingen 2021

Medio 2021 is de functie van procescontroller opgeheven en zijn de taken voor de tweedelijns controles overgenomen door de financieel controllers binnen het team planning & control. Dit is een aanscherping van de wijze waarop het 'three lines of defence' model is geïmplementeerd binnen Dunavie.

7.2 Strategisch/extern

De strategische risico's zijn in kaart gebracht en er zijn beheersmaatregelen 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:

Risico	Beheersing
Het bedienen van de verkeerde doelgroep door niet passend toe te wijzen en/of ontbreken aansluiting vraag en aanbod.	Minimaal 95% van onze woningen worden passend toegewezen aan de primaire doelgroep en we maken daarnaast (prestatie)afspraken die aansluiten op de portefeuillestrategie.
Niet voldoen aan wettelijke duurzaamheidsafspraken.	We streven naar een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050. In het beleidsdocument Duurzaam Dunavie is deze ambitie uitgewerkt.
Achteruitgang van de gewenste prijs/kwaliteitverhouding van het bezit.	In 2021 is een nieuw onderhoudsbeleid (met aandacht voor de basiskwaliteit en de afspraken/normen die we hierbij willen hanteren) opgesteld. In 2022 wordt dit onderhoudsbeleid verder geïmplementeerd.
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.	Op het gebied van stuurinformatie is in 2021 een verbeterslag gemaakt met de ontwikkeling van dashboards in Power BI. In 2022 gaan we dit nog verder doorontwikkelen.
Niet efficiënt werken.	De geformuleerde beheersmaatregelen zijn aangescherpt. Vanuit AO/IC vindt er strakkere monitoring en borging plaats en de concerncontroller heeft hierin een nadrukkelijke rol.
Ontbreken van eigenaarschap/ verantwoordelijkheid en bijsturend vermogen.	In de vastgestelde functiebeschrijvingen is eigenaarschap en verantwoordelijkheid een belangrijk aspect. Sturing vindt plaats door middel van ontwikkelingsgesprekken. Ook in de ontwikkeling van de cultuur is dit een belangrijk aspect.

Dunavie neemt 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?).

Net als 2020 is de impact van het coronavirus een belangrijk extern risico. Hoe groot deze impact daadwerkelijk zal zijn, blijft 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:

- Kans op een rentestijging op de financieringsverplichtingen.
 - De waardering van het vastgoed (inclusief beleidswaarde), mede in het verlengde van een mogelijke algemene economische recessie.
 - 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. Tot op heden is een dergelijke raming nog niet opgesteld aangezien er nog geen sprake is van grote negatieve gevolgen.

De oorlog in Oekraïne raakt wereldwijd. De gevolgen van deze oorlog zullen impact hebben op de inflatie en hiermee de bestedingsruimte bij huurders en Dunavie. Over de maanden januari en februari van 2022 bedraagt de inflatie 6,3%. Dit kan leiden tot de volgende gevolgen voor Dunavie:

- Vermindering van het besteedbaar inkomen van huurders en de hieruit voortvloeiende financiële problemen kunnen leiden tot betaalachterstanden en dus stijging van de huurderiving. Evenals voorgaande jaren is het voornemen van Dunavie om in dergelijke gevallen maatwerkoplossingen te bieden, zodat huisuitzettingen om deze reden voorkomen kunnen worden.
- Stijging van kosten kan leiden tot toename van bouwkosten. Dit kan gevolgen hebben voor de planning en uitvoering, aangezien hierdoor projectbesluiten mogelijk heroverwogen moeten worden.
- Mogelijke rentestijging. Deze is inmiddels zichtbaar in de markt.
- Waardering van het vastgoed. Stijgende prijzen leiden tot daling van de waarde (waaronder beleidswaarde) van het vastgoed.

De volledige impact van deze gebeurtenissen is op het moment van opstellen van de jaarrekening nog erg onzeker. De verwachting is echter dat een en ander geen invloed heeft op de continuïteit van Dunavie.

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.

7.3 Operationeel

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. In 2021 zijn twee interne audits uitgevoerd, één gericht op het inkoopproces en één gericht op de informatiebeveiliging.

Naast deze 'hard controls' is er ook specifieke aandacht voor de zogenaamde 'soft controls' met de nadruk op motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden. In de nieuwe koers #Dunavisie is hier volop aandacht voor. In 2021 heeft een kick-off bijeenkomst integriteit plaatsgevonden. In 2022 zal dit een vervolg krijgen met onder andere workshops en dilemmaspeellen.

Als gevolg van de OOB-status die per 1 januari 2020 is ingevoerd voor woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden is in 2021 veel aandacht besteed aan het opstellen en afstemmen van position papers voor belangrijke accounting en auditing issues. In deze position papers staat het standpunt van Dunavie met onderbouwing opgenomen.

7.4 Financieel

De huidige financiële basis van Dunavie is gezond. Op het gebied van treasury zijn stappen gemaakt met het flexibeler inrichten van de leningenportefeuille, onder andere door het aantrekken van een variabele hoofdsomlening van € 5 miljoen. De belangrijkste aandachtspunten voor 2022 zijn:

- Het verbeteren van de kasstroomvoorspellingen in zowel jaarplan als kwartaalrapportage.
- Het tijdig aanleveren en verwerken van déchargédocumenten, met juiste allocatie van kasstromen.
- Het tijdig onderzoeken en acteren op financiering van niet-DAEB activiteiten.

Op het fiscale gebied zijn voor de vennootschapsbelasting voorbereidingen getroffen om het aangiftentraject te versnellen waardoor er sneller duidelijkheid ontstaat over de fiscale positie.

Ultimo 2021 is de fiscale positie tot en met 2017 afgerond. Voor 2018 heeft de Belastingdienst aanvullende vragen gesteld. Begin 2022 vindt er overleg plaats met de Belastingdienst. De aangifte 2019 is 31 augustus 2021 ingediend en de aangifte 2020 wordt voor 1 mei 2022 ingediend. Het streven is om de aangifte 2021 zonder uitstel in te dienen voor 1 juli 2022.

7.5 Wet- en regelgeving

Dunavie moet (blijvend) voldoen aan de wettelijke eisen die voortvloeien uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en aanverwante wet- en regelgeving. Door de toenemende digitalisering is het zorgvuldig omgaan met de gegevens van huurders voor Dunavie van groot belang. Met deze toenemende digitalisering ontstaat ook het risico op:

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

Bovenstaande risico's kunnen ernstige gevolgen hebben voor de continuïteit van de bedrijfsvoering en dienstverlening van Dunavie.

Binnen Dunavie zijn twee functionarissen aangesteld die vanuit hun rol ervoor zorgdragen dat Dunavie voldoet aan de gestelde eisen. De recordmanager ziet toe op juiste naleving van bewaartermijnen en naleving van de AVG wetgeving rondom persoonsgegevens. De adviseur informatiemanagement is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van een visie ten aanzien van informatiemanagement en bewaakt de veiligheid en betrouwbaarheid van de informatievoorziening.

Eind 2021 is een start gemaakt met de herijking van ons informatiebeveiligingsplan. Het betreft een normenkader dat de beschikbaarheid, integriteit en exclusiviteit van onze informatie(systemen) bevordert. Dunavie maakt hierbij gebruik van een baseline die is opgezet door en voor woningcorporaties. Bij deze baseline is gebruik gemaakt van bestaande algemeen aanvaarde normen die gelden voor de sector, zoals NEN/ISO 27001:2013, NEN/ISO 27002:2013, AVG en andere voor de sector relevante normenkaders en regelingen.

In 2021 is tevens het camerabeleid geactualiseerd. Actualisatie was nodig daar er steeds meer camera's op complexen komen te hangen, en er behoefte is aan duidelijkheid over enerzijds privacy van bewoners en bezoekers, en aan de andere kant preventief zorgen voor veiligheid van bewoners en medewerkers Dunavie.

7.6 Risicobereidheid

De risicohouding van Dunavie is te typeren als 'risicobewust'. Binnen de bedrijfsvoering worden de diverse risico's onderkend en bij de besluitvorming gewogen en vastgelegd, bijvoorbeeld bij projectbesluiten en procesbeschrijvingen. Ook wordt aangegeven welke maatregelen genomen worden om deze risico's te beperken. Vermijdbare risico's worden voorkomen. Risico's waarop Dunavie geen invloed kan uitoefenen, treedt de woningcorporatie terughoudend tegemoet.

8. FINANCIËEL BELEID

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

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

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2021 was nog steeds duidelijk sprake van een gespannen woningmarkt, zowel in de huur- als in de koopsector. Door de krapte op de woningmarkt en de aanhoudend lage rente stegen verkoopprijzen en daarbij tevens WOZ-waarden opnieuw fors ten opzichte van 2020. Deze ontwikkelingen hebben een positieve invloed gehad op de marktwaarde van onze vastgoedportefeuille. De totale waarde van het vastgoed groeide in 2021 met € 122,1 miljoen naar een totale waarde van € 1,43 miljard. Dit betreft een waardegroei van 9,34% (2020: € 127,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1,308 miljard, waardegroei van 10,82%).

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De toezichthouders binnen de branche, WSW en Aw, gebruiken de beleidswaarde als basis voor de beoordeling van de financiële continuïteit van woningcorporaties. De marktwaarde is daar minder geschikt voor, aangezien die is gebaseerd op voor de sector niet realistische uitgangspunten (namelijk maximale huurprijzen en verkoop indien dit leidt tot hogere waarden). Beide toezichthouders gebruiken de beleidswaarde om een uniform overzicht te verkrijgen van de wijze waarop woningcorporaties invulling geven aan de volkshuisvestelijke taak. Tevens vormt dit de basis voor het bepalen van de hoogte van de diverse ratio's en het inschatten van de mate van risico's. Voor woningcorporaties speelt de beleidswaarde mede een rol bij de (interne) financiële beoordeling van (des)investeringen en hiermee dus ook bij de vastgoedsturing en het investeringsbeleid in het algemeen.

De beleidswaarde krijgt hiermee een toenemend belang.

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

De uitgangspunten voor de berekeningswijze van markt- en beleidswaarde zijn opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen (verder: handboek). Het Handboek 2021 is 29 oktober 2021 gepubliceerd. Ten opzichte van 2020 zijn de uitgangspunten van het berekenen nauwelijks gewijzigd. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om de waarde te bepalen met in achtname van de basisregels zoals opgenomen in het handboek (basisvariant). Daarnaast is full-taxatie (met behulp van een extern taxateur) mogelijk. Dunavie heeft er voor gekozen om de waarde van haar woningen op grond van de basisvariant te bepalen. Het commercieel (bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg) vastgoed wordt extern getaxeerd. Dat is ook verplicht, aangezien de waarde van dat bezit hoger is dan 5% van de totale waarde van het bezit.

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

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

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

Variabelen	2021 (prijspeil 2021)	2020	Toelichting
1. Gemiddelde streefhuur	€ 631	€ 645	Op vhe niveau afgenomen ten opzichte van 2020. Dit is onder andere ontstaan door de eenmalige huurverlaging die in 2021 is toegepast. Voor in 2021 opgeleverde woningen is de streefhuur gelijk aan de contracthuur.
2. Onderhoudsnorm o.b.v. functioneel model	€ 2.215	€ 2.361	Op vhe niveau voor elke woning hetzelfde bedrag conform systematiek 2020. Alleen structurele kosten worden meegenomen. Bij bepaling van het planmatig onderhoud wordt rekening gehouden met een begrotingsperiode van 15 jaar.
3. Beheerskosten DAEB o.b.v. functioneel model	€ 744	€ 991	Systematiek ongewijzigd ten opzichte van 2020. Wel is de functionele toerekening van alle functies geactualiseerd.
3. Beheerskosten niet-DAEB o.b.v. functioneel model	€ 818	€ 1.040	Omdat de niet-DAEB woningen een hogere WOZ-waarde hebben, is er onderscheid gemaakt en twee normen gehanteerd.

Toelichting bij de gehanteerde uitgangspunten:

Ad 1 Dunavie hanteert een huurbeleid dat uitgaat van maximaal inflatievolgend bij de jaarlijkse huurverhoging (maatwerk daarnaast mogelijk). Deze huurprijs is gemaximeerd op gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huurprijs (DAEB) of € 950 (niet-DAEB).

Ad 2 De onderhoudsnorm per vhe

Deze norm wordt berekend op basis van doorexpluiten van het bezit van 31 december 2021, zonder rekening te houden met bijvoorbeeld sloop.

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

1. Reparatieverzoeken en mutatieonderhoud;
2. Toegerekend technisch beheer op basis van kostenverdeelstaat (basis concept jaarrekening 2021);
3. VvE bijdrage met betrekking tot onderhoud;
4. Contractueel- en planmatig onderhoud op basis van doorexpluiten, zonder rekening te houden met jaarlijkse indexatie van de kosten. Dunavie implementeert begin 2022 een geactualiseerde meerjarenbegroting via O-prognose. Omdat deze begroting bij het opstellen van de jaarrekening 2021 nog niet volledig beschikbaar was, is voor het berekenen van de norm 2021 nog gebruik gemaakt van de meest recente meerjarenbegroting (vanaf 2020). De hierin opgenomen bedragen zijn geïndexeerd naar prijspeil 2021.

De onderhoudsnorm is berekend op basis van gewogen aantal eenheden. Hierdoor ontstaat een gemiddelde norm die wordt toegepast voor de gehele vastgoedportefeuille. Een en ander resulteert dus in een gelijk bedrag per vhe.

Ad 3 De beheerskosten per vhe

Basis voor het berekenen van beheerskosten is het totaal van lasten verhuur en beheer + overige directe operationele lasten (exclusief verhuurderheffing).

Wijzigingen in Handboek

In vergelijking met het Handboek 2020 zijn niet veel wijzigingen doorgevoerd. Wijzigingen in overdrachtsbelasting zijn opgenomen (conform aangepaste wetgeving), alsmede kleine wijzigingen in mutatiegraad en aftoppingsgrenzen.

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

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

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

Ultimo december 2021 is in totaal € 931 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2020: € 835 miljoen). Deze herwaardering geeft het positieve verschil weer tussen de marktwaarde en de oorspronkelijke kostprijs.

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

- 1) De mogelijkheden voor woningcorporaties in het algemeen om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, 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.
- 2) Bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties afgeweken wordt van het huurbeleid bij mutatie, dat uitgaat van verhoging naar streefhuur.
- 3) Hogere onderhoudslasten.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Dunavie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 755 miljoen (2020: € 830 miljoen).

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

Samenvatting		Bedragen * € 1.000	
		jaarrekening 2020	jaarrekening 2021
Marktwaarde woningen		1.276.672	1.397.554
Afslagen	beschikbaarheid	44.330	38.238
	betalbaarheid	-612.514	-615.429
	kwaliteit	-211.621	-185.187
	beheer	-50.073	7.753
Subtotaal beleidswaarde woningen		446.794	642.928
Marktwaarde en Beleidswaarde gelijk			
	Zorgvastgoed	11.748	12.452
	Bog, mog	9.861	9.250
	Parkeren	10.083	11.252
Subtotaal overige categorieën		31.692	32.955
Totaal marktwaarde		1.308.364	1.430.509
Totaal beleidswaarde		478.486	675.883
% Beleidswaarde ten opzichte van marktwaarde		36,57%	47,25%

Dit impliceert dat circa 53% (2020: 63%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (zonder rekening te houden met een eventueel belastingeffect). Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

De verschillen bij de diverse afslagen ontstaan met name door de actualisatie van de brongegevens en begrote bedragen (waaronder actualisatie van de peildatum). Het verschil bij de afslag beheer is ontstaan naar aanleiding van het opnieuw beoordelen van de toerekening van de werkzaamheden van alle medewerkers naar de diverse functies die in de jaarrekening worden weergegeven.

Treasury beleid

Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn ondergeschikt en dienend aan onze missie. Onze treasury activiteiten omvatten het cashmanagement, financierings- en (rente)risicomanagement. De richtlijnen en voorwaarden zijn vastgelegd in ons treasury statuut.

Met onze treasury activiteiten zorgen we ervoor dat zowel de lange als de korte termijn financiering verzekerd is binnen de wettelijk voorgeschreven en door ons aanvaardbare risicogrenzen.

Derivatenbeleid

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

Verantwoording

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

Soorten financiële risico's

Wij lopen drie belangrijke soorten risico's: renterisico, liquiditeitsrisico en kredietrisico. Daarvan zijn de financiële consequenties van het renterisico het grootst. Wij willen bij herfinanciering jaarlijks niet meer dan 15% renterisico lopen. Daarmee sluiten we aan bij de bestaande sectorbrede richtlijn van het WSW. Het renterisico wordt de komende 10 jaar éénmaal overschreden met 18,2% in 2023.

Leningenportefeuille (* € 1.000)

Leningtype	Omvang
Vastrentende	€ 40.602
Variabele rente, rollover	€ 12.500
Variabele hoofdsom *)	€ 5.000
Gestructureerde lening	€ 22.000
Basisrente	€ 43.500
Totaal	€ 123.602

*) Ultimo 2021 bedroeg het opgenomen deel € 1 miljoen.

De annuïtaire, lineaire en bijna alle fixe leningen hebben een voorspelbaar karakter. Deze leningen worden respectievelijk tussentijds, jaarlijks of aan het eind van de looptijd afgelost. Van de leningen met een variabele rente is een lening afgedekt met een derivatencontract, de andere lening is een variabele hoofdsom lening waarvan ultimo 2021 € 1 miljoen opgenomen is.

De gestructureerde leningen hebben als kenmerk dat deze een optierecht voor de geldgever bevatten (embedded derivaat).

Het rentetarief van de basisrenteleningen bestaat uit een basisrente en een liquiditeitsopslag.

De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag voor de overeengekomen periode. Na deze periode moet een nieuwe liquiditeitsopslag worden overeengekomen.

Dunavie heeft uitsluitend langlopende onderhandse leningen met WSW-borging. Deze borging is nodig om de kosten zo laag mogelijk te houden. Positieve operationele kasstromen zijn daarbij essentieel.

Een efficiënte bedrijfsvoering en het kritisch zijn op de kosten dragen hieraan bij. De relevante kengetallen voldoen aan de normen van het WSW. Daar sturen we bewust op. Wij zijn hierin voorzichtig en hebben een lange termijn perspectief.

Aangetrokken leningen

We hebben in 2021 € 15,4 miljoen aan nieuwe leningen bij de (sector)banken aangetrokken. Hiervan is één lening een variabele hoofdsomlening van € 5 miljoen, waarvan ultimo 2021 € 1 miljoen is opgenomen en één lening betreft een niet marktconforme fix lening van € 2,4 miljoen (de zogenaamde Vestialening). Deze lening is conform de RJ 254 verwerkt tegen de reële waarde. Ten opzichte van de ontvangen nominale waarde treedt er een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies is in de jaarrekening verantwoord als volkshuisvestelijke bijdrage onder de 'Overige organisatiekosten' die daardoor ten opzichte van 2020 fors stijgen. De overige € 8 miljoen zijn reguliere marktconforme leningen die zijn aangetrokken om de verhuurderheffing te financieren. Alle leningen zijn met WSW borging afgesloten.

Rente ontwikkeling

Door de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt daalde het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille in 2021 verder naar 3,62%. Dit was 3,76% in 2020.

Waarde ontwikkeling derivaten

Wij onderkennen de mogelijkheden van het gebruik van rentederivaten, maar geven de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's door gebruik te maken van traditionele instrumenten. Sinds 2010 zijn er dan ook geen nieuwe derivaten of swaps afgesloten. De rollover lening dekt Dunavie af met een derivatencontract van ABN AMRO. De lening heeft een nominale waarde van € 12,5 miljoen en een resterende looptijd van 38 jaar. Het derivatencontract is één op één gekoppeld aan deze variabele lening en heeft een restant looptijd van 18 jaar. Hiermee is het renterisico voor de komende 18 jaar afgedekt. De reële waarde van de renteswaps bedraagt ultimo 2021 € 9,2 miljoen negatief. Dit was ultimo 2020 € 11,4 miljoen negatief.

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

De actuele waarde op 31 december 2021 is door een externe taxateur bepaald en bedraagt € 15,0 miljoen negatief (2020 € 18,5 miljoen negatief).

9. FINANCIËEL VERSLAG

Jaarresultaat

Over het boekjaar 2021 behaalde Dunavie een positief jaarresultaat van € 106,6 miljoen voor belastingen (2020: 128,6 miljoen). In de begroting voor 2021 hielden wij rekening met een negatief resultaat van € 16,5 miljoen. Het positieve verschil van € 123,1 miljoen is als volgt te verklaren:

(bedragen in miljoenen euro's)

Begrotingsregel	Begroting	Realisatie	Positieve afwijking	Negatieve afwijking	Verklaring afwijking
Huuropbrengsten	52,3	52,2	-0,1		
Vergoedingen	2,8	2,5		-0,3	
Productie eigen bedrijf	0,3	0,3	0,0		
Overige opbrengsten	0,1	0,1	0,0		
Bedrijfsopbrengsten excl. woningverkoop	55,5	55,2	0,0	-0,3	
Afschrijvingen	-0,5	-0,4	0,1		Te defensief begroot.
Salaris- en sociale lasten	-5,4	-5,4	0,0		
Kosten onderhoud	-15,3	-18,7	-3,4		Planmatig onderhoud toerekening Dunergie en 3 Torenflats.
Servicekosten	-2,6	-2,3	0,3		
Overige bedrijfslasten	-16,6	-19,2	-2,6		O.a. meer externe inhuur en agio Vestialening.
Totaal bedrijfskosten	-40,4	-46,0	-5,6	0,0	
Rentebaten	0,0	0,0	0,0		Geactiveerde rente projecten en rente interne lening.
Rentelasten	-4,3	-4,1	0,2		Geplande financieringsbehoefte niet nodig.
Herwaardering derivaten	0,0	3,5		3,5	Herwaardering derivatenportefeuille (gestructureerde leningen) niet begroot.
Operationeel resultaat na rente	10,9	8,6	-5,4	3,1	
Verkoopopbrengsten bestaand	-0,6	-1,9	-1,3		Lager door hogere marktwaarde Duindoornlaan dan verkoopprijs.
Verkoopopbrengsten nieuwbouw	0,0	0,0	0,00		
Waardeveranderingen	-26,7	100,0	126,6		In de praktijk positieve herwaardering vastgoedportefeuille.
Resultaat op vastgoedportefeuille	-27,3	98,0	125,3	0,0	
Resultaat voor belasting	-16,5	106,6	119,9	3,1	
Belastingen	-4,2	-2,0		2,2	De mutatie in de belastinglatentie en de acute VPB zijn niet begroot.
Resultaat na belasting	-20,7	104,6	119,9	5,3	

(bedragen in x € 1.000)

Kasstroomoverzicht	2021		Procentuele afwijking	Verklaring afwijking bij afwijking > 10%
	begroot	gerealiseerd		
Operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten	55.173	55.162	0%	
Operationele uitgaven	-45.244	-48.917	8%	
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.928	6.244		
(Des)investeringsactiviteiten				
Ingaande kasstroom verkopen bezit	1.233	2.504	103%	Verkoopvijver grotendeels dichtgezet Investering nieuwbouw huur blijft € 10 miljoen achter, uitstel van projecten cf begroting
Uitgaande kasstroom investeringen	-41.092	-15.594	-62%	
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-39.859	-13.090		
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe financieringen	31.480	11.418	-64%	Geen financiering door achterblijven investeringskasstroom
Aflossingen	-3.691	-3.691	0%	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	27.789	7.727		
Mutatie geldmiddelen	-2.143	881		

Dunavie stuurt met name op kasstromen. Per kwartaal worden de kasstroomoverzichten besproken in de treasury commissie. Ook wordt het kasstroomoverzicht opgenomen in de kwartaalrapportages.

In het kasstroomoverzicht worden de volgende activiteiten onderscheiden:

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

Het kasstroomoverzicht laat zien dat er in 2021 ten opzichte van 2020 een toename van het kassaldo is van € 0,9 miljoen.

Per activiteit worden verschillen ten opzichte van begroting 2021 verklaard door:

Operationeel: Het verschil van € 2,0 miljoen wordt veroorzaakt door:

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

(Des)investeringen: Het verschil van € 25,1 miljoen wordt veroorzaakt door:

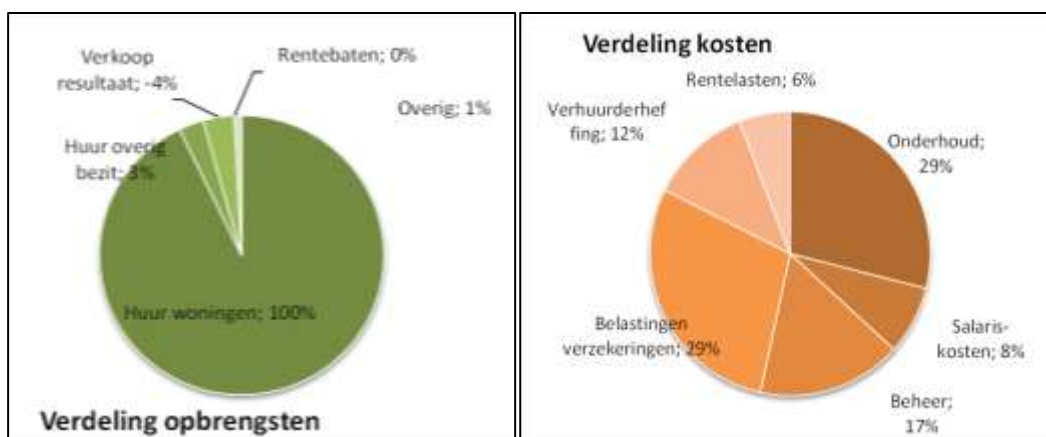
- Per saldo € 25,8 miljoen minder aan investeringsuitgaven
- Per saldo € 0,7 miljoen minder ontvangsten uit verkopen

Financieringsactiviteit: Per saldo € 20,0 miljoen minder ontvangsten.

- Per saldo € 20,0 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.



Acute belastingdruk

De acute belastingdruk wordt berekend over het fiscale resultaat van 2021, tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In 2021 is er sprake van een fiscaal positief resultaat van € 5,0 miljoen (2020: positief resultaat € 8,4 miljoen). Hierdoor komt de acute belastingdruk over 2021 op € 1,2 miljoen. Sinds 2019 resteert er geen compensabel verlies meer.

Latente belastingen

In 2021 is evenals vorig jaar sprake van een actieve latentie voor de vennootschapsbelasting. De latentie bestaat uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waarderingen.

Embedded derivaten (gestructureerde leningen)

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

Leningen

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

Afschrijvingspotentieel

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

Agio leningenruil Vestia

Bij de overname van de Vestialening is sprake van agio. Dit bedrag wordt als volkshuisvestelijke bijdrage verwerkt via het resultaat. Fiscaal wordt dit verwerkt in de aangifte 2021 en 2022. Hierdoor is sprake van een actieve latentie.

Kredietwaardigheid en borgingsplafond

In september 2021 verklaarde het WSW dat Dunavie wederom kredietwaardig is. Het borgingsplafond ultimo 2021 bedraagt € 140 miljoen (2020: € 113 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 Audit- en Vastgoedcommissie goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De treasury commissie komt minimaal één keer per kwartaal bij elkaar.

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

10. VERBINDINGEN MET ANDERE RECHTSPERSONEN

Ultimo 2021 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 5.2 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 2021 heeft Dunavie nog één VvE in eigen beheer (in 2020: één). Van deze VvE Vinkeweg ontving Dunavie in 2021 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 2020 is er één VvE bijgekomen; Westerhaghe III.

		Eenheden		Bedragen (x € 1.000)		
Complex	Omschrijving	Totaal	Dunavie	Fonds	Dunavie	Kopers
33	Talmastraat	33	15	163	74	89
34	Troelstrastraat	66	13	353	70	284
41	Zonnebloemstraat	54	34	163	103	61
52	Pollux	27	11	160	65	95
54	Hercules	56	21	385	144	240
56	Regulus	32	15	57	27	30
70	Rijnstroomlaan	16	4	42	11	32
76	Vinkeweg	4	1	12	3	9
332	Lavendel, Noordmanshof	40	32	26	21	2
342	Korfoester	44	32	173	126	47
342	Fuikhoren	4	3	10	8	3
342	Tolhoren	4	3	9	6	2
370	Atlantic	38	16	126	53	73
462	Westerhaghe III	62	4	173	11	161
467	Westerpark	164	52	800	254	546
		644	256	2.652	975	1.674

Het aandeel van Dunavie in het onderhoudsfonds van de VvE's is niet geconsolideerd in de jaarrekening 2021, 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 2021.

VERKLARING BESTUUR

De Jaarstukken 2021, bestaande uit het bestuursverslag met daarin het voorwoord, het verslag van de Raad van Commissarissen, het volkshuisvestingsverslag en de Jaarrekening 2021 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, 14 juni 2022

w.g.

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

11. 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. 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.

1. Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2021 is de RvC van Dunavie als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Deskundigheid	Benoemd per	Her-benoem-baar 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
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	
Mw. ir. M.P.L. Govaert	lid	vastgoed en projectontwikkeling	01-08-2021	01-08-2025	

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 herbenoeming is eenmaal mogelijk voor een periode van ten hoogste vier jaar.

Drs. J.A. van Antwerpen heeft haar commissariaat bij Dunavie per 1 mei 2021 beëindigd. Haar nieuwe werkkring bracht een potentieel tegenstrijdig belang met het commissariaat bij Dunavie met zich mee. Begin 2021 is de procedure gestart om de ontstane vacature in te vullen. Deze werving is ondersteund door een extern wervingsbureau. Onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporatie (Aw) is ir. M.P.L. Govaert in de RvC-vergadering van 17 mei tot RvC-lid benoemd. Op 16 juli heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven op de voorgenomen benoeming van mevrouw Govaert. Mevrouw Govaert is vervolgens per 1 augustus 2021 formeel benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen en voorzitter van de Audit- en Vastgoedcommissie. Gedurende de periode van 1 mei tot 1 augustus bestond de RvC tijdelijk uit vier leden wat minder is dan het minimum aantal van vijf leden. Conform de statuten behield de RvC in deze periode haar bevoegdheden.

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.

De RvC kent een profielschets. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de persoonlijke kwaliteiten waarover de RvC-leden dienen te beschikken. Bij de zelfevaluatie is vastgesteld dat diversiteit binnen de RvC een aandachtspunt is.

Overige relevante gegevens van de RvC-leden per 31 december 2021:

Naam	Leeftijd	Nationaliteit	Beroep/ achtergrond	Nevenfuncties
mr. T.G. van Beek	52	NL	Director transactions Principal the Netherlands	Executive Associé Fakton Lid van de Raad van Toezicht van Vivium Zorggroep Lid van de Raad van Commissarissen van Business Park Aviolanda Lid van de Raad van Commissarissen van Habion
mr. drs. A. Janzen MCM	60	NL	Organisatie adviseur en coach	Voorzitter van de Raad van Toezicht i.o. van de Stichting Puzzelstuk
drs. G.J.W. Coppus	67	NL	Toezichthouder/ bestuurder, partner Deloitte (voormalig)	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 Stichting Matchis te Leiden Lid van het Bestuur van de Stichting Geestelijke Zorg Levinas te Rotterdam
drs. A.J. Visser MA	45	NL	Directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) (en het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad)	Redactielid tijdschrift Wonen en Ruimte Voorzitter College van Deskundigen, SVWN (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland) Zitting in denktank van de VTW over de toekomst van toezicht woningcorporaties
ir. M.P.L. Govaert	56	NL	Directeur Vastgoed & Facilitair bij Altrecht GGZ	Lid van de Raad van Commissarissen van Stadgenoot en zitting in de Audit- en investeringscommissie

2. Taakopvatting

Visie op besturen en toezicht houden

De gezamenlijke visie van RvC en bestuur op besturen en toezicht houden is begin 2021 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.

Toezietskader

Als richtlijn voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de RvC de Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), Governancecode Woningcorporaties, reglement voor de Raad van Commissarissen, bestuursreglement, reglement voor de Audit- en Vastgoedcommissie, reglement voor de Selectie- en Remuneratiecommissie, reglement financieel beleid en beheer, treasury 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.

VTW-leden (commissarissen) zijn verplicht een minimum aantal PE-activiteiten te volgen. In 2021 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. De RvC-leden registreren behaalde PE-punten 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 2021:

	PE-norm 2021	PE-punten behaald in 2021	Voldaan	Opmerking
mr. T.G. van Beek	5	5	ja	
mr. Drs. A. Janzen MCM	5	5	ja	
drs. G.J.W. Coppus	5	39	ja	
drs. A.J. Visser MA	5	14	ja	
ir. M.P.L. Govaert	2	5	ja	Benoemd per 1 augustus 2021

Overzicht bestuurder per 31 december 2021:

	PE-norm 2019-2021	PE-punten behaald in 2019-2021	Voldaan
R.W.M.G. Marx Msc RV	108	113,5	ja

3. Verantwoording

Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC heeft in 2021 zesmaal vergaderd in aanwezigheid van de bestuurder.

Bij één RvC-vergadering was één RvC-lid afwezig. Dit betekent dat de gemiddelde aanwezigheid bij de RvC-vergaderingen 96,6% was. De concerncontroller en de bestuurssecretaris zijn aanwezig bij de RvC-vergaderingen.

Verder was er een beleidsmiddag op 28 oktober. Bij deze beleidsmiddag waren de bestuurder, de MT-leden, de concerncontroller en de bestuurssecretaris aanwezig. Deze beleidsmiddag - onder begeleiding van een externe – had het thema 'leiderschap'. Een eerder geplande beleidsmiddag heeft vanwege de coronabeperkingen niet plaatsgevonden.

Daarnaast heeft de RvC met de externe accountant gesproken, buiten aanwezigheid van het bestuur. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 17 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

- Investeringsstatuut
- Treasury statuut
- Reglement voor de Raad van Commissarissen
- Reglement voor de Selectie- en Remuneratiecommissie
- Reglement voor de Audit- en Vastgoedcommissie
- Bestuursreglement
- Visie op besturen en toezicht houden
- Klokkenluidersregeling en integriteits- en gedragscode

Projecten

- DO-besluit Hoornes Aardgasvrij
- Projectbesluit Petr. van Saxenstraat fase 2
- DO/Uitvoeringsbesluit sloop Petr. van Saxenstraat fase 2
- Uitvoeringsbesluit onderhoud Torenflats fase 1
- Turn-key aankoop Hof van Rijnsburg
- Verdere uitwerking gebiedsontwikkeling voor plangebied Hoornes Noord-Oost
- Projectbesluit Hoornes Noord-Oost fase 2A, 2B en 3

Financiën/Governance

- Jaarplan 2021 en meerjarenperspectief 2022-2030
- Werkplan concerncontroller 2021 met intern controleplan
- Jaarstukken 2020 (aan het bestuur is décharge verleend)
- Jaarplan 2022 en meerjarenperspectief 2023–2031
- Opdracht controle jaarrekening 2021 aan Deloitte
- Auditplan 2021 van Deloitte
- Prestatieafspraken 2022
- Kadernota 2022
- Nieuwe volmacht WSW welke uitsluitend toeziet op DAEB bezit (hoogte volmacht is € 750.000.000)
- Leningruil Vestia

Raad van Commissarissen

- KPI's RvC 2021
- Werkzaamheden RvC voor Dunavie niet BTW plichtig
- Benoeming van ir. M.P.L. Govaert als lid van de RvC en voorzitter van de Audit- en Vastgoedcommissie per 1 augustus 2021
- Voortzetting bestuurdersaansprakelijkheidspolis bij Chubb
- Bezoldiging RvC-leden en bestuurder 2022 en klasse-indeling 2022 (klasse F)
- Governance agenda 2022, alsmede vergaderfrequentie en invulling RvC-vergaderingen

4. Commissies

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

Audit- en Vastgoedcommissie

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

Samenstelling Audit- en Vastgoedcommissie per 31 december 2021:

Naam	Functie
ir. M.P.L. Govaert	voorzitter
drs. G.J.W. Coppus	lid

Tot haar aftreden als lid van de RvC per 1 mei, was mevrouw Van Antwerpen voorzitter van de Audit- en Vastgoedcommissie. Artikel 2 van het reglement voor de Audit- en Vastgoedcommissie bepaalt dat de commissie uit ten minste twee leden bestaat die door de RvC uit zijn midden worden benoemd. Om te voldoen aan dit artikel is besloten om vanaf 1 mei tot de benoeming van de nieuwe commissaris de samenstelling van de Audit- en Vastgoedcommissie als volgt in te vullen: de heer Coppus, voorzitter, en mevrouw Visser, lid. Mevrouw Govaert is per 1 augustus 2021 formeel benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen en voorzitter van de Audit- en Vastgoedcommissie.

De Audit- en Vastgoedcommissie heeft in 2021 vijf keer vergaderd. Het aanwezigheidspercentage van de leden van de Audit- en Vastgoedcommissie was 100%. De Audit- en Vastgoedcommissie vergadert in aanwezigheid van de bestuurder, de concerncontroller, de bestuurssecretaris en de manager bedrijfsvoering & control.

Belangrijkste onderwerpen:

- Accountantsverslag 2020 (in aanwezigheid van EY)
- Jaarstukken 2020 (in aanwezigheid van EY)
- Werkplan concerncontroller 2021 met intern controleplan
- Managementletter 2021 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Auditplan 2021 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Opdracht controle jaarrekening 2021 aan Deloitte (in aanwezigheid van Deloitte)
- Jaarplan 2022 en meerjarenperspectief 2023-2031
- Investeringsstatuut
- Treasury control framework
- Treasury statuut en Reglement financieel beleid en beheer
- Reglement voor de Audit- en Vastgoedcommissie
- DO-besluit Hoornes Aardgasvrij
- Projectbesluit Petr. van Saxenstraat fase 2
- DO-besluit/Uitvoeringsbesluit sloop Petr. van Saxenstraat fase 2
- Uitvoeringsbesluit onderhoud Torenflats fase 1
- Turn-key aankoop Hof van Rijnsburg
- Projectbesluit Hoornes Noord-Oost fase 2A, 2B en 3
- Strategisch programma WSW en leningruil Vestia

Zoals vastgelegd in het reglement voor de Audit- en Vastgoedcommissie overlegt de Audit- en Vastgoedcommissie ten minste eenmaal in het jaar met de externe accountant, buiten aanwezigheid van het bestuur. Dit overleg heeft op 29 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 2021:

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

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in 2021 vier keer vergaderd. Het aanwezigheidspercentage van de leden van de Selectie- en Remuneratiecommissie was 100%. De bestuurder en de bestuurssecretaris hebben deze vergaderingen bijgewoond.

Belangrijkste onderwerpen:

- Werving nieuwe commissaris 2021
- Opstarten werving RvC-leden 2022
- Visie op besturen en toezicht houden
- Zelfevaluatie RvC 2021 en KPI's RvC 2021
- Voorbereiden spiegelgesprek bestuurder
- Reglement voor de Raad van Commissarissen
- Reglement voor de Selectie- en Remuneratiecommissie
- Bestuursreglement
- Bezoldiging RvC-leden en bestuurder 2022 en klasse-indeling 2022
- Check op onverenigbaarheden dienstverband en nevenfuncties RvC-leden en bestuurder
- Check op bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering (BCA-polis)

5. Overleg

Bestuur

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

Ondernemingsraad

Op 20 september heeft de RvC vergaderd met de Ondernemingsraad. Eén RvC-lid was niet aanwezig. Onderwerpen van dit overleg: kennismaking, visie OR op voortgang #Dunavisie, cultuur, formatie en leiderschap.

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek

Op 20 september heeft de RvC vergaderd met huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD). Eén RvC-lid was niet aanwezig. Onderwerpen van dit overleg: kennismaking nieuw RvC-lid, wat speelt er momenteel bij SHD?, reflectie SHD op #Dunavisie, beeld SHD op prestatieafspraken en overlegtafels, jaarplan SHD: wat zijn de ervaringen? en SHD en bewonerscommissies. Verder is er aan SHD gevraagd of er onderwerpen vanuit SHD zijn om te bespreken in de RvC.

Eén van de huurderscommissarissen is, evenals de bestuurder, aanwezig geweest bij de jaarvergadering van de SHD. Op die vergadering is het thema onderhoud besproken. Voorafgaand aan de RvC-vergaderingen vraagt één van de huurderscommissarissen bij de SHD na of, en zo ja welke, belangrijke onderwerpen er op dat moment spelen.

Gemeente Katwijk

Op 20 mei heeft de Selectie- en Remuneratiecommissie een gesprek gehad met burgemeester Visser. In dit gesprek is de relatie tussen Dunavie en de gemeente Katwijk en het thema armoede aan de orde geweest.

Accountant

EY

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 2020 (Accountantsverslag 2020) heeft de Audit- en Vastgoedcommissie in aanwezigheid van de bestuurder met EY besproken. In de RvC-vergadering van 17 mei waarin de Jaarstukken 2020 zijn besproken, waren ook drs. P.C. van Dijk RA en B. de Krom-Visser MSc RA van EY aanwezig om het accountantsverslag toe te lichten en vragen te beantwoorden.

Deloitte

De RvC heeft Deloitte Accountants B.V. aangesteld als accountant van Dunavie per 1 januari 2021. Vanaf boekjaar 2021 is met Deloitte een overeenkomst voor een periode van vier jaar aangegaan voor audit-/controlediensten.

De RvC heeft besloten om Deloitte de controleopdracht voor het boekjaar 2021 te verstrekken. Drs. M.A. van Dreumel RA is tekenend accountant.

De Audit- en Vastgoedcommissie heeft de resultaten van de interim-controle (Managementletter 2021) in aanwezigheid van de bestuurder met Deloitte besproken.

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 € 17.500 per jaar en voor de voorzitter € 26.250 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 2021 conform de 'Beroepsregel honorering commissarissen'. Dunavie valt als woningcorporatie in schaal F. De bezoldiging voor de RvC-leden bedraagt vanaf 1 januari 2021 € 13.550 per jaar; voor de voorzitter is dit € 20.250 per jaar. Voor specificatie zie de toelichting in de jaarrekening. Dit honoreringsbeleid, inclusief de beloning, wordt op de website van Dunavie gepubliceerd.

De commissarissen beschouwen de werkzaamheden die gedaan worden voor Dunavie als niet BTW plichtig. Per 1 april 2021 (vanaf 2e kwartaal 2021) vindt de facturering aan Dunavie niet meer met BTW plaats. Besloten is om niet te corrigeren voor de situatie vóór 1 april 2021.

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.

7. Honorering Bestuur/Governancecode Woningcorporaties

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

De arbeidsovereenkomst met de bestuurder, R.W.M.G. Marx Msc RV, is per 1 juli 2020 aangegaan voor een periode van vier jaar. De heer Marx is in dienst bij Stichting Dunavie als topfunctionaris. De omvang van het dienstverband is 36 uur per week. Voor 2021 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 2021 recht op een maximale bezoldiging van € 175.000. De feitelijke bezoldiging komt uit op € 174.975. 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, wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Wonen van 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.

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 deze afspraak is ervoor gekozen om de zelfevaluatie van 2021 zonder externe begeleiding uit te voeren. Op 10 december heeft de RvC de zelfevaluatie face to face uitgevoerd.

Gebruik tool zelfreflectie VTW

Ter voorbereiding van deze zelfevaluatie van de RvC was van tevoren een online tool voor zelfreflectie ingevuld, beschikbaar via de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Ieder lid van de RvC heeft de online tool van tevoren ingevuld en de resultaten toegezonden gekregen. Gestart is met de bespreking van de resultaten van de online tool. Dit leidde tot de volgende reacties:

- De RvC zit grotendeels op één lijn, er wordt veel hetzelfde over zaken gedacht. Enerzijds prettig, anderzijds is er aandacht nodig voor diversiteit, ook in stemmen/meningen.
- De RvC scoort veelal boven het gemiddelde van de benchmark. Dat is een prettige constatering, de RvC vindt dus dat er veel goed gaat. Tegelijkertijd blijkt er ook uit dat uitspraken aan de extremen van de polariteit (helemaal niet of helemaal wel) niet dicht tegen de comfortzone aanliggen.

Terugblik

De RvC startte de reflectie als een treinreis om te kijken wat de afgelopen periode zo de revue heeft gepasseerd. Elk lid van de RvC reflecteerde op het moment dat zij de RvC binnenkwamen. Wat voor organisatie troffen zij aan, en welke veranderingen hebben plaatsgevonden in deze periode? Een en ander leidde tot de gezamenlijke constatering dat de trein goed op stoom is, op een stabiel traject op het ogenblik en met hetzelfde reisdoel voor ogen. Het beeld van een vooral sterk hiërarchisch opererende organisatie maakt langzaam plaats voor een wat modernere organisatie met zelfbewuste professionals die eigenaarschap tonen en plezier hebben om de maatschappelijke taak van de organisatie verder uit te bouwen met elkaar. Niet iedereen neemt met hetzelfde gemak en comfort deel aan deze reis. Dat blijft een aandachtspunt.

Dat brengt de RvC als vanzelf bij de eigen rol als commissarissen. Wat gaat goed, wat kan beter. Vanuit de organisatie zijn verschillende feedback punten opgevraagd en aangereikt. Eén van de meest belangrijke punten betreft waar de meerwaarde van de RvC zit voor de organisatie. Als feedback punt vanuit de werkorganisatie is aangegeven dat er een beweging gezien wordt weg van de detailbenadering naar bespreking een abstractieniveau hoger en het meer beschouwelijk benaderen van onderwerpen. Dat wordt als een passende werkwijze en rol voor de RvC gezien. Dat kan nu ook meer in de bijeenkomsten van de RvC, omdat de commissies vanuit de RvC een deel van het voorwerk doen.

Vanuit de RvC is de behoefte uitgesproken om meer maatschappelijk georiënteerde onderwerpen of thema's op de agenda te zetten en daar met elkaar het gesprek over aan te gaan, in verbinding met de werkorganisatie. Als één van de opties worden de beelden over de veerkrachtwijken en gebiedsgerichte ontwikkeling alsmede de energietransitie genoemd. Binnen de RvC zijn ook proces en feedback punten aan de bestuurder besproken als input voor het spiegelgesprek dat de Selectie- en Remuneratiecommissie in december heeft gehad met de bestuurder.

Vooruitblik

Wat heeft de RvC uit deze reflectie meegenomen aan punten die van belang zijn voor de werkwijze in het vervolg?

- Meer vanuit abstractie/helikopterview kijken naar onderwerpen die de RvC aangereikt krijgt.
- Belang van meegenomen te worden bij afwegingen en processen binnen de werkorganisatie, inzicht in waarom een keuze wordt voorgesteld.
- Meer aandacht voor en reflectie op maatschappelijke thema's om de maatschappelijke rol van de woningcorporatie op de agenda te hebben en houden.
- Traject van opvolging binnen de RvC vroeg inzetten, omdat er twee leden vertrekken.
- Wens om een gezamenlijke activiteit/werksessie te beleggen met de werkorganisatie en de gemeente Katwijk, zowel ambtelijk als bestuurlijk, en daar als RvC ook in te participeren.

9. Integriteit en onafhankelijkheid

De klokkenluidersregeling en integriteits- en gedragscode zijn in 2021 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. Alle RvC-leden hebben voldoende tijd kunnen besteden aan hun werkzaamheden voor Dunavie. De RvC-leden verklaren dat zij hun taken onafhankelijk kunnen uitvoeren.

De bestuurder vervulde in 2021 de volgende nevenfuncties:

- Bestuurder van ROMA Holding BV en de dochtervennootschap RM Investments BV
- Lid van de Raad van Advies bij TI Green

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.

TI Green is een start-up in de warmtetransitie en duurzame ontwikkelingen.

Deze functies zijn conform de statuten verenigbaar met het bestuurderschap van Dunavie.

10. Vooruitblik 2022

Op 31 december 2022 zijn mr. T.G. van Beek (voorzitter) en drs. G.J.W. Coppus (lid) aftredend en niet meer herkiesbaar in verband met het bereiken van de maximale zittingstermijn.

De werving van nieuwe commissarissen wordt tijdig opgestart. Het voornemen is om de werving van een commissaris met het profiel financieel-economisch in het eerste kwartaal op te starten om ruim de tijd te hebben voor het overdragen van kennis. Ook wordt de invulling van voorzitterschap gezien.

Andere belangrijke onderwerpen die in 2022 op de agenda staan, zijn:

- Assetmanagement
- Herijking portefeuillestrategie/niet-DAEB beleid/verkoopbeleid
- Financieringsstrategie

Tenslotte

Eind 2020 heeft Dunavie haar nieuwe koers vastgelegd in #Dunavisie 2021 – 2023. De opbouw van de visie is in lijn met de manier waarop de organisatie in de maatschappij wil staan. De organisatie is een heldere en duidelijke partner die werkt op basis van vier pijlers: de huurder centraal, goed wonen nu en in de toekomst, midden in de maatschappij en een professionele organisatie.

Ondanks de beperkingen die de coronapandemie aan iedereen zowel privé als zakelijk geeft, heeft de organisatie er alles aan gedaan om op de juiste manier de verbinding te blijven zoeken, zowel intern als extern. Dit vraagt flexibiliteit, niet alleen van de organisatie en haar medewerkers maar ook van de huurders, de gemeente Katwijk en de huurdersorganisatie.

Deze situatie heeft Dunavie er niet van weerhouden het grootste deel van de gestelde doelen te behalen. Dit betekent de realisatie van 80 nieuwbouwwoningen, grote stappen in de planvorming voor Valkenhorst door de samenwerking met de gemeente Katwijk en afspraken op andere belangrijke strategische projecten, zoals het Sociaal Statuut met de gemeente Katwijk en Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek of het vaste partnerschap in de Samenwerkingstafel Woningbouw.

Vanuit de RvC worden gesprekken gevoerd met de gemeente Katwijk, de huurdersorganisatie, de OR en andere stakeholders. Vanuit alle partijen krijgen wij bevestigd dat Dunavie een echte partner is. Uiteraard heeft iedere goede relatie wel eens een mindere dag, maar die zijn van voorbijgaande aard omdat partijen duidelijk naar elkaar kunnen en willen zijn waar de schoen wringt om vervolgens met respect voor elkaars positie en belangen tot een oplossing te komen.

De gemeente Katwijk en Dunavie staan niet op zichzelf, maar maken onderdeel uit van een groter geheel. Samenwerking in de regio is dan ook een belangrijk onderwerp voor het komende jaar waarbij de eerste stappen reeds zijn gezet.

Ook staan het komende jaar andere ambitieuze doelstellingen op het programma en alleen door de samenwerking tussen partijen kunnen deze doelstellingen omgezet worden in realiteit. Dunavie en haar partners hebben bewezen dat ze dit kunnen, zelfs dwars door een pandemie heen. Het komende jaar zal hopelijk meer verlichting geven op het gebied van de coronamaatregelen, waardoor de lijnen van samenwerking beter kunnen worden aangehaald en verstevigd. Het team van Dunavie en haar partners zijn daar volgens mij uitstekend voor geëquipeerd en zullen deze ambities voor de komende jaren samen zeker waar gaan maken!

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 2021 vastgesteld. Zij is van mening dat de Jaarstukken 2021 een juist en getrouw beeld geven van het functioneren van de organisatie en de financiële positie van Dunavie.

Katwijk, 14 juni 2022

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

w.g.

Ir. M.P.L. Govaert
lid

TABELLEN

Tabel: Verloop van het bezit in aantallen

	DAEB			niet-DAEB			TOTAAL		
Totaal voorraad huur	Begin-stand 1-1-2021	Mutaties 2021	Eindstand 31-12-2021	Begin-stand 1-1-2021	Mutaties 2021	Eindstand 31-12-2021	Begin-stand 1-1-2021	Mutaties 2021	Eindstand 31-12-2021
Woningen naar huurprijscategorie:									
Goedkoop (<= € 442,46)	1.098	85	1.183	8	-1	7	1.106	84	1.190
Betaalbaar (> € 442,46 - <= € 678,66)	4.179	319	4.498	258	28	286	4.437	347	4.784
Duur (> € 678,66 - <= € 752,33)	1.033	-294	739	81	-29	52	1.114	-323	791
Huurprijs boven € 752,33	236	-118	118	397	1	398	633	-117	516
Totaal voorraad woningen	6.546	-8	6.538	744	-1	743	7.290	-9	7.281
Maatschappelijk vastgoed	3	-1	2	9	0	9	12	-1	11
Maatschappelijk vastgoed - zorgwonen	77	3	80	0	0	0	77	3	80
Commercieel vastgoed	0	0	0	55	-1	54	55	-1	54
Garages	0	0	0	604	1	605	604	1	605
Totaal voorraad	6.626	-6	6.620	1.412	-1	1.411	8.038	-7	8.031

Tabel: Mutatie van het bezit in aantallen

Ontwikkeling bezit 2021	Stand begin 2021	Nieuw-bouw	Verkoop	Sloop	Overige mutaties	Stand eind 2021	Mutatie 2021
Huurwoningen	7.290	77	-15	-72	1	7.281	-9
Maatschappelijk onroerend goed	89	3	0	-1	0	91	2
Bedrijfsonroerend goed	55	0	0	-1	0	54	-1
Parkeervoorzieningen	604	0	0	-1	2	605	1
Totaal	8.038	80	-15	-75	3	8.031	-7

Tabel: Verhuringen aan statushouders

Statushouders	Aantal personen
Voorstand 2020	4
Taakstelling overheid 2021	92
Gehuisvest 2021	75
Achterstand 2021	13

Tabel: Woningtoewijzing sociale huurwoningen

Huurcategorie / Inkomenscategorie	< € 40.024 (sociaal)	€ 40.024 - € 44.655 (midden)	> € 44.655 (hoog)	Totaal	Totaal %
Goedkoop (<= € 442,46)	54	0	0	54	11%
Betaalbaar I (> € 442,46 <= € 633,25)	337	0	0	337	69%
Betaalbaar II (> € 633,25 <= € 678,66)	24	0	0	24	5%
Duur (> € 678,66 <= € 752,33)	64	3	5	72	15%
Totaal	479	3	5	487	100%
Gerealiseerde verhuringen	98%	1%	1%	100%	
Europese staatssteunregels	80%	10%	10%		

**STICHTING DUNAVIE
TE KATWIJK**

JAARREKENING 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)	58
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	60
3	Kasstroomoverzicht 2021	61
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	63
5	Toelichting op de balans per 31 december 2021	84
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	112
7	Overige informatie/ WNT-verantwoording	120
8	Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB	125
9	Ondertekening directie	132

OVERIGE GEGEVENS

10	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	134
11	Nevenvestigingen	134
12	Controleverklaring	134

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (NA RESULTAATBESTEMMING)

	31 december 2021	31 december 2020
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.220.398	1.108.234
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	210.111	200.130
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	48.469	42.002
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.499	13.099
	<u>1.484.477</u>	<u>1.363.465</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.711	2.793
Financiële vaste activa (3)		
Andere deelnemingen	1	1
Latente belastingvordering(en)	3.999	4.781
Overige vorderingen	9	9
	<u>4.009</u>	<u>4.791</u>
TOTAAL VASTE ACTIVA	<u>1.491.197</u>	<u>1.371.048</u>
Vlottende activa		
Vorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	531	1.059
Overige voorraden	72	77
	<u>603</u>	<u>1.135</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	450	549
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.126	439
Overige vorderingen	3	11
Overlopende activa	787	1
	<u>3.366</u>	<u>1.000</u>
Liquide middelen per 31 december (6)	<u>3.589</u>	<u>2.708</u>
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	<u>7.559</u>	<u>4.843</u>
	<u><u>1.498.755</u></u>	<u><u>1.375.892</u></u>

		31 december 2021	31 december 2020
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		958.791	854.170
Overige reserves		340.435	340.461
		<u>1.299.226</u>	<u>1.194.631</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		5.891	1.381
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		135.370	126.716
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		48.351	41.907
Overige schulden		156	140
		<u>183.877</u>	<u>168.764</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		3.018	3.691
Schulden aan leveranciers		2.908	2.747
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.631	2.365
Overlopende passiva		2.205	2.314
		<u>9.761</u>	<u>11.117</u>
		<u>1.498.755</u>	<u>1.375.892</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	52.179	51.134
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.534	2.535
Lasten servicecontracten	(13)	-2.486	-2.600
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-3.075	-4.922
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-20.768	-19.001
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-10.719	-10.783
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.664	16.363
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	837	1.206
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(18)	-154	-106
Toegerekende organisatiekosten		0	-52
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17)	-2.618	-1.019
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-1.935	29
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-3.977	22
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	103.916	113.868
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(21)	44	32
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		99.983	113.922
Opbrengsten overige activiteiten	(22)	78	1.747
Kosten overige activiteiten	(23)	-15	-105
Nettoresultaat overige activiteiten		63	1.642
Overige organisatiekosten	(24)	-6.400	-860
Kosten omtrent leefbaarheid	(25)	-2.224	-1.145
Bedrijfsresultaat		107.150	129.952
Financiële baten en lasten	(26)	-544	-8.373
Resultaat voor belastingen		106.606	121.579
Belastingen	(27)	-2.011	-1.488
Resultaat na belastingen		104.595	120.091

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	52.166		51.276	
Vergoedingen	2.928		2.654	
Overige bedrijfsontvangsten	66		31	
Ontvangen interest	2		35	
Saldo ingaande kasstromen		55.162		53.997
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-5		-4	
Betalingen aan werknemers	-5.422		-5.695	
Onderhoudsuitgaven	-18.894		-15.095	
Overige bedrijfsuitgaven	-8.877		-8.872	
Betaalde interest	-4.239		-4.278	
Verhuurdersheffing	-8.090		-6.532	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-475		-418	
Vennootschapsbelasting	-2.915		-4.567	
Saldo uitgaande kasstromen		-48.917		-45.461
Kasstroom uit operationele activiteiten		6.244		8.536
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	462		1.169	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.042		-74	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		2.504		1.095
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-7.510		-10.492	
Verbeteruitgaven	-5.079		-6.687	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0		213	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.106		-3.299	
Sloopuitgaven	-317		-446	
Investerings overig	-581		-478	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-15.594		-21.188
FVA				
Ontvangsten overig		0		9
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-13.090		-20.084
transporteren		-6.846		-11.549

	2021		2020	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		-6.846		-11.549
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		11.418		0
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-3.691		-1.617
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>7.727</u>		<u>-1.617</u>
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>881</u>		<u>-13.166</u>
Liquide middelen per 31 december				
Mutatie liquide middelen		881		-13.166
Liquide middelen per 1 januari	2.708		15.873	
Liquide middelen per 31 december	<u>3.589</u>		<u>2.708</u>	
		881		-13.166
Verschil		<u>0</u>		<u>0</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

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.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Regelgeving

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

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

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

Stelselwijziging

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de volgende posten:

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (aanpassing RJ 645.212 en 217):

In RJ 645 is opgenomen dat indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, herclassificatie plaatsvindt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Dunavie voerde in vorige jaren eveneens herclassificatie uit naar vastgoed in ontwikkeling bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvond. In RJ 645 is opgenomen dat een dergelijke herclassificatie niet langer is toegestaan.

De gewijzigde regelgeving is retrospectief verwerkt. Hierbij heeft herrekening van het eigen vermogen aan het einde van 2020 plaatsgevonden. Het verschil tussen het eigen vermogen volgens de jaarrekening 2020 en het herziene EV is verwerkt in de overige reserves.

Uitbreiding regelgeving voorziening onrendabele investeringen (RJ 645.218):

De uitbreiding van deze regel heeft betrekking op het vormen van een voorziening voor onrendabele investeringen bij na-investeringen (bijvoorbeeld duurzaamheidsingrepen). Dit mede naar aanleiding van de scherpere afbakening tussen investeringen en onderhoud (ex art 14a RTIV 2015). In veel gevallen werd dit in de branche al toegepast, in de RJ was dat eerder nog niet geregeld.

Dunavie heeft op grond van deze regel voor verwachte onrendabele investeringen een voorziening getroffen voor niet rendabele uitgaven bij het project Dunergie. De voorziening bedraagt € 3,6 miljoen. Dit bedrag is verwerkt in het resultaat als overige waardeverandering.

Latente belastingen:

Het opnemen van belastinglatenties is zowel op nominale als op contante waarde toegestaan. Binnen de branche is waardering op contante waarde het meest gebruikelijk. Bij Dunavie zijn belastinglatenties tot en met 2020 nominaal gewaardeerd. Om meer aansluiting te realiseren binnen de branche heeft Dunavie besloten met ingang van het boekjaar 2021 de latenties op contante waarde te waarderen. Omdat dit een stelselwijziging betreft moeten de cijfers retrospectief aangepast worden.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslag zoals genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening als volgt zijn aangepast:

Mutaties Balans	Jaarrekening 2020 voor stelselwijziging	Jaarrekening 2020 na stelselwijziging	Cumulatief effect Belastingen	Cumulatief effect Vastgoed
Vastgoedbeleggingen				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.146	13.099		-7.047
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	0	4.781	4.781	
Eigen vermogen				
Overige reserves	410.977	220.370	-190.607	
Herwaarderingsreserve	640.627	854.170	213.543	
Resultaat na belastingen boekjaar	93.775	120.091	-33.362	7.047
Voorzieningen				
Latente belastingverplichtingen	-51.517	0	51.517	0
Totaal effect stelselwijziging op de balans	1.114.008	1.212.511	45.872	0

Mutaties resultaat	Jaarrekening 2020 voor stelselwijziging	Jaarrekening 2020 na stelselwijziging	Cumulatief effect Belastingen	Cumulatief effect Vastgoed
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-119.346	-113.868		5.478
Lasten onderhoudsactiviteiten (Betreft Planmatig onderhoud)	17.432	19.001		1.569
Belastingen (Betreft Mutatie latente belastingverplichtingen)	-34.850	-1.488	-33.362	
Totaal effect stelselwijziging op het resultaat	-136.764	-96.355	-33.362	7.047

De gescheiden balans en winst- en verliesrekening zijn eveneens aangepast conform bovenstaande cijfers.

Door het overgaan van nominale naar contante waarden bij het bepalen van de latenties ontstaat tevens een verschuiving binnen het Eigen vermogen van de Algemene reserve naar de Herwaarderingsreserve. Deze mutatie is separaat aangegeven in de betreffende verloopstaten.

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.

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

FUNCTIONELE TOEREKENING

Ten opzichte van 2020 is in de methodiek, zoals omschreven in de handleiding toepassen functionele indeling 2021 (uitgebracht door SBR-Wonen) geen belangrijke verandering opgetreden. Nieuw is de verplichting om bij de uitsplitsing van de personeelskosten de kosten voor extern ingehuurd personeel op te nemen in het totaaloverzicht.

De toerekening van de werkzaamheden van alle Dunavie-medewerkers naar de diverse functies in de jaarrekening is in 2021 geactualiseerd. Hierdoor treedt een aanmerkelijke verschuiving op van 'Lasten verhuur en beheer' naar 'Overige organisatiekosten' en 'Leefbaarheid'.

Continuïteitsveronderstelling

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

Coronavirus

De uitbraak van het Coronavirus heeft sinds begin 2020 geleid tot diverse maatregelen. Na een aanvankelijke versoepeling heeft de overheid in het najaar van 2021 opnieuw aangegeven dat indien mogelijk werkzaamheden vanuit huis gedaan moeten worden. Dat advies heeft Dunavie gevolgd. De gemaximeerde kantoorbezetting die was vastgesteld is continue gemonitord. Mede door de opgedane ervaringen van het vorige jaar bleek dit goed mogelijk zonder al te veel verstoringen in de bedrijfsvoering. Het verhuren van woningen en het plegen van onderhoud kon met in acht neming van specifieke afspraken doorgang vinden. Met ingang van eind februari 2022 is het weer mogelijk om met meerdere medewerkers op kantoor te werken.

Door de lang aangehouden beperkende maatregelen zijn de uiteindelijke gevolgen daarvan nog niet volledig in te schatten. Mogelijk kan dit leiden tot risico's voor onze financiering, rente-ontwikkeling en de waarde-ontwikkeling van ons vastgoed. Dit risico wordt laag ingeschat. Ook is er voor verkoop een significant laag risico, aangezien Dunavie geen verkoopprogramma heeft vastgesteld.

Een mogelijk risico betreft het oplopen van huurachterstanden en langere leegstand. Een negatieve ontwikkeling hiervan is echter nauwelijks merkbaar, waardoor ook het optreden van deze risico's beperkt blijft.

Voor de organisatie schatten wij het risico beperkt in, het ziekteverzuim is niet significant veranderd.

De lockdown heeft weinig invloed gehad op de werkzaamheden met betrekking tot (nieuwbouw)investeringen en planmatig onderhoudswerkzaamheden. Deze konden zonder al te veel vertraging worden uitgevoerd.

Conclusie: Na een geruime tijd met beperkte mogelijkheden zijn geen zichtbare negatieve effecten zichtbaar. Onze verwachting is dan ook 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

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (ultimo 2020: € 737,14). Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Complexindeling

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

Dunavie hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woon- en parkeergelegenheden en de fullversie voor MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuw gebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Vastgoed in exploitatie

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

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

Afschrijvingen

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

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Dunavie hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Dunavie hanteert de volgende uitgangspunten bij het berekenen van de norm onderhoudslasten:
 - a. Onderhoud betreft alle voorkomende niet-verrekenbare soorten onderhoud:
 - Planmatig- en contractonderhoud;
 - Mutatieonderhoud;
 - Reparatieverzoeken
 - b. Basis voor de norm is het gemiddeld bedrag per jaar van de nominale uitgaven over een periode van 15 jaar vanaf 2022 met peildatum 1 januari 2022;
 - c. Hieraan toegevoegd worden de uitgaven voor technisch beheer en toezicht (in casu het verschil tussen de categorale en functionele kosten);
 - d. Deze beide bedragen worden gedeeld door het gewogen totaal eenheden per eind boekjaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie' (exclusief verhuurderheffing) in de resultatenrekening. Dunavie hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
 - a. Basis voor de 'lasten verhuur en beheer' vormt naast direct toerekenbare kosten de toerekening van de personeels- en overige beheerlasten, zoals deze volgt uit de kostenverdeelstaat;
 - b. Overige directe operationele lasten exploitatie betreft over het algemeen direct toerekenbare kosten. Wanneer kosten gerelateerd zijn aan de waarde van het bezit (bijvoorbeeld belastingen) wordt bij de berekening van de gemiddelde norm hiermee rekening gehouden. Hierdoor ontstaan een verschil in norm tussen DAEB- en Niet-DAEB-bezit.
 - c. De norm wordt berekend door het totaal van de kosten te delen door het gewogen aantal verhuureenheden per 31 december.

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

Bovenvermelde uitgangspunten leiden tot de volgende normen die zijn toegepast bij het berekenen van de beleidswaarde voor Dunavie:

Uitgangspunten beleidswaarde	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Streefhuurpercentage ten opzichte van maximaal redelijke huur	Gemiddeld 75%	Gemiddeld 75%
Onderhoudsnorm	2.215	2.361
Beheerlasten DAEB	744	990
Beheerlasten Niet-DAEB	818	1.039
Verhuurderheffing	2022: 0,332% 2023: 0,306% 2024-2036: 0,307% vanaf 2037: 0,306%	2022: 0,527% 2023: 0,501% 2024-2036: 0,502% vanaf 2037: 0,501%
Discontovoet	6,06%	6,02%

Voor zover ver afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15 lid 1.

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

Zowel de onderhouds- als de beheerlastennorm is gedaald ten opzichte van 2020. Deze daling wordt veroorzaakt door een wijziging in de systematiek van de bepaling van de normen:

- de onderhoudsnorm is bepaald op grond van het gemiddelde onderhoud over de eerstvolgende 15 jaar; dat was in eerdere jaren 50 jaar; Door de toenemende onzekerheid over de hoogte van de uitgaven na de minimaal te beschouwen periode heeft Dunavie besloten uit te gaan van de minimaal aangegeven periode van 15 jaar;

- de norm voor beheerlasten is vastgesteld op basis van een geactualiseerde indeling van alle functies binnen Dunavie naar functies binnen de functionele jaarrekening. Hierdoor heeft een verschuiving plaats gevonden van lasten verhuur en beheer naar overige organisatiekosten en leefbaarheidsuitgaven.

Het kwantitatieve effect op de beleidswaarde 2021 is praktisch niet te bepalen, en is om deze reden ook niet verder toegelicht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

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

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

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

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

Deze drie criteria zijn:

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

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

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

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,69%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Dunavie geldende rente op langlopende leningen (3,62%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

Vorderingen

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

Voorraden

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.

Flottende vorderingen

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

Liquide middelen per 31 december

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen 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.

Herwaarderingsreserve

Als onderdeel van het Eigen Vermogen geeft de herwaarderingsreserve het positieve verschil op complexniveau weer tussen de marktwaarde op balansdatum en de historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie en Verkopen onder Voorwaarden.

Voorzieningen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

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

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

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

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

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

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

Voorziening pensioenen

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

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

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

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

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

Ultimo 2021 (en 2020) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Voorziening latente belastingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting bij Financieel Vaste Activa met betrekking tot latente belastingvorderingen.

Langlopende schulden

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

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

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

Dunavie heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

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

Financiële instrumenten

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

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

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

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

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

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

Dunavie past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Dunavie documenteert het volgende:

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

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

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

De resultaatbepaling is als volgt:

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

Kostprijshedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

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

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.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;

- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;

- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;

- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden:

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, 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

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

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

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

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

Dunavie heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Latente belastingen

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

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

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

Toerekening baten en lasten

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

Bij het bepalen van de verdeling van kosten worden de richtlijnen gevolgd zoals uitgegeven door SBR Wonen in de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2021.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

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

Uitgangspunten

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

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

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 393.948	€ 385.843	€ 85.050	€ 84.214
Cumulatieve herwaarderingen	€ 717.580	€ 622.782	€ 117.446	€ 76.723
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	€ -3.294	€ -7.610	€ -2.366	€ 18.699
Stand per 1 januari	€ 1.108.234	€ 1.001.015	€ 200.130	€ 179.637
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen	€ 17.734	€ 6.827	€ -	€ 12
Investerings	€ 10.092	€ 268	€ 278	€ -
Desinvesteringen verkoop	€ -709	€ -114	€ -81	€ -23
Herwaardering verkoop	€ -1.314	€ -618	€ -237	€ -264
Desinvesteringen sloop	€ -1.305	€ -	€ -723	€ -633
Herwaardering sloop	€ 235	€ -	€ 529	€ 444
Herclassificatie	€ 204	€ 1.125	€ -	€ 1.343
Herwaarderingen	€ 87.185	€ 95.415	€ 9.748	€ 19.269
Bijzondere waardeveranderingen	€ 42	€ 4.317	€ 467	€ 345
Totaal mutaties	€ 112.164	€ 107.219	€ 9.981	€ 20.493
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 419.963	€ 393.948	€ 84.524	€ 84.913
Cumulatieve herwaarderingen	€ 803.686	€ 717.580	€ 127.486	€ 96.172
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	€ -3.251	€ -3.294	€ -1.899	€ 19.045
	€ 1.220.398	€ 1.108.234	€ 210.111	€ 200.130

De onderverdeling verkrijgings- of vervaardigingsprijs en cumulatieve herwaarderingen 2020 is niet correct weergegeven in de jaarrekening 2020. De verdeling wijkt om deze reden af van de verloopstaat die in de jaarrekening 2020 is opgenomen.

Waardemutatie Vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 31-12-2020	1.108.234	200.130	1.308.363
Voorraadmutaties	13.291	-515	12.776
Mutatie vastgoedgegevens	14.976	2.604	17.580
Methodische wijzigingen handboek en software	2.688	-3.448	-760
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-5.038	-608	-5.647
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	86.248	11.948	98.196
Waarde 31-12-2021	1.220.398	210.111	1.430.509

Toelichting marktwaarde

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

	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000	Waarderings- variant
Eengezinswoningen	582.156	523.969	basis
Meergezinswoningen	815.399	752.703	basis
Parkeergelegenheden	11.252	10.083	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	7.968	8.223	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.282	1.638	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	12.452	11.748	full
Totaal	1.430.509	1.308.364	

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

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

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

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

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

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

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	2%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,3%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	12,10%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.622	€ 1.674	€ 1.709	€ 1.748	€ 1.789	€ 1.832	€ 1.877
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.390	€ 1.434	€ 1.465	€ 1.498	€ 1.533	€ 1.570	€ 1.609
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 809	€ 835	€ 852	€ 872	€ 892	€ 913	€ 936
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 12,20	€ 12,59	€ 12,85	€ 13,15	€ 13,45	€ 13,78	€ 14,12
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 467	€ 475	€ 484	€ 494	€ 503	€ 513	€ 523
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 459	€ 467	€ 476	€ 485	€ 494	€ 504	€ 514
Beheerkosten per VHE - zorgeenheid (extramuraal)	€ 423	€ 431	€ 439	€ 447	€ 456	€ 465	€ 474
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	€ 565	€ 576	€ 587	€ 598	€ 610	€ 622
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 56,00	€ 57,18	€ 58,49	€ 59,84	€ 61,27	€ 62,80
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 187,00	€ 190,93	€ 195,32	€ 199,81	€ 204,61	€ 209,72
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 29,00	€ 29,55	€ 30,11	€ 30,68	€ 31,30	€ 31,92
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 40,00	€ 40,76	€ 41,53	€ 42,32	€ 43,17	€ 44,03
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	€ 566	€ 576	€ 587	€ 599	€ 611
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 555	€ 566	€ 576	€ 587	€ 599	€ 611
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 9,70	€ 9,90	€ 10,13	€ 10,36	€ 10,61	€ 10,88
Mutatiekosten per m2 BVO	€ 12,20	€ 12,46	€ 12,74	€ 13,04	€ 13,35	€ 13,68
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

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 taxateur heeft de hieronder genoemde vrijheidsgraden toegepast. Dit jaar is in tegenstelling tot voorgaand jaar toepassen van de vrijheidsgraad markthuurl(stijging) niet noodzakelijk geacht.

Exit yield

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

Disconteringsvoet

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

Schattingen

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

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/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 rechten en verplichtingen.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 (peildatum 1-1-2020) € 1.772.885.000,- (2020: € 1.657.484.000,- peildatum 1-1-2019).

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.

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

In hoofdstuk 9 van het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De opbouw van de beleidswaarde van Dunavie per 31 december 2021 laat zich als volgt presenteren:

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde per 31 december	1.430.509	1.308.364
Stap 1: beschikbaarheid	38.238	44.330
Stap 2: betaalbaarheid	-615.429	-612.514
Stap 3: kwaliteit	-185.187	-211.621
Stap 4: beheer	7.753	-50.073
Totaal aanpassingen	-754.626	-829.878
Beleidswaarde	675.883	478.486

Tenaanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 695 per maand, zijnde 72% van de maximaal redelijke huur (2020 € 706 per maand, zijnde 75% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 585 per maand, zijnde 75% van de maximaal redelijke huur (2020 € 600 per maand, zijnde 77% van maximaal redelijke huur);

Tenaanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld per verhuureenheid € 2.215 (2020: € 2.361);

Tenaanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor DAEB-woningen: € 744 per verhuureenheid per jaar (2020: € 990);
- voor Niet-DAEB-woningen: € 818 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.039);

Gevoeligheidsanalyse 2021

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde; Hierbij zijn naast scenario's die van invloed zijn op de beleidswaarde tevens scenario's doorgerekend die primair van invloed zijn op de marktwaarde. Omdat de beleidswaarde een afgeleide is van de marktwaarde muteert hierbij ook de beleidswaarde:

Scenario's	Aanpassing	Verschil (x €1.00)	Verschil (%)
Mutatiegraad	= 4%	-6.884	-1,0%
Disconteringsvoet	+ 1%-punt	-131.567	-19,5%
Geen verhuurderheffing	Cf. corporatie	177.272	26,2%
Streefhuur	= € 442,46	-322.284	-47,7%
	= € 633,25	-19.555	-2,9%
Beleidsonderhoud	+ € 50,-	-12.794	-1,9%
Beleidsbeheer	+ € 50,-	-12.672	-1,9%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.718	24.515
Cumulatieve herwaarderingen	22.284	17.807
	42.002	42.322
Boekwaarde per 1 januari 2021	42.002	42.322
<i>Mutaties</i>		
Saldo aan- en verkopen bestaande portefeuille	641	0
Desinvesteringen - uitgaven na eerste verwerking	0	-3.128
Herwaarderingen	5.335	2.801
Herclassificaties naar voorraad	-275	6
Herclassificatie vanuit voorraad	795	0
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-29	0
Totaal mutaties	6.467	-320
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	20.849	21.393
Cumulatieve herwaarderingen	27.620	20.609
Boekwaarde per 31 december	48.469	42.002

De onderverdeling verkrijgings- en vervaardigingsprijs en cumulatieve herwaarderingen ultimo 2020 is niet correct weergegeven. De beginstand in de verloopstaat 2021 is om die reden afwijkend van de eindstand 2020.

Er is geen sprake van cumulatieve bijzondere waardeverminderingen

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2021	2020
Aantal woningen 1 januari	157	172
Terugkopen boekjaar in exploitatie	-1	-10
Terugkopen boekjaar naar voorraad	-7	-5
Verkopen boekjaar	9	0
Aantal Verkopen onder voorwaarden 31 december	158	157

Bij de Verkopen onder Voorwaarden geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 12,50% en 48%. Daarnaast heeft Dunavie een terugkoopverplichting. Het aandeel van Dunavie in de waardeontwikkeling van de woning is 20,76% in 2021 en 20,72% in 2020.

	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.099	8.252
	13.099	8.252
<i>Mutaties</i>		
Investerings	8.300	12.990
Uitgaven ten laste van onderhoudsactiviteiten	-1.839	0
Overboekingen verbeteringen bestaand vastgoed	-746	0
Overboekingen naar DAEB-/ niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-12.261	-6.825
Overboeking naar overige waardeveranderingen en voorziening onrendabele investeringen	-1.053	-1.318
Totaal mutaties	-7.600	4.847
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.499	13.099

Vastgoed in ontwikkeling is onderverdeeld als volgt (inclusief verloopstaat):

Overzicht verloop Vastgoed in ontwikkeling	Herstructu- rering	Sloop en Nieuwbouw	Verbetering bestaand bezit	Totaal
Saldo 01-01-2021	329	12.769	0	13.099
Investerings	1.967	5.440	893	8.300
Uitgaven onderhoud	-1.836	-4		-1.839
Overboeking naar vastgoed in expl. investeringen bestaande complexen			-746	-746
Overboeking naar vastgoed in expl. nieuwbouw	-461	-17.273		-17.734
Overboeking van overige waardeverandering		4.202		4.202
Overboekingen vanuit VG in expl. m.b.t. sloop		1.270		1.270
Overboeking waardeveranderingen/ voorziening ORT		-1.053		-1.053
Saldo 31-12-2021	0	5.352	147	5.499

2. Materiële vaste activa

	31-12-2021 x € 1.000	31-12-2020 x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouw	2.003	2.155
Automatisering	492	456
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	216	182
	<u>2.711</u>	<u>2.793</u>

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.704	9.694
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-7.911	-7.068
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.793</u>	<u>2.626</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	314	501
Afschrijvingen	-396	-335
Totaal mutaties	<u>-82</u>	<u>166</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.018	10.195
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-8.307	-7.402
Boekwaarde per 31 december	<u>2.711</u>	<u>2.793</u>

Ultimo 2020 was sprake van een verschil tussen de activastaat en de gepresenteerde verkrijgings-of vervaardigingsprijs en cumulatieve afschrijvingen. Deze verschillen zijn gecorrigeerd in de beginstand van de verloopstaat 2021. Om die reden zijn betreffende bedragen niet gelijk.

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

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Deelneming WoningNet NV</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Stand per 31 december	1	1
	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	3.999	4.781

	2021	2020
Latente belastingvorderingen		
Stand 01-01	€ 4.781	€ 4.153
Mutatie boekjaar	-€ 310	€ 628
Af: kortlopend	-€ 472	€ 0
Stand 31-12	€ 3.999	€ 4.781

Op de Latente belastingvorderingen is een stelselwijziging van toepassing. Deze wijziging is in de Algemene Grondslagen toegelicht. De impact van deze wijziging is retrospectief verwerkt in de vergelijkende cijfers 2020 en bedraagt totaal € 56,3 miljoen: de waarde voor correctie was € 51,5 miljoen passief en wordt € 4,781 miljoen actief.

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen c.q. -verplichtingen worden toegelicht in onderstaande tabel.

	Commercieel- Fiscaal verschil ultimo 2021	nominale waarde latentie	contante waarde latentie	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel	€ 1.753	€ 452	€ 344		€ 344
Disagio leningportefeuille	€ 429	€ 111	€ 105		€ 105
Gestructureerde leningen (derivaten)	€ 15.029	€ 3.877	€ 3.550		€ 3.550
Agio leningenruil Vestia	€ 1.878	€ 485	€ 472	€ 472	
totaal latenties	€ 19.090	€ 4.925	€ 4.471	€ 472	€ 3.999

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

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,69%, De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 4,5 miljoen. De post heeft met name betrekking op langlopende leningen, derivaten en op afschrijvingspotentieel van woningen. De looptijd van de latenties is als volgt:

- afschrijvingspotentieel: 35 jaar;
- disagio leningportefeuille: 8 jaar
- gestructureerde leningen (derivaten): 5 jaar
- agio leningruil Vestia: 1 jaar.

Eventuele tijdelijke verschillen betreffende vastgoed in exploitatie zijn niet tot waardering gebracht. Dit omdat zeer waarschijnlijk geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, aangezien de cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond bij Dunavie zich vaak in continuïteit voordoet. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor de latentie bij een waardering tegen contante waarde naar nihil tendeert. Een en ander conform RJ 272.405.

Dunavie kan op grond van de ATAD een deel van de rentelasten niet in aftrek brengen. De verwachting op basis van de fiscale meerjarenbegroting is dat Dunavie de per ultimo 2021 gestalde rente niet alsnog in aftrek kan brengen in de toekomst. Om deze reden is deze latentie niet gewaardeerd.

Algemeen:

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 546.300 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

De verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen ontstaan als volgt:

- Vastgoed in exploitatie (afschrijvingspotentieel): Commercieel wordt niet afgeschreven op vastgoed in exploitatie, fiscaal wordt afgeschreven tot de bodem (=WOZ-)waarde;
- Disagio leningportefeuille: In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs).
- Gestructureerde leningen (derivaten): In de jaarrekening is voor de embedded derivaten een verschil verantwoord ad € 15,0 miljoen tussen de (markt)waardering die de fiscus toepast en de nominale waardering zoals toegepast in de jaarrekening;
- Agio leningenruil Vestia: met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering van € 472.000. Deze is opgenomen onder de vlottende activa (zie toelichting 5).

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Overige financiële activa	9	9

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	531	1.059

Ultimo 2021 bestaat de voorraad uit 2 woningen (2020:5). De woningen zijn eind 2021 teruggekocht vanuit Verkopen onder Voorwaarden, waarbij op moment van terugkoop taxatie heeft plaatsgevonden. De verwachting is dat beide woningen binnen een jaar verkocht worden onder dezelfde voorwaarden.

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

Overige voorraden

Overige voorraden	72	77
-------------------	----	----

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

5. Vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	732	858
	732	858
Voorziening wegens oninbaarheid	-282	-309
	450	549

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	1.654	439
Latente belastingvordering	472	0
	2.126	439

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

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting boekjaar 2021	1.214	439
Vennootschapsbelasting boekjaar 2020	512	0
Vennootschapsbelasting boekjaar 2019	-72	0
	1.654	439

Belastingvorderingen lopen naar verwachting binnen een jaar af.

Overige vorderingen

Overige vorderingen	3	11
---------------------	---	----

De looptijd van betreffende vorderingen is maximaal een jaar.

Overlopende activa

Overlopende activa	787	1
	787	1
Te ontvangen koopsom notaris	445	0
Vooruitbetaalde kosten	342	0
	787	0

6. Liquide middelen per 31 december

Banken	3.589	2.708
--------	-------	-------

Dit bedrag staat ter vrije beschikking

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 104,6 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het resultaat over het boekjaar 2021 ad. € 104,595 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat a.d. € 104,621 miljoen vervolgens vanuit de overige reserves ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Deze resultaatsbestemming is, onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 18-05-2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7. Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020	
	x € 1.000	x € 1.000	
Herwaarderingsreserve			
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	27.620	19.144	
Vastgoed in exploitatie	931.172	835.026	
	<u>958.791</u>	<u>854.170</u>	
	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in exploitatie	Totaal
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari 2021	19.144	835.026	854.170
Correctie herwaardering VOV voorgaande jaren	3.140	0	3.140
Mutaties ten gevolge van verkoop/ sloop	0	-787	-787
Mutatie herwaardering VOV boekjaar	5.335	0	5.335
Mutatie herwaardering vastgoed in exploitatie	0	96.933	96.933
Stand per 31 december 2021	27.620	931.172	958.791

De herwaarderingsreserve DAEB en Niet-DAEB 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.

Per 31 december 2021 is in totaal € 931 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 835 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 755 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 markthuurlen en wijken de werkelijke onderhouds- en beheerlasten af van de ingerekende waarden in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Overige reserves		
Stand per 1 januari	340.461	473.477
Overige mutaties ten gevolge van stelselwijziging	0	22.936
Resultaatbestemming boekjaar	104.595	120.091
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-104.621	-276.043
Stand per 31 december	<u>340.435</u>	<u>340.461</u>

8. Voorzieningen

31-12-2021	31-12-2020
x € 1.000	x € 1.000

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen	5.891	1.381
---------------------------	-------	-------

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

Project	Saldo 2020	Bij: Dotatie onrendabele investeringen 2021	Af: uitgaven Vastgoed in ontwikkeling 2021	Af: correctie voorziening	Saldo 2021
Nieuwbouw					
Visserijschool	1.381		-360	-1.020	0
Hof van Rijnsburg	0	325	-18		307
Herstructurering	0	874	-874		0
Nieuwbouw	0	5.976	-1.538	0	4.438
Totaal nieuwbouw	1.381	7.175	-2.790	-1.020	4.745
Renovatie/ duurzaamheid					
Dunergie	0	2.142	0	-996	1.146
Totaal renovatie/ duurzaamheid	0	2.142	0	-996	1.146
	0	0			0
Totaal stand 31-12	1.381	9.317	-2.790	-2.016	5.891

9. Langlopende schulden

	31-12-2021	Waarvan* langer dan vijf jaar	31-12-2020	Waarvan langer dan vijf jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	135.370	117.973	126.716	104.037
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	48.351	0	41.907	0
Overige schulden	156	0	140	0
	<u>183.877</u>	<u>117.973</u>	<u>168.764</u>	<u>104.037</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 € 120 miljoen (2020: € 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 € 1,4 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.

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen		
Schulden aan kredietinstellingen	<u>135.370</u>	<u>126.716</u>

De schulden aan kredietinstellingen bestaat uit de volgende posten:

Schulden aan kredietinstellingen (x € 1.000)	2021	2020
Leningen o/g	116.669	108.184
Embedded derivaten	15.029	18.532
Agio Vestialening	3.672	0
Totaal	135.370	126.716

Mutaties ten opzichte van 2020 ontstaan als volgt:

Leningen o/g (x € 1.000)	2021	2020
Stand per 1 januari	111.875	113.492
Opgenomen gelden	11.418	0
Aflossingen	-3.691	-1.617
Stand per 31 december	119.602	111.875
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.933	-3.691
Totaal	116.669	108.184

Embedded derivaten	2021	2020
Stand per 1 januari	18.532	14.364
Mutatie als gevolg van herwaardering	-3.503	4.168
Totaal	15.029	18.532

Agio Vestialening	2021	2020
Stand per 1 januari	0	0
Agio storting lening	3.756	0
Af: kortlopend deel Agio	-84	0
Totaal	3.672	0

Leningen o/g

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

bedragen * € 1.000

Renteper- centages	Schuldres- tant	Marktwaar- de on balance	Renteherzie- ningperiode	Schuldres- tant	Marktwaar- de on balance	Resterende looptijd	Schuld- restant	Marktwaar- de on balance
Variabel	13.500		0 tot 3 mnd	14.752		< 1 jr	1.752	84
0% tot 2%	20.213		3 mnd tot 1 jr	6.737		1 tot 5 jr	3.549	
2% tot 3%	2.311		1 tot 5 jr	65.000	15.029	5 tot 10 jr	7.851	
3% tot 4%	67.167	15.029	>5 jaar	33.113	3.756	10 tot 15 jr	8.912	
4% tot 5%	7.039	3.756				15 tot 20 jr	2.000	
5% tot 6%	8.218					> 20 jaar	95.537	18.701
> 6%	1.154							
Totaal	119.602	18.785		119.602	18.785		119.602	18.785

De aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar bedraagt € 5,3 miljoen (31.12.2020: € 8,3 miljoen) en langer dan 5 jaar € 114,3 miljoen (31.12.2020: € 99,8 miljoen).

Schulden aan kredietinstellingen

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van rente-instrumenten, bedraagt 3,62% (2020: 3,76%)

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen de yield curve. De marktwaarde van deze leningen per 31 december 2021 bedraagt € 204.931.938 (31 december 2020: € 217.897.299). De marktwaarde is net als 2020 berekend op basis van de yield curve tot het 1e herzieningsmoment. De daling is het gevolg van stijgende tarieven op de kapitaalmarkt en tijdsverloop.

Leningruil Vestia

Dunavie heeft deelgenomen aan de "leningruil" met Vestia. Er is een geborgde lening aangetrokken met een hoofdsom van € 2.417.717 tegen een niet-marktconforme rente van 4,86% met een looptijd van 40 jaar. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 6.174.107. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode. De vrijval van 2022 a.d. € 84.187 is opgenomen onder de aflossingsverplichtingen en wordt vervolgens gepresenteerd onder kortlopende schulden.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde (€ 3.756.390) van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Borging/zekerheden door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 123.601.971 (ultimo 2020: € 111.875.006) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In deze borging is ook een variabele hoofdsom lening opgenomen van € 5.000.000 waarop ultimo 2021 € 1.000.000 was opgenomen.

	31-12-2021 x € 1.000	31-12-2020 x € 1.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	48.351	41.907
<i>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>		
	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	20.577	31.323
Cumulatieve herwaarderingen	21.330	10.919
Boekwaarde per 1 januari	41.907	42.242
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	2.055	6
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.783	-3.111
Herwaarderingen	6.171	2.770
Stand per 31 december	48.351	41.907
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	20.849	28.218
Cumulatieve herwaarderingen	27.501	13.690
Boekwaarde per 31 december	48.351	41.907

De onderverdeling terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden en cumulatieve herwaarderingen ultimo 2020 is niet correct weergegeven. De beginstand in de verloopstaat 2021 is om die reden afwijkend van de eindstand 2020.

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen Verkocht onder Voorwaarden heeft betrekking op 158 woningen (2020: 157), waarvan 28 huurwoningen uit bestaand bezit (2020: 27) en 130 nieuwbouwkooptwoningen (2020: 130).

In de verloopstaat zijn de mutaties weergegeven zoals deze van toepassing waren in 2021. Op totaal niveau is een correctie geboekt van € 7,6 miljoen van Terugkoopverplichting naar Cumulatieve herwaarderingen, aangezien deze saldi afweken van de specificatie.

	31-12-2021	31-12-2020
	x € 1.000	x € 1.000
Overige schulden		
Waarborgsommen	156	140

De waarborgsommen hebben betrekking op bedrijfsruimten en op enkele woningen.

10. Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

Mutatie Agio Vestialening	84	0
Kortlopend deel van langlopende schulden	2.933	3.691
	3.018	3.691

Schulden aan kredietinstellingen betreft de aflossingsverplichtingen voor 2022. Het volledig bedrag wordt dus binnen een jaar betaald.

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	2.908	2.747
-------------	-------	-------

De openstaande bedragen crediteuren worden binnen een jaar betaald

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

Omzetbelasting	1.622	2.365
Loonheffing	9	0
	1.631	2.365

De looptijd van belastingschulden en premies is korter dan 1 jaar

Overlopende passiva

Rente leningen	880	1.132
Vooruit ontvangen huren	530	546
Af te rekenen servicekosten	293	114
Vakantiedagen	245	243
Overige	257	280
	2.205	2.314

Het saldo Vakantiedagen is ondanks de Corona omstandigheden zo goed als gestabiliseerd.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Dunavie maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past Dunavie met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs hedge-accounting toe, de waardering van deze derivaten worden off-balance toegelicht. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de onafhankelijke taxateur is ultimo 2021 € 9,1 miljoen negatief. Ultimo 2020 bedroeg de marktwaarde van deze derivaten € 11,4 miljoen negatief). De afname wordt verklaard door de renteontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Derivaten waarbij op het moment van afsluiten van het instrument niet exact te bepalen is welk mogelijk verlies geleden kan worden (open eind derivaten), zijn niet toegestaan.

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

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

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Dunavie zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Dunavie om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Dunavie kunnen voldoen. 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.

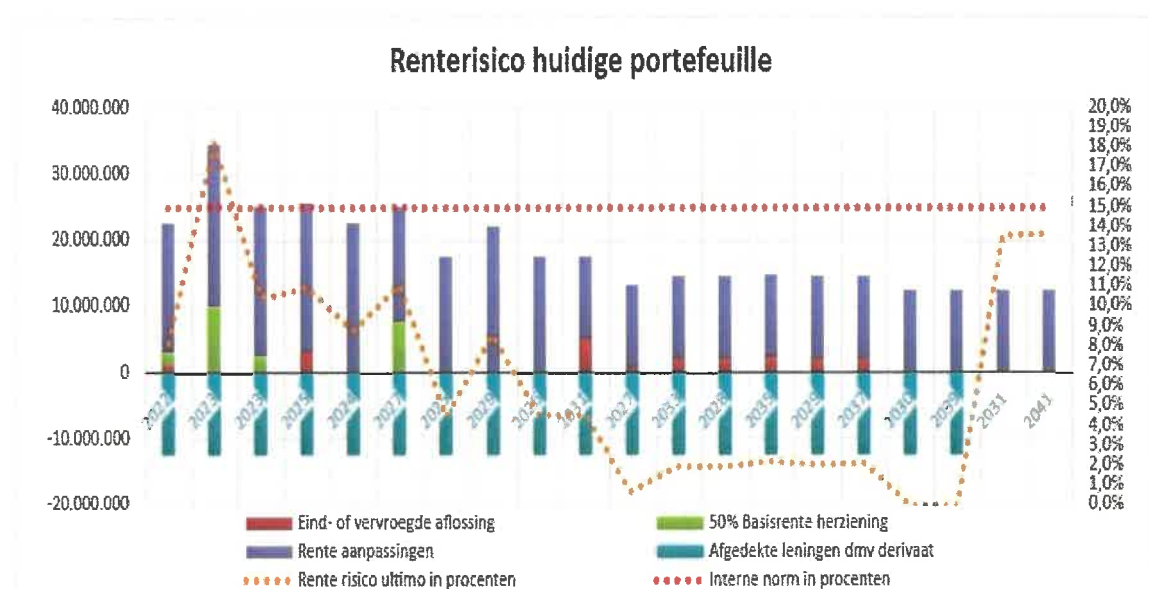
Dunavie beheerst dit risico door het aanhouden van voldoende liquiditeiten (maximaal 10% van de huursom) en het wekelijks monitoren van de kasstromen. Het risico is minimaal omdat er nog voldoende borgingsruimte is en er bij de derivatencontracten geen sprake is van een bijstortverplichting.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

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

- Basisrenteleningen wegen mee voor 50%, omdat uitsluitend rente risico wordt gelopen over de kredietopslag.
- Variabele hoofdsomleningen wegen mee voor de volledige hoofdsom.



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

De volgende rente-instrumenten zijn toegepast bij Dunavie:

	Lening	rente instrument	
Partij	NWB	ABN-AMRO	Toelichting
Hoofdsom	12.500	12.500	
Rente	Variabel: 3 maands euribor met opslag van 7 basispunten.	Rente ruil, 3 maands euribor tegen rente op basis van verschil tussen 10jrs minus 2js met factor.	
Rente cap		5,40%	
Rente floor		3,75%	
Start dd	1-6-2009	1-6-2014	
	1-mrt	1-mrt	
Betaaldata per	1-jun	1-jun	
	1-sep	1-sep	
	1-dec	1-dec	
Einddatum periode 2	1-6-2039	1-6-2039	
Optionele einddatum periode 3	1-6-2059		Nieuwe aanbieding, Dunavie heeft recht op boetevrije aflossing
Hedge relatie	ja		
Reële waarde ultimo 2020	12.500	11.567	
Reële waarde ultimo 2021	12.500	9.081	
Mutatie	0	2.486	

De cap is ontleend aan de marktconforme rente zoals het WSW deze hanteerde bij het afsluiten van het contract. Het renterisico van de variabele lening is conform voorschriften en binnen de norm met dit product afgedekt. De strategie van Dunavie is om het contract aan te houden tot de einddatum.

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 als bate opgenomen in het resultaat (€ 3,5 miljoen positief (2020: € 4,2 miljoen negatief). De marktwaarden zijn bepaald door een extern bureau. De waarderingen worden uitgevoerd op basis van OIS-discounting waarbij discontering de euribor curve als disconteringsvoet wordt gehanteerd.

In deze contracten zijn geen bijstortverplichtingen opgenomen en de strategie is dat Dunavie deze leningen aanhoudt tot einde looptijd. Bij het eerst volgende herzieningsmoment wordt de rente afspraak getoetst aan de op dat moment geldende rente.

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 zij van mening is dat zij op deze manier goedkoper kan lenen dan wanneer de leningen met een vaste rente zouden zijn aangetrokken. In een geval hebben wij gebruik gemaakt van een derivaat, waar gebruik wordt gemaakt van een cms-spread. Door het lage niveau van de huidige rentestand zijn de marktwwaarden van deze derivaten ultimo 2021 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. De cap is ontleend aan de marktconforme rente zoals het WSW deze hanteerde bij het afsluiten van het contract. Het renterisico van de variabele lening is conform voorschriften en binnen de norm met dit product afgedekt. De strategie van Dunavie is om het contract aan te houden tot de einddatum.

Hedge accounting

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

Afgedekte positie

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Dunavie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 2,9 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Verkoop woningen

Op balansdatum staan er 2 woningen onder de voorraadpositie. Van deze 2 woningen is er in het eerste kwartaal 2022 reeds één terug verkocht als VoV woning.

Licentieovereenkomst automatisering

Dunavie heeft overeenkomsten met Aareon met betrekking tot licenties voor het gebruik van het primaire systeem AX en Avantage met betrekking tot ondersteuning. 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. De verwachting is dat in 2022/2023 migratie plaats vindt naar de nieuwe versie. Om die reden is de huidige overeenkomst vooralsnog verlengd met een jaar. Voor 2022 heeft Dunavie een verplichting van € 270.000 voor het gebruik van AX en € 265.000 voor ondersteuning door Avantage (vast bedrag tot en met 2024). Vanaf 2023 (na migratie naar Tobias 365) stijgt het bedrag bij Aareon naar € 495.500 per jaar (prijsspeil 2021), waardoor de totale jaarlijkse verplichting stijgt naar € 760.000. De overeenkomst met Avantage loopt tot en met 2024.

Uitgestelde beloningen

Bij de vaststelling van de CAO's is vanaf 2010 een persoonsgebonden loopbaanbudget afgesproken. Elke medewerker krijgt afhankelijk van indiensttreding een budget toegekend dat jaarlijks verhoogd zal worden. Het maximale budget per medewerker bij een deeltijdpercentage van 100% bedraagt € 4.500. Besteding dient plaats te vinden betreffende opleidingen die niet functiegebonden zijn. Een budget dat niet is besteed vervalt bij uitdiensttreding van de medewerker. Het totaal budget voor alle medewerkers bedraagt € 264.000 eind 2021 (2020: € 235.000). Gezien de verwachte beperkte uitstroom van middelen en het feit dat dit moeilijk is in te schatten is deze post niet gewaardeerd in de balans.

Ook staan er in de CAO afspraken over vergoedingen voor jubilarissen die 40, 25 of 12,5 jaar in dienst zijn. Voor de komende vijf jaar zal er aan jubilea-uitkeringen € 60.000 worden uitgekeerd op basis van het personeelsbestand ultimo 2021. Ook deze uitkeringen zijn niet als een voorziening gewaardeerd in de balans.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

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

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum zijn de aangegane verplichtingen met betrekking tot investeringen in sloop en nieuwbouw € 8,0 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.

Onderhoudsverplichtingen

Dunavie is per einde boekjaar voor een bedrag van € 2,0 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen (inclusief Dunergie) aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2022 zullen worden uitgevoerd.

Prestatieafspraken

Dunavie heeft met de gemeente Katwijk prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2022 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 2021

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	44.300	43.451
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	0	12
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	6.764	6.623
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	1.511	1.543
	<u>52.575</u>	<u>51.630</u>
Huurderving wegens oninbaarheid	-77	-93
Huurderving wegens leegstand	-319	-402
	<u>52.179</u>	<u>51.134</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 voor woningen en garages was door de coronamaatregelen van rijkswege verplicht op 0,00% gesteld (1 juli 2020 1,50%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.730	2.705
Af te rekenen servicekosten	-184	-149
Vergoedingsderving	-12	-21
	<u>2.534</u>	<u>2.535</u>

13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>2.486</u>	<u>2.600</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.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	2.830	4.922
Uitgaven tbv participatie huurders	93	0
Direct toerekenbare huisvestingskosten	152	0
	<u>3.075</u>	<u>4.922</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.

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	4.240	4.207
Sociale lasten	644	662
Pensioenlasten	521	668
Overige personeelskosten	1.538	1.392
	<u>6.943</u>	<u>6.929</u>

Personeelsleden

Bij Dunavie waren in ultimo 2021 83 werknemers in dienst (2020: 85). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2021 73.39 (2020: 74,70). Deze werknemers waren in 2021 allen in Nederland werkzaam (2020: idem).

	2021	2020
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur	6,98	4,31
Bedrijfsvoering & Control	17,14	21,05
Woondiensten	29,42	28,36
Vastgoed	19,85	20,98
	<u>73,39</u>	<u>74,70</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 2020 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2021 is de premie niet gewijzigd, ook in dit jaar was het 27%.
- Er wordt vooralsnog geen neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen verwacht. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren;
- 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/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2019: 103,1%). Met deze stijgende beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds nu wel weer aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake meer van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel nog steeds sprake van een reservetekort. SPW heeft in december 2021 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. Door de gunstige ontwikkelingen in 2021 is een forse stap gezet op weg naar herstel.

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.331	5.537
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-823	-759
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.019	887
Automatiseringskosten	1.094	835
Huisvestingskosten	212	196
Bankkosten	45	42
Advieskosten	467	270
Afschrijvingskosten	244	335
Overige toe te rekenen kosten	1.528	1.714
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>9.117</u>	<u>9.057</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.830	5.204
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.250	2.484
- Lasten verkoop vastgoedportefeuille	0	52
- Resultaat overige activiteiten	15	105
- Overige organisatiekosten	2.482	527
- Leefbaarheid	1.539	685
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>9.117</u>	<u>9.057</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, gebaseerd op het aantal fte (2020: idem). Dat leidt tot onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2021	2020
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	25,00	41,70
- Lasten onderhoudsactiviteiten	29,40	38,40
- Lasten verkoop vastgoedportefeuille	-	0,60
- Resultaat overige activiteiten	0,30	1,20
- Overige organisatiekosten	29,10	7,40
- Leefbaarheid	16,20	10,70
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00
	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatieonderhoud	3.384	3.038
Mutatieonderhoud	3.936	2.630
Contractonderhoud	1.158	1.170
Planmatig onderhoud	9.719	9.869
Toegerekende organisatiekosten	2.250	2.016
Onderhoudsbijdrage aan VvE's	320	278
	20.768	19.001

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	1.979	1.859
Verzekeringen	106	204
Verhuurderheffing	8.090	8.163
Overige	544	558
	10.719	10.783

17. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	2.341	1.019
Boekwaarde teruggekocht	277	0
	2.618	1.019

18. 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.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst	375	1.206
Af: Verkoopkosten	-21	-4
Af: Toegerekende organisatiekosten	0	-52
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.341	-1.019
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.987	130

In 2021 zijn 15 woningen verkocht die nog regulier in exploitatie waren per begin 2021. Deze 15 woningen zijn terug verkocht aan DSV op basis van oude aanschafwaarde. Doordat de marktwaardering deze oude aanschafwaarde ruimschoots overtrof is er een negatief resultaat.

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	462	0
Af: Verkoopkosten	-133	-101
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-277	0
Resultaat	52	-101

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	4.202	0
Dotatie voorziening ORT vastgoed in ontwikkeling en renovaties	-7.519	0
Overige waardeveranderingen	-660	22
	-3.977	22

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	93.701	94.555
Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.215	19.313
	103.916	113.868

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	6.215	2.808
Waardeverandering verplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-6.171	-2.776
	44	32

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

22. Opbrengsten overige activiteiten

Diverse verrekeningen en correcties	0	-3
Overige dienstverlening	78	1.750
	78	1.747

23. Kosten overige activiteiten

Toegerekende organisatiekosten	15	105
--------------------------------	----	-----

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
24. Overige organisatiekosten		
Treasury en fiscaliteit	101	85
Toegerekende organisatiekosten	2.316	404
Personeels(vereniging)	8	3
Accountantskosten jaarverslag	125	226
Overige kosten	0	96
Obligohoeffing WSW	70	0
Bijdrage Aw	24	46
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	3.756	0
	<u>6.400</u>	<u>860</u>

Onder overige organisatiekosten zijn zowel direct als indirect toegerekende organisatiekosten opgenomen. Het totaalbedrag indirect doorberekende kosten bedraagt € 2.481.654.

Accountantsshonoraria

Werkzaamheden verricht door Ernst en Young Accountants LLP ten behoeve van controlejaar 2020 en Deloitte Accountants voor controlejaar 2021.

Kosten gerelateerd aan jaarrekening 2020	53	188
Kosten gerelateerd aan jaarrekening 2021	73	0
Andere niet-controlediensten	25	5
	<u>150</u>	<u>193</u>

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

25. Kosten omtrent leefbaarheid

Woonmaatschappelijk werk	379	345
Schone woonomgeving/overlast/veiligheid	45	104
Toegerekende organisatiekosten	1.539	696
Overige leefbaarheidskosten	261	0
	<u>2.224</u>	<u>1.145</u>

26. Financiële baten en lasten

Waardemutatie embedded derivaten	3.503	-4.168
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25	50
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.072	-4.254
	<u>-544</u>	<u>-8.373</u>

Waardemutatie embedded derivaten

Mutatie marktwaarde boekjaar	<u>3.503</u>	<u>-4.168</u>
------------------------------	--------------	---------------

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	25	5
Betalingskorting Vennootschapsbelasting	0	30
transporteren	25	35

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Transport	25	35
Geactiveerde rente	0	15
	<u>25</u>	<u>50</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Leningen kredietinstellingen	-4.072	-4.254
	<u>-4.072</u>	<u>-4.254</u>

27. 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:

	2021	2020
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting	-1.701	-2.116
Mutatie actieve belastinglatentie	-310	628
	<u>-2.011</u>	<u>-1.488</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 16,5% tot € 200.000 en daarboven 25% (2020: 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 1,89 % (2020: 1,24 %). Het verschil tussen het statutaire vennootschapsbelastingtarief van 25% en de effectieve belastingdruk van 1,89% wordt met name veroorzaakt door de waardeveranderingen, aangezien deze bedragen fiscaal niet in aanmerking worden genomen.

Aanpassing Vastgoed in ontwikkeling en overige waardeveranderingen (bedragen * € 1.000)	Bedrag (x € 1.000)	Nominale VPB-druk 25%	Belastingdruk %
Resultaat commercieel	106.606	26.652	
<i>Correcties fiscaal</i>			
Woningverkoop	731		
Afschrijvingen	-398		
Waarderingsverschillen	-99.983		
Fiscaal onderhoud	-2.126		
Overige bedrijfslasten	1.878		
Rentebaten en -lasten	-3.627		
Niet aftrekbare rente (ATAD)	1.936		
Overig	15		
Resultaat fiscaal	5.031	1.258	1,18%
Correctie VPB oude jaren		443	
Mutatie latente belastingen		310	
Totale belastinglast/ belastingdruk		2.011	1,89%

7 OVERIGE INFORMATIE/ WNT-VERANTWOORDING

Gebeurtenissen na balansdatum

Kabinetsmaatregel: De huurverhoging sociale huurwoningen in 2022 wordt maximaal 2,30%.

In februari 2022 heeft het kabinet besloten om de huren van sociale woningen in 2022 niet meer te bevriezen. Er mag een reguliere huurverhoging worden doorgevoerd per 1 juli 2022 voor deze woningen van 2,30%. Dit is de gemiddelde jaarinflatie tot en met november 2021.

Gebeurtenissen en ontwikkelingen 2022

In 2022 is sprake van twee belangrijke gebeurtenissen en ontwikkelingen met mogelijk impact voor onze huurders en indirect voor Dunavie:

- Stijging olie- en gasprijzen: deze stijging, reeds zichtbaar sinds het vierde kwartaal 2021, is in 2022 verder toegenomen. Huishoudens krijgen hierdoor te maken met hogere woonlasten en kosten voor vervoer; Ondernemingen krijgen te maken met stijgende bouwkosten;
- Oekraïne: In februari 2022 is een conflict ontstaan tussen Oekraïne en Rusland. Dit heeft allereerst effect op de bevolking van Oekraïne: veel inwoners van Oekraïne zijn gevlucht naar omliggende landen. Ook Nederland is inmiddels bezig voorzieningen te treffen om gevluchte inwoners tijdelijk onderdak te verlenen; Daarnaast heeft het gevolgen voor beschikbaarheid van belangrijke voedingsmiddelen, waaronder graan en olie. Hierdoor worden prijsstijgingen verwacht voor brood, pasta's, groente en vlees.

Duidelijk is dat genoemde gevolgen impact hebben op de inflatie en hiermee de bestedingsruimte bij huurders en Dunavie. Over de maanden januari en februari bedraagt deze 6,3%. Dit kan leiden tot de volgende gevolgen voor Dunavie:

- De vermindering van het besteedbaar inkomen van huurders en de hieruit voortvloeiende financiële problemen kan leiden tot betaalachterstanden en dus stijging van huurderving; Evenals voorgaande jaren is het voornemen van Dunavie in dergelijke gevallen maatwerkoplossingen te bieden, zodat huisuitzettingen om deze reden voorkomen kunnen worden;
- De stijging van kosten kan leiden tot toename van bouwkosten; dit kan gevolgen hebben voor de planning en uitvoering, aangezien hierdoor projectbesluiten mogelijk heroverwogen moeten worden;
- Mogelijke rentestijgingen ; deze is inmiddels zichtbaar in de markt.
- Waardering van het vastgoed: stijgende prijzen leiden tot daling van de waarde (waaronder beleidswaarde) van het vastgoed.
- Tevens is mogelijk dat Dunavie betrokken wordt bij het huisvesten van gevluchte inwoners van Oekraïne.

De volledige impact van deze gebeurtenissen is op het moment van opstellen van de jaarrekening nog erg onzeker. De verwachting is echter wel dat een en ander geen invloed heeft op de continuïteit van Dunavie.

WNT-VERANTWOORDING 2021 DUNAVIE

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Dunavie. Het door Dunavie toepasselijke bezoldigingsmaximum is 2021 € 175.000 (klasse F). In 2020 was dit € 168.000 (klasse F)

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2021

**R.W.M.G.
Marx**

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder
01/01 - 31/12
1,00
ja

Aanvang en einde functievervulling in 2021
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

156.727
18.248

Subtotaal

174.975

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

175.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Bezoldiging

174.975

Gegevens 2020

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder
01/07 - 31/12
1,00
ja

Aanvang en einde functievervulling in 2020
Omvang dienstverband 2020 (in fte)
Dienstbetrekking?

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

72.869
11.538

Subtotaal

84.407

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

84.459

Bezoldiging

84.407

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

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

	T.G. van Beek	J.M.M. Janzen	M. Souverijn	G.J.W. Coppus
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter		Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	20.250	13.550	-	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	-	17.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.

Gegevens 2020

	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

Gegevens 2021

	M.P.L. Govaert	J.A. van Antwerpen	A.J. Visser
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/8 - 31/12	1/1 - 30/4	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	5.646	4.455	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.336	5.753	17.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

	M.P.L. Govaert	J.A. van Antwerpen	A.J. Visser
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling 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

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

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

(na resultaatbestemming)

	2021		2020	
	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	1.220.398	0	1.108.234	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	210.111	0	200.130
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.552	43.917	3.940	38.062
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.476	23	12.590	509
	1.230.426	254.051	1.124.765	238.700
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.711	0	2.793	0
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	174.678	0	163.867	0
Interne lening	36.000	0	37.600	0
Andere deelnemingen	1	0	1	0
Latente belastingvordering(en)	3.727	272	4.469	312
Overige vorderingen	9	0	9	0
	214.415	272	205.946	312
	1.447.552	254.323	1.333.504	239.012
Viottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	531	0	1.059
Overige voorraden	41	31	46	31
	41	563	46	1.089
Vorderingen				
Huurdebiteuren	388	62	469	80
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.051	76	1.041	0
Overige vorderingen	3	0	10	6
Overlopende activa	739	48	0	0
	3.180	186	1.521	86
Liquide middelen per 31 december	3.855	0	1.975	733
	7.076	749	3.542	1.908
transporteren	1.454.628	255.072	1.337.046	240.921

Dunavie te Katwijk

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	1.454.628	255.072	1.337.046	240.921
	<u>1.454.628</u>	<u>255.072</u>	<u>1.337.046</u>	<u>240.921</u>

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	958.791	149.006	854.170	133.421
Overige reserves	340.435	25.672	340.462	30.447
	1.299.226	174.678	1.194.631	163.867
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	5.891	0	1.381	0
Langlopende schulden				
Embedded derivaten	18.701	0	18.532	0
Schulden aan kredietinstellingen	116.669	0	108.184	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.552	43.799	3.940	37.967
Overige schulden	4	152	4	136
Overlopende passiva	26	4	0	0
Interne lening	0	36.000	0	37.600
	139.952	79.955	130.660	75.703
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	3.018	266	3.691	0
Schulden aan leveranciers	2.903	5	2.441	306
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.628	3	2.034	933
Overlopende passiva	2.010	164	2.207	112
	9.558	439	10.373	1.350
	1.454.628	255.072	1.337.046	240.921

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	43.915	8.264	43.067	8.067
Opbrengsten servicecontracten	2.294	240	2.258	276
Lasten servicecontracten	-2.252	-234	-2.344	-255
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.620	-455	-4.272	-650
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.867	-2.901	-17.125	-1.876
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.671	-1.049	-9.743	-1.041
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.798	3.865	11.842	4.521
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	303	379	1.170	-70
Toegerekende organisatiekosten	0	0	-45	-7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.023	-595	-1.019	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.720	-215	106	-77
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.822	-155	64	-42
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	93.701	10.215	94.555	19.313
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	44	0	32
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	89.879	10.104	94.619	19.303
Opbrengsten overige activiteiten	79	-1	1.723	24
Kosten overige activiteiten	-13	-3	-90	-14
Nettoresultaat overige activiteiten	67	-4	1.632	10
Overige organisatiekosten	-5.890	-510	-763	-96
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.908	-316	-981	-164
Bedrijfsresultaat	94.226	12.924	106.455	23.497
Financiële baten en lasten	210	-754	-7.593	-780
Resultaat voor belastingen	94.436	12.170	98.862	22.717
Belastingen	-651	-1.360	-836	-651
Resultaat deelnemingen	10.810	0	22.065	0
Resultaat na belastingen	104.595	10.810	120.091	22.065

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	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	43.915	8.250	43.209	8.068
Vergoedingen	2.644	284	2.389	265
Overige bedrijfsontvangsten	37	29	26	5
Ontvangen interest	754	0	814	5
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	47.350	8.564	46.438	8.343
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-5	0	-4	0
Betalingen aan werknemers	-4.663	-759	-4.898	-797
Onderhoudsuitgaven	-16.635	-2.259	-13.698	-1.397
Overige bedrijfsuitgaven	-7.530	-1.347	-7.341	-1.531
Betaalde interest	-4.240	-752	-4.276	-787
Verhuurdersheffing	-7.454	-636	-5.920	-612
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-418	-57	-361	-57
Vennootschapsbelasting	-368	-2.547	-3.928	-639
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-41.312	-8.357	-40.425	-5.820
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.038	207	6.013	2.523
transporteren	6.038	207	6.013	2.523

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	6.038	207	6.013	2.523
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	462	1.169	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	2.042	0	-74
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	0	2.504	1.169	-74
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-7.510	0	-10.492	0
Verbeteruitgaven	-5.074	-5	-6.559	-128
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	213
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-18	-2.088	-873	-2.426
Sloopuitgaven	-317	0	-446	0
Investerings overig	-565	0	-478	0
Investerings overig niet te borgen	0	-16	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-13.485	-2.109	-18.847	-2.341
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-13.485	395	-17.678	-2.415
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	1.600	0	9	0
FVA Ontvangsten	0	0	7.725	0
FVA Uitgaven	0	-1.600	0	-7.725
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	1.600	-1.600	7.734	-7.725
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.885	-1.205	-9.944	-10.140
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	11.418	0	0	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-3.691	0	-1.617	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.727	0	-1.617	0
Toename (afname) van geldmiddelen	1.881	-999	-5.549	-7.617

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	1.881	-999	-5.549	-7.617
Liquide middelen per 1 januari	1.975	733	7.523	8.350
Liquide middelen per 31 december	3.855	-266	1.975	733
	1.881	-999	-5.549	-7.617

Opmaak en vaststelling van de jaarrekening

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

Katwijk (ZH), 14 juni 2022

w.g.
R.W.M.G. Marx

Ondertekening van de jaarrekening

Katwijk (ZH), 14 juni 2022
Directie

Raad van Commissarissen

w.g.
R.W.M.G. Marx

T.G. van Beek w.g.

J.M.M. Janzen w.g.

G.J.W. Coppus w.g.

M.P.L. Govaert w.g.

A.J. Visser w.g.

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

9 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

10 Nevenvestigingen

Dunavie heeft geen nevenvestigingen.

11 Controleverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Dunavie

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Dunavie te Katwijk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Dunavie op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2021
2. De winst-en-verliesrekening over 2021
3. Het kasstroomoverzicht over 2021
4. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Dunavie zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 25,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 900.000 hetgeen gebaseerd is op 1,8% van de totale huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

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 de € 1,295 miljoen (jaarrekening als geheel) en € 45.000 (transactiestromen) rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controle-aanpak frauderisico's

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

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

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

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

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde, onder meer door het uitvoeren van een analyse van de financiële ratio's van Stichting Dunavie. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Dunavie.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management, de concerncontroller en de raad van commissarissen.

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

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Dunavie door inlichtingen in te winnen bij de manager bedrijfsvoering & control en de concerncontroller en het lezen van notulen en rapportages vanuit de concerncontroller, tevens hebben wij kennisgenomen van de oordeelsbrieven vanuit toezichthouders.

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft:

- (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

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

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

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling wordt beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening" hieronder.

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

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in de kengetallen welke voorafgaand aan de jaarrekening is opgenomen in het jaarverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

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

De kernpunten van onze controle

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

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.

De waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.431 miljoen wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Dunavie. Stichting Dunavie past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 69 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Dunavie. Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld. Hierdoor zijn marktontwikkelingen, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), in de periode tot en met de peildatum 31 december 2021 niet betrokken in de totstandkoming van de parameters in het handboek. 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 acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2021. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Dunavie. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoedportefeuille analyse uit te voeren.

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

Observaties

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

De bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 89 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Dunavie gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Dunavie, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 89 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

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

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

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

Observatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Deel 1 VOORWOORD
- Deel II ONZE RESULTATEN
- Deel III ONZE BEDRIJFSVOERING
- Deel IIII VERKLARING BESTUUR
- Deel IIIII VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN
- Deel IIIIII TABELLEN

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen gedurende kalenderjaar 2021 benoemd als accountant van Stichting Dunavie vanaf de controle van het boekjaar 2021 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten 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 geleverd.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Den Haag, 14 juni 2022

Deloitte Accountants B.V.

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