

JAARSTUKKEN DUNAVIE 2022

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	9
3. GOED WONEN, NU EN IN DE TOEKOMST	11
3.1 Resultaten	11
3.2 Beschikbaarheid	11
3.3 Nieuwe contracten	13
3.4 Duurzaamheid en kwaliteit	14
4. MIDDEN IN DE MAATSCHAPPIJ	16
4.1 Resultaten	16
4.2 Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid	16
4.3 Samenwerking	18
5. PROFESSIONELE ORGANISATIE	20
5.1 Resultaten	20
5.2 Organisatieopbouw	20
5.3 Medewerkers/HR	21
5.4 Opleiding en inzetbaarheid	22
5.5 Medezeggenschap	23
5.6 Communicatie	24
ONZE BEDRIJFSVOERING	25
6. TOEKOMST	25
7. RISICOMANAGEMENT	28
7.1 Risicobereidheid	28
7.2 Strategische en externe risico's	28
7.3 Operationele risico's	30
7.4 Fraude risico's	30
7.5 Governance en compliance risico's	31
8. FINANCIËEL BELEID	32
9. FINANCIËEL VERSLAG	37
VERKLARING BESTUUR	40
10. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	41
10.1 Samenstelling Raad van Commissarissen	41
10.2 Taakopvatting	43
10.3 Verantwoording	44
10.4 Commissies	45
10.5 Overleg	46
10.6 Honorering Raad van Commissarissen	47
10.7 Honorering Bestuur/Governancecode Woningcorporaties	47
10.8 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen	48
10.9 Integriteit en onafhankelijkheid	49
10.10 Vooruitblik 2023	50
VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN	52
TABELLEN	53

JAARREKENING

Overige gegevens

VOORWOORD

Samen verder met #Dunavisie

Na de coronajaren was ook 2022 in verschillende opzichten weer een bijzonder jaar. Zo heeft de inval door Rusland in Oekraïne enorme impact op het dagelijks leven en op onze ambities. De inflatie is hoog, de (energie)armoede groeit en de bouwkosten stijgen. Ook de afschaffing van de verhuurderheffing (vanaf 2023) en de daarvoor in de plaats gemaakte landelijke prestatieafspraken vormen een flinke uitdaging. Onder meer bij het opstellen van ons jaarplan en begroting voor 2023 en de jaren erna, en ook om in de regio te komen tot gezamenlijke afspraken.

Binnen de organisatie hebben we te maken gehad met een aantal wisselingen op sleutelposities. Dat maakt dat we nu een volledig nieuw managementteam hebben. Toch konden we in dit tweede jaar van #Dunavisie (koersplan voor 2021-2023) het grootste deel van onze gestelde doelen realiseren en hebben we een stevige basis gelegd voor het realiseren van onze ambities.

Onder meer leverden we de appartementen in Landhuis de Horn op. Door het gehanteerde voorrangscriterium bracht dit vervolgens de doorstroom van eengezinswoningen op gang. En we zijn gestart met de bouw van 117 nieuwbouwwoningen en de renovatie van zes woningen aan de Petronella van Saxenstraat fase 2. Oplevering vindt plaats in 2024.

Intern is het integraal werken binnen gebiedsteams opgestart en we hebben binnen de hele organisatie nadrukkelijk aandacht voor het nog meer en handig(er) samenwerken tussen de teams. Ook hebben we onze visie op dienstverlening geïmplementeerd en treden hier in 2023 mee naar buiten.

Samenwerken en verbinden zijn in #Dunavisie 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.

Met de gemeente Katwijk en onze huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD) maakten we vanuit de meerjarige prestatieafspraken concrete afspraken voor 2023. Daarin hebben we een sterke uitgangspositie voor Dunavie in het omvangrijke project Valkenhorst geformaliseerd. We nemen deel aan de werkgroep Hoornes Samen in Beweging en met de SHD zetten we in op het verstevigen van de huurdersparticipatie. En met collega corporaties in de regio Holland Rijnland wordt door intensieve samenwerking invulling gegeven aan de regionale realisatieagenda als uitvloeisel van de Nationale Prestatieafspraken.

In 2023 gaan we dan ook vanuit een stevige basis en met energie en enthousiasme aan de slag met #Dunavisie.

Roland Marx
bestuurder

ONZE RESULTATEN

1. #DUNAVISIE

In 2022 hebben we vervolg gegeven aan het koersplan #Dunavisie en onze vier strategische thema's met bijbehorende tactische doelstellingen.

In de hoofdstukken 2 t/m 5 worden de specifieke resultaten voor de vier strategische thema's benoemd. Bij de onderdelen waar dit aan de orde is, is de realisatie van de prestatieafspraken 2022 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. Een koers waarbij de gemeente Katwijk, Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, huurders, zorg- en welzijnspartijen en ketenpartners in de totstandkoming betrokken zijn. We gaan daarin uit van vier strategische thema's.

- **Huurder centraal**

Bij alles wat we doen, stellen we ons de vraag wat de wens is van onze huidige en toekomstige huurders. En die vraag stellen we niet aan onszelf, maar aan de mensen om wie het daadwerkelijk gaat. Hoe we dit aanpakken, hebben we beschreven in de visie op dienstverlening. Hierin staan vier belevingswaarden centraal: 'duidelijk', 'persoonlijk', 'verrassend' en 'samen'. We kiezen er voor 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 en het uitfaseren van de E-, F- en G-energielabels.

- **Midden in de maatschappij**

Dunavie biedt een fijn thuis aan mensen die zelf niet of moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. En dat gaat veel verder dan alleen het bouwen en onderhouden van woningen. Creëren van maatschappelijke meerwaarde is onderdeel van ons dagelijks denken en doen. 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.

- **Professionele organisatie**

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

Toekomst

In 2023 geven we vanuit #Dunavisie verder invulling aan onze vier strategische thema's.

Binnen het thema 'Huurder centraal' treden we naar buiten met onze visie op dienstverlening. We versterken de huurdersparticipatie en faciliteren onze medewerkers om eigen regie te nemen en oplossingsgericht te denken. In het eerste halfjaar van 2023 worden de appartementen van de Visserijschool opgeleverd en starten wij de verhuringen.

Op het gebied van 'Goed wonen, nu en in de toekomst' zetten we assetmanagement professioneel op. We herijken het onderhoudsbeleid en actualiseren Duurzaam Dunavie (met onder meer de nieuwe regelgeving en het uitfasen van de E-, F- en G-energielabels). En we investeren wederom € 100.000 in duurzame initiatieven die in de directe woonomgeving het verschil maken (de Groene Ton).

We zetten de intensieve samenwerking gericht op Valkenhorst (projectlocatie Valkenburg) met de gemeente Katwijk en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) voort. Begin 2023 ronden we het onderzoek naar mogelijke tijdelijke woningen op Valkenhorst af. Dat is het vertrekpunt voor de eventuele vervolgstappen.

Voor het thema 'Midden in de maatschappij' maken we onze rol en verantwoordelijkheden in het maatschappelijke speelveld helder. We volgen de ontwikkelingen en gevolgen die (energie)armoede heeft voor onze huurders en de huurbetalingen. We anticiperen hierop en benaderen huurders met betalingsachterstanden actief. In het tweede halfjaar van 2023 starten we de vierjaarlijkse visitatie op die begin maart 2024 afgerond moet zijn.

Binnen het thema 'Professionele organisatie' geven we in 2023 vervolg aan de ingezette ontwikkeling van de cultuur. Met name aan de samenwerking tussen teams is nog verder invulling te geven. We starten met de strategische personeelsplanning en we vervangen ons ERP-pakket. Met de implementatie van Tobias 365 richten we onze processen conform de best practice in. Tot slot intensiveren we de regionale samenwerking in lijn met de landelijke prestatieafspraken.

1.2 Samenvatting resultaten

Binnen het thema *Huurder centraal* waardeerden onze huurders de dienstverlening over 2022 met een gemiddeld 7,9. Een eerste stap richting ons doel om eind 2023 een gemiddelde waardering van 8 te bereiken.

Met betrekking tot het toewijzen van woningen slaagden we erin om in 2022 100% van de vrijgekomen sociale huurwoningen passend toe te wijzen. We verhuurden 91% van deze woningen aan mensen die recht hebben op huurtoeslag.

In 2022 hebben we het doel gerealiseerd om 22 contingenten te huisvesten. Ook hebben we totaal 106 statushouders gehuisvest (34 woningen), waarmee we de taakstelling van de gemeente Katwijk hebben gerealiseerd.

Het percentage huurachterstand van onze huurders is licht gestegen, van 1,7% in 2021 naar 1,9% in 2022. In 2022 zijn er geen ontruimingën geweest op basis van huurachterstand.

Op het gebied van *Goed wonen* hebben we het voorbereidingsproces van het planmatig onderhoud naar voren gehaald. In 2022 is het planmatig onderhoud voor 2023 afgestemd en voorbereid. Daarnaast hebben we de samenwerking met de onderhoudspartijen aangehaald. Tegelijkertijd is ook het contractonderhoud geprofessionaliseerd.

In 2022 zijn we op het gebied van veiligheid gestart met de risicotackle; we maakten een scan van de risico's in de voorraad. De benodigde beheersmaatregelen worden begin 2023 geïmplementeerd.

Naast het reguliere onderhoud lopen grote projecten, zoals onderhoudsplan Torenflats, aanpak en verduurzaming van de Collegiantenstraat e.o. en studies naar toekomstige aanpak/verduurzamingsprojecten, zoals Rijnmond.

We hebben één woning verkocht op basis van Koopgarant en kochten vier woningen terug. Daarvan is één woning verkocht op de reguliere markt.

In 2022 zijn er in het DAEB segment 361 woningmutaties (inclusief nieuwbouw) geweest, in het niet-DAEB segment betrof het 34 woningmutaties.

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. Ook hebben we nadrukkelijk de samenwerking met de andere dertien woningcorporaties binnen de woningmarktregio Holland Rijnland opgezocht. Naast het hebben van een regionaal woonruimteverdeelsysteem verkenden we onder andere ook een gezamenlijke inkoop- en beleidssamenwerking. Daarnaast zijn we samen inhoudelijk opgetrokken in de totstandkoming van de regionale woondeal met de provincie Zuid-Holland.

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

In 2022 hebben we, samen met huurders en samenwerkingspartners in de wijk, heel veel gedaan op het gebied van huurdersparticipatie. 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 2022 hebben we volgende stappen gezet in *Professionele organisatie*. Ontwikkeling (persoonlijk, binnen het team en binnen de sector), eigen (en gedeelde) verantwoordelijkheid en samenwerking (zowel binnen als buiten de organisatie) zijn daarin belangrijke aspecten.

We zijn gestart met twee gebiedsteams. Met een integrale kijk op een wijk en gebied kunnen we effectiever en efficiënter samenwerken en de huurder nog meer centraal zetten.

In het assetmanagement hebben we pas op de plaats moeten maken. Met de start van een assetmanager (in het eerste kwartaal van 2023), afkomstig uit de organisatie en derhalve bekend met onze visie en werkwijzen, verwachten we de ontstane vertraging snel te kunnen inhalen.

Tot slot hebben we het gebruik van scenarioanalyses verder verfijnd, hebben we onze visie op dienstverlening geïmplementeerd en hebben we de voorbereidingen getroffen voor de migratie naar Tobias 365.

2. HUURDER CENTRAAL

2.1 Resultaten

In 2022 hebben we onze visie op dienstverlening geïmplementeerd. Vanaf 2023 treden we hiermee naar buiten. Ook zijn we gaan werken in gebiedsteams; per gebied is een integraal team actief. We leverden de appartementen in Het Landhuis de Horn op en stelden het verhuurplan voor de appartementen van de Visserijschool op.

Tevredenheid dienstverlening

Om de waardering van onze dienstverlening te meten, vragen we huurders naar de tevredenheid over onze dienstverlening. Huurders waardeerden onze dienstverlening over 2022 gemiddeld met een 7,9.

- Het proces rondom het verlaten van de woning wordt door vertrekkende huurders met een 8,2 gewaardeerd.
- Nieuwe huurders waardeerden het proces rondom het betrekken van de woning met een 7,9.
- Het uitgevoerde (planmatige)onderhoud wordt gewaardeerd met een 7,4.
- Onze huurders waardeerden het proces rondom het reparatie onderhoud met een gemiddelde van een 8, waarbij de waardering van de telefonische dienstverlening door de klantenservice opvalt met een gemiddelde van 8,2 en de uitvoering van reparatieverzoeken zelfs een 8,7 scoort.

Voor 2023 willen we graag dat onze huurders elk gemeten proces met minimaal een 8 waarderen.

Nog onder handen

De implementatie van de visie op dienstverlening is feitelijk nooit afgerond en blijft ook in 2023 onze aandacht vragen. Onze dienstverlening kan altijd beter en er blijft ruimte voor het aanscherpen van de verschillende onderdelen van onze dienstverlening. De beoordeling van onze processen door onze huurders is hiervoor een belangrijke graadmeter.

Daarnaast is huurdersparticipatie een belangrijke pijler bij de optimalisering van onze dienstverlening. In 2022 hebben we samen met de SHD en een afvaardiging van onze bewonerscommissies in kaart gebracht welke vormen van huurdersparticipatie er zijn, de rolverdeling en verantwoordelijkheden zijn in kaart gebracht en verwachtingen naar elkaar uitgesproken. Heldere en constructieve onderlinge communicatie met onze huurders en huurdersvertegenwoordiging is belangrijk om te komen tot een optimale samenwerking en dito dienstverlening.

2.2 Doelgroepen

Doelgroepen

Niet iedereen verdient genoeg om op de commerciële woningmarkt een woning te huren of te kopen. Dunavie is er voor deze doelgroep. In 2022 zijn voor deze doelgroep de volgende inkomensgrenzen (prijspeil 2022) van toepassing:

- Eenpersoonshuishoudens: € 40.765
- Meerpersoonshuishoudens: € 45.014

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

Woningtoewijzing

Wij wijzen onze woningen zoveel mogelijk 'passend' toe. Dat wil zeggen dat huurders een woning krijgen met een huur die aansluit bij hun inkomen. De landelijke norm is dat 95% van de huurders met recht op huurtoeslag, een woning krijgt toegewezen met een passende huurprijs. Ook in 2022 slaagden we daarin: 100% van de vrijgekomen sociale huurwoningen hebben we passend kunnen toewijzen. In totaal kregen 375 huurwoningen een nieuwe huurder. In 2022 verhuurden wij 91% van deze woningen aan mensen die recht hebben op huurtoeslag. Dit percentage ligt hoger dan onze doelstelling van de minimaal 75% en maximaal 80%. In 2023 willen we hier dan ook vanuit het huurbeleid en assetmanagement meer op gaan sturen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

In 2022 hebben we 22 contingenten gehuisvest.

Huisvesting statushouders

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

In 2022 hebben we 106 statushouders gehuisvest. Dit aantal is inclusief de 'nareizigers' (gezinsleden van de statushouder). De taakstelling vanuit het Rijk voor 2022 was 89.

Huisvesten urgenten

Op grond van medische oorzaak, hardheidsclausule, financiële urgentie, WMO of psychosociale problemen hebben we 15 woningen toegewezen aan woningzoekenden met een urgentieverklaring.

Langer zelfstandig thuis voor ouderen

In 2022 startte de gemeente Katwijk, in samenwerking met ondermeer Dunavie, met het maken van een Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn. Een belangrijke doelgroep hierbij zijn de ouderen. Vooruitlopend op dit actieplan gaf de gemeente Katwijk, op advies van Dunavie en de SHD, bij het verhuren van nieuwbouwappartementen voorrang aan huurders van minimaal 55 jaar met een eengezinswoning van Dunavie in dezelfde wijk. Zo werken we samen aan het verbeteren van de doorstroming van (toekomstige) ouderen, zodanig dat het ook bijdraagt aan het langer zelfstandig wonen in de eigen vertrouwde buurt.

2.3 Betaalbaarheid

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

Jaarlijkse huurverhoging

Per 1 juli 2022 is de 'kale' (ook wel netto) huur van onze gereguleerde contracten (sociale huur) met maximaal 2,3% verhoogd. De huurverhoging van de vrije sector contracten was maximaal 3,3%. Deze huurverhogingen vielen binnen de gemaakte prestatieafspraken en het Huurbeleid 2021-2024. Huurders waarbij de huur in 2021 of 2022 was verlaagd op basis van de in 2021 geldende wet 'Eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen' gingen niet mee in de huurverhoging; bij hen werd de huur bevroren. Voor wat betreft de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging heeft Dunavie niet de wettelijke ruimte van € 100 voor huurders met hoge inkomens benut, maar heeft dit beperkt tot een verhoging van € 50.

Huurachterstand

In 2022 is het percentage huurachterstand van onze huurders licht gestegen. De huurachterstand, gemeten in procenten van de totale huuropbrengst van sociale huurwoningen is gestegen van 1,7% per eind 2021 naar 1,9% per eind 2022.

Uitgangspunt bij onze aanpak van huurachterstanden is dat we zo vroeg mogelijk met huurders in contact willen komen als er betalingsproblemen zijn. We zoeken dan samen met de huurder naar een passende oplossing. Zo voorkomen we dat schulden te hoog oplopen. Ook hebben we met de gemeente Katwijk het convenant Vroegsignalering afgesloten. Vroeg signaleren kan voorkomen dat mensen 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 2022 hebben we veertien woningen ontruimd, waarvan nul op grond van huurachterstand. In deze situaties was 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 2022

Prestatieafspraken Betaalbaarheid 2022	Status
Sociale huurvoorraad - Dunavie blijft zich primair inzetten voor de sociale doelgroep. Per 1 januari 2022 geldt een inkomensgrens van €40.024 voor eenpersoonshuishoudens. En een grens van €44.195 voor huishoudens met meer personen. - De vrije toewijzingsruimte om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen wordt wettelijk 7,5%. Partijen maken geen gebruik van de lokale afwijkingsmogelijkheid om nog eens 7,5% vrij toe te wijzen. - Dunavie houdt tussen de 75% en 80% van de sociale woningvoorraad onder de tweede afloppingsgrens. Partijen blijven aansluiten op de inzichten die voortkomen uit nieuwe woningbehoefteonderzoeken en demografische ontwikkelingen en sturen bij waar nodig. - Bij mutatie wijst Dunavie conform wetgeving minimaal 95% passend toe.	- In 2022 zijn er 3011 nieuwe verhuuringen binnen de sociale voorraad geweest waarvan 341 in de bestaande bouw en 20 in de nieuwbouw en heeft Dunavie bij vijf woning gebruik gemaakt van de wettelijke 7,5% vrije toewijzingsruimte. - Van deze nieuwe verhuuringen waren 314 verhuuringen tot en met de 2^e afloppingsgrens, dat is 87%. Dat betekent een hogere bijdrage van Dunavie aan beschikbaarheid dan de afgesproken bandbreedte. In 2023 gaat Dunavie meer sturen op huren boven de afloppingsgrenzen tot en met de liberalisatiegrens. - Dunavie heeft ook 34 vrije sector woningen verhuurd. - Bij mutatie is in 2022 100% passend toegewezen.
Huurverhoging sociale huurwoningen - De lijn van het vastgestelde huurbeleid is leidend. De gemiddelde huuraanpassingen van alle sociale huurwoningen is niet hoger dan inflatievolgend. In 2022 volgt Dunavie voor de sociale huurcontracten de actuele wetgeving omtrent het thema jaarlijkse huurverhoging. Begin 2022 kan de SI-ED gebruik maken van hun adviesrecht. - Voor 2022 wordt in de Wet Huur en inkomensgrenzen een nieuwe methode voorgesteld om huren van "schonevhuurders" sneller te verhogen. Ook Dunavie maakt conform het huurbeleid 2021-2024 gebruik van de inkomensafhankelijke hogere verhoging. Deze extra huurinkomsten worden aangewend voor de investeringen in nieuwbouw, herstructurering en duurzaamheidsmaatregelen.	- Per 1 juli 2022 zijn de (kale ook wel netto) huren met maximaal 2,3% verhoogd. Voor huurders waarvan de huur in 2021 (totaal 507 huurders) of 2022 (drie huurders) is verlaagd o.b.v. de in 2021 geldende Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen heeft Dunavie deze aanpassingsronde voor een huurbetrouwde gekozen. - Dunavie heeft alleen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging vanaf 1 juli in rekening gebracht aan meerpersoonshuishoudens met een gereguleerd contract en een hoog inkomen. De definitie van een hoog inkomen is door het Rijk aangegeven. Deze verhoging was maximaal €50 i.p.v. de toegestane verhoging van €100.
Sociaal huurakkoord Er komt een nieuw Sociaal huurakkoord van de Woonbond en Aedes. Partijen bespreken met elkaar het nieuwe Sociaal Huurakkoord. Dunavie is voornemens dit akkoord te volgen.	Er is in 2022 geen nieuw Sociaal huurakkoord gesloten. In 2022 heeft minister De Jonge wel Nationale Prestatieafspraken met Aedes, Woonbond en VNG gemaakt waarin o.a. afspraken over betaalbaarheid zijn gemaakt. Dunavie heeft deze afspraken opgevolgd.
Woningvoorraad voor middeninkomens - Dunavie update in 2022 haar portefeuillestrategie. Aanpassingen slaan o.a. op de Niet-DAEB tak. Het aanpassen van de portefeuillestrategie zal waarschijnlijk leiden tot een geactualiseerd Niet-DAEB beleidstuk. - In 2022 volgt Dunavie voor de vrijesector huurcontracten de actuele wetgeving omtrent het thema jaarlijkse huurverhoging. In 2022 betekent dit maximaal 1% plus inflatie.	- De actualisatieslag van de Portefeuillestrategie 2020-2030 is afgerond. Daarbij was de huidige portefeuillestrategie de basis / de lijn, de koersuitgangspunten zijn (heeft) beperkt aangepast. Voor Niet-DAEB is een werkstructuur gepodet. - De maximale huurverhoging van alle vrijesectorcontracten is maximaal 3,3% per 1 juli geweest.
Woonlasten - Dunavie pakt een actieve rol om met huurders die moeite hebben om de huur te betalen, naar oplossingen te zoeken. - Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens verhuurd Dunavie conform het huurbeleid 2021-2024 met voorrang aan huishoudens met een minimum inkomen. Hiervoor wordt het minimum inkomen van de Wet op de huurovereenkomst aangehouden. - Dunavie werkt uit dat zij, voor een deel van haar bezit o.b.v. de nieuwe wet Tijdelijke huurkorting, huurgewinning inzet voor jongeren tot 23 jaar. - Gemeente en Dunavie hebben in 2021 het landelijke Convenant Vroegsignalering ondertekend en evalueren in 2022 halfjaarlijks de afspraken uit het convenant.	- De huurachterstanden zijn in Q4 2022 licht gedaald t.o.v. Q3 2022. In relatie tot 2021 is er een stijging van 1,7% naar 1,9%. Acht huurders hebben bij Dunavie een (tijdelijke) huurverlaging aangevraagd, o.b.v. de situatie zijn er vijf aanvragen gehonoreerd. - In 2022 zijn er 9 woningen tot en met de kwaliteitskortingsgrens verhuurd aan huurders met een minimum inkomen. - In 2022 hebben 100 jongeren (tot en met 1802) een sociale huurwoning gekregen. - Gemeente Katwijk en Dunavie kijken 5-wekelijks terug op de resultaten van de vroegsignalering. Onze organisaties weten elkaar goed te vinden. Punt van aandacht is dat we graag eerder in het proces de inwoner met een huurachterstand gezamenlijk willen benaderen om te voorkomen dat de zaak naar de deurwaarder gaat. Dit idee wordt in 2023 onderzocht.

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 2022 ontvingen we 24 klachten. Deze klachten kennen veelal een 'technische' achtergrond. Een beperkt aantal klachten heeft gebrekkige communicatie of overlast als onderwerp. Deze klachten worden door de klachtencoördinator in behandeling genomen, uitgezet bij de betreffende afdeling en de voortgang wordt gemonitord.

Geschillencommissie en Huurcommissie

Als de huurder ontevreden is over de afhandeling van de klacht, dan is er sprake van een geschil. De huurder kan de klacht dan indienen bij de Geschillencommissie in de regio. Deze onafhankelijke commissie onderzoekt het geschil en adviseert over de afhandeling ervan. In 2022 ontving de Geschillencommissie één klacht over Dunavie. Deze klacht (vrijmaken van de galerij) is gegrond verklaard. Dunavie heeft hier actie op ondernomen en beleid voor opgesteld.

De Huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over huurprijs, servicekosten en onderhoud. In 2022 behandelde de Huurcommissie geen geschillen over Dunavie.

3. GOED WONEN, NU EN IN DE TOEKOMST

3.1 Resultaten

In 2022 is er veel werk verzet voor goed wonen van onze huurders, nu en in de toekomst. De samenwerking met de onderhoudspartijen is aangehaald en de voorbereidende kant van het planmatig onderhoud is naar voren gehaald. Waar in 2022 nog net voor de zomervakantie de opdrachten verstrekt werden voor het lopende jaar, is in 2022 ondertussen ook het planmatig onderhoud voor 2023 afgestemd en voorbereid. De opdrachtbevestigingen gaan conform planning begin 2023 de deur uit naar de onderhoudspartijen. Dat geeft steviger grip op de uitvoering van het planmatig onderhoud in 2023.

Tegelijk met de inhaalslag in het planmatig onderhoud is er in 2022 werk gemaakt van het professionaliseren van het contractonderhoud. De tooling daarvoor wordt opgezet, scholing is gestart en een aantal contracten is onder externe begeleiding opnieuw ingekocht.

Op het gebied van veiligheid voerden we in 2022 met doorloop naar 2023 de zogenoemde risicotackle uit. Daarbij wordt een scan gemaakt van de risico's in de voorraad. Eind eerste kwartaal 2023 implementeren we de benodigde beheersmaatregelen in de reguliere onderhoudsaanpak. Een belangrijk veiligheidsproject was het plaatsen van rookmelders in onze woningen. Dit bleek een lastige klus omdat landelijk voor 1 juli alle (huur)woningen hieraan moesten voldoen. Dat leidde tot leverings- en plaatsingsproblemen. De deadline van 1 juli is niet gehaald. Alle zeilen zijn bijgezet en eind 2022 is het grootste deel van de woningen alsnog succesvol voorzien van rookmelders. Er is een afrondende actie in gang gezet voor de laatste woningen.

Naast het reguliere onderhoud lopen grote projecten, zoals onderhoudsplan Torenflats, aanpak en verduurzaming van de Collegiantenstraat e.o. en studies naar toekomstige aanpak/verduurzamingsprojecten, zoals Rijnmond. Het onderhoudsplan van de Torenflats is succesvol in uitvoering en doet de leefbaarheid daar merkbaar goed. De Collegiantenstraat kent een lange aanloop, maar is eind 2022 dan toch eindelijk in uitvoering gekomen. Door flora en fauna regelgeving vindt de uitvoering in fases plaats. Complex Rijnmond ligt nog op de onderzoekstafel en zal in 2023 tot uitvoering moeten gaan komen.

Nog onder handen

Een belangrijk speerpunt vanuit #Dunavisie is het eind 2023 professioneel opgezet hebben van het assetmanagement. In 2022 is hier voortgang in gemaakt door de aanschaf van een geschikte tool en het starten van de implementatie daarvan. Helaas vertrok de assetmanager in de loop van het jaar. Een nieuwe assetmanager is geworven vanuit de eigen gelederen. Hij start per 1 februari 2023. Vervolgstappen om te komen tot de doelstelling vanuit #Dunavisie zijn doorgepland in Jaarplan 2023.

3.2 Beschikbaarheid

Nieuwbouw

In 2022 is hard gewerkt aan het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen. Het meest zichtbare resultaat is de oplevering van Het Landhuis De Horn waar 20 sociale huurappartementen zijn opgeleverd. Door het inzetten van lokaal maatwerk hebben we doorstroom van huurders uit een eengezinswoning op gang gebracht.

Een bijzonder project is de verbouw van de Visserijschool naar verkoopwoningen en de ontwikkeling van 21 sociale huurappartementen direct daarnaast. Zoals gepland, is de verhuring hiervan inmiddels afgerond en vindt de oplevering en sleuteloverdracht in het eerste halfjaar van 2023 plaats.

Ook de nieuwbouw aan de Petronella van Saxenstraat fase 2 kan conform planning van start. Hier worden nul op de meter (NOM) woningen gebouwd. Bezwaren uit de buurt zijn naar tevredenheid opgelost, de contractsvorming is afgerond en na alle voorbereidende werkzaamheden is de start van de fysieke bouw begin 2023.

Met betrekking tot het ontwikkelgebied Hoornes Noord-Oost is er na veelvuldig overleg een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente Katwijk voor het plangebied. En een realisatieovereenkomst voor fase 2a. Het bestemmingsplan en de verdichtingsvisie voor het plangebied zijn unaniem akkoord bevonden door het College van B&W. Na een succesvolle buurtbijeenkomst medio 2022 om de plannen af te stemmen, wordt begin 2023 een volgend contactmoment georganiseerd met de buurtbewoners. De voorbereiding voor het aanbestedings-traject in 2023 is in gang gezet.

Bij andere projecten gebeurt het nodige achter de schermen, maar veelal nog zonder zichtbaar resultaat op straat. Bij het al langer lopende turn key project Hof van Rijnsburg heeft eind 2022 een afrondende prijsonderhandeling plaatsgevonden met de ontwikkelaar. Er is een principe akkoord bereikt voor de afname van 20 sociale huurappartementen in het gemengde project. De formele afhechting vindt begin 2023 plaats.

Een omvangrijk ontwikkelingsproject is die van Valkenhorst. Het bestemmingsplan is op 30 juni 2022 vastgesteld. Er loopt een beroepsprocedure bij de Raad van State. In de positionering heeft Dunavie in 2022 een belangrijke stap gezet middels de lokale prestatieafspraken. Er is gesproken met ontwikkelaar BPD die grondpositie heeft en in de start van de ontwikkeling zit. Eind 2022 zijn gesprekken gevoerd met het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Katwijk gezamenlijk om de mogelijkheden van tijdelijke woningen te verkennen. In 2023 zal daar meer duidelijkheid in komen.

Sloop

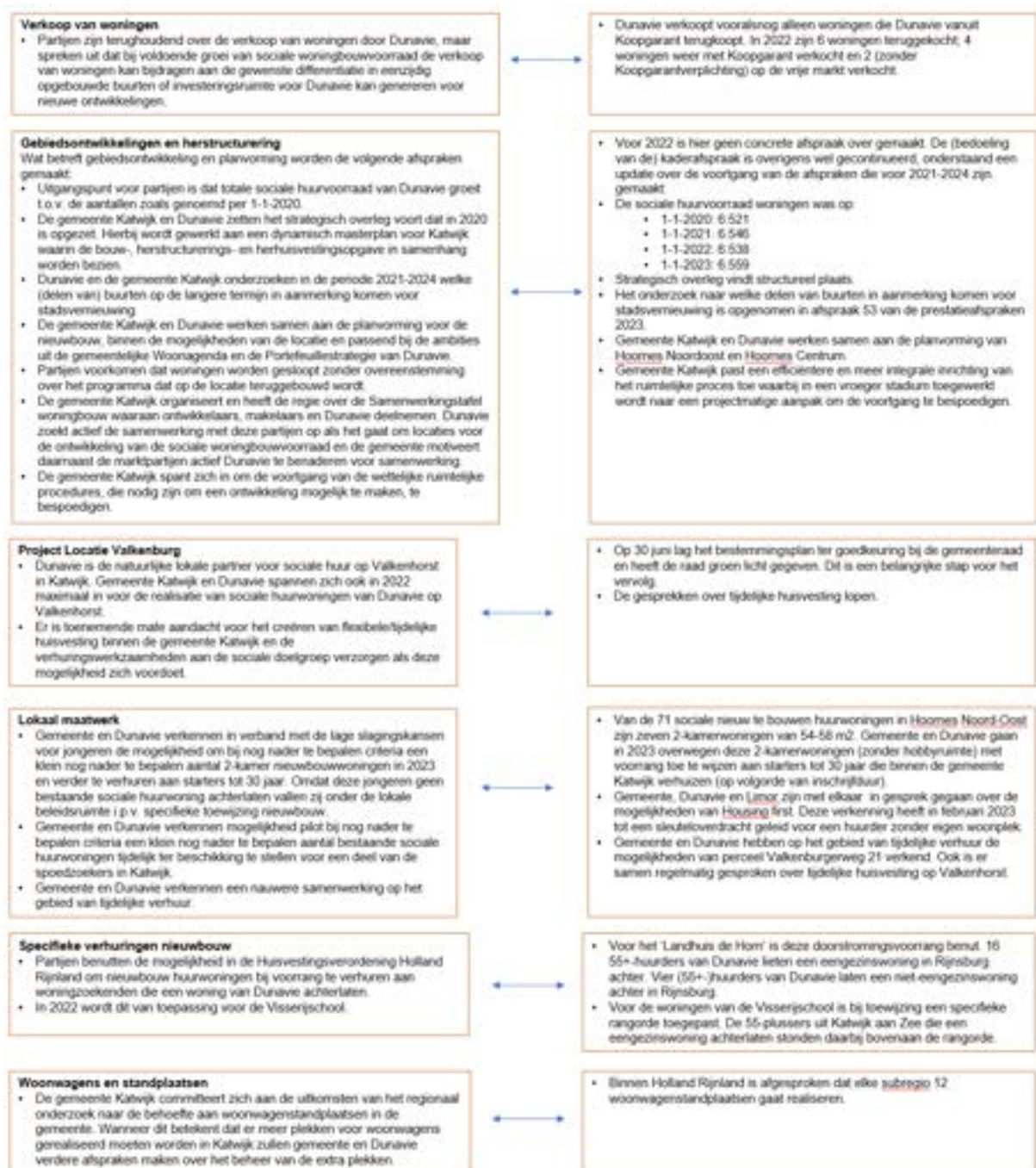
In 2022 zijn geen huurwoningen gesloopt. In ontwikkelgebied Hoornes Noord-Oost is eind 2022 buurtgebouw De Schelp aangekocht, welke (circulair) is gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwbouw aldaar.

Verkoop

In 2022 hebben we 1 woning verkocht op basis van Koopgarant. We kochten vier woningen terug. Daarvan is 1 woning verkocht op de reguliere markt.

Resultaten prestatieafspraken 2022

Prestatieafspraken Beschikbaarheid 2022	Status
(Gebiedsgerichte) Ontwikkeling van de woningvoorraad In 2022 actualiseert Dunavie haar portefeuillestrategie en betreft de gemeente en de SHD hierin.	De SHD heeft Dunavie van input voorzien en heeft adviesrecht op de (heeft) beperkte beleidswijzigingen. In augustus/ september zijn beide partijen hierin meegenomen.
Nieuwbouw sociale huurwoningen - Bouw van 21 sociale huurwoningen aan de Visserijpolder in Katwijk aan Zee. - Bouw en oplevering van 20 sociale huurwoningen in het Landhuis in Rijnsburg (de Horn). - Start bouw van 71 sociale huurwoningen in Hoornes Noord-Oost. - Start renovatie van 6 woningen en bouw van 117 sociale huurwoningen aan de Petronella van Saenestraat fase 2, waarvan 16 ten behoeve van begeleid wonen vanuit GGZ Rivierduinen. - Start bouw van 20 huurwoningen in project Hof van Rijnsburg van Oudehand Bouw. - Doorontwikkeling van Kraamhof, Nieuwe Rijnvaart, Uutem, Bloemenlaan en overige lopende gesprekken over Turn-Key aankopen in de nieuwbouw. - Gemeente en Dunavie bevestigden de voorgenomen ontwikkeling van de locatie Prins Mauritschool door Dunavie en maken specifieke afspraken over de invulling van het woningbouwprogramma van deze locatie en wanneer de locatie beschikbaar komt. - Dunavie is de natuurlijke lokale partner voor sociale huur op Valkenhorst in Katwijk. Gemeente Katwijk en Dunavie spannen zich ook in 2022 maximaal in voor de verwerving van sociale huurwoningen door Dunavie op Valkenhorst.	- Nieuwbouw Visserijpolder is gestart en loopt op schema, verwachte oplevering april 2023. - Landhuis de Horn is na de bouwvak opgeleverd. - Rond HNO zijn div. stappen gezet, zoals de aankoop van buurtcentrum De Schelp door Dunavie, vervolgens de sloop van het buurtcentrum. Het buurtcentrum heeft een tijdelijk nieuwe plek op Oudehandplein 24. Een bewonersbijeenkomst voor direct omwonenden over de nieuwbouwplannen georganiseerd door Dunavie. Dunavie en gemeente zijn akkoord over totale ontwikkeling (van 297 bestaande naar 440 nieuwe woningen in drie fases). Het bestemmingsplan is begin januari '23 voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling. Start bouw wordt vermoedelijk eind 2023/ begin 2024. - Voor de Petronella van Saenestraat wordt in de aannemersovereenkomst getekend. Op 17 februari 2023 start de bouw van het project Petronella van Saenestraat fase 2. - De bouw van project Hof van Rijnsburg is gestart. - Rond Kraamhof, Nieuwe Rijnvaart en Uutem lopen de gesprekken. - Gemeente heeft Dunavie laten weten dat de locatie Prins Mauritschool voorlopig wordt gebruikt voor tijdelijke onderwysruimte. De woningbouw kans valt hier weg. Naar een alternatieve ontwikkellocatie wordt gezocht. - Gemeente en Dunavie hebben regelmatig overleg over Valkenhorst.
Voorraad vrije sector huurwoningen Start bouw van 43 vrije sector huurwoningen in Hoornes Noord-Oost.	Start bouw wordt vermoedelijk eind 2023/ begin 2024.



3.3 Nieuwe contracten

In 2022 zijn in het DAEB segment voor 363 woningen nieuwe contracten afgesloten; in het niet-DAEB segment voor 34 woningen. In het bedrijfs-, maatschappelijk en zorgonroerend goed vonden vijf mutaties plaats. Tot slot werden er in 2022 zestien overige contracten (zoals garages en parkeerplekken) afgesloten.

3.4 Duurzaamheid en kwaliteit

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

- Conditie (conform de NEN 2767 methodiek)
- Tempo van verduurzaming (regulier minimaal naar energielabel C)
- Huurderstevredenheid (we streven naar een 8 in de KWH meting per eind 2023)
- Conform begroting (of een gemotiveerde en goedgekeurde afwijking)

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

In de verduurzaming van woningen hebben we goede resultaten geboekt met de uitrol van zonnepanelen. In plaats van de beoogde 60 woningen zijn er in 2022 in totaal 247 woningen voorzien van zonnepanelen.

Het cyclisch planmatig onderhoud heeft geleid tot verduurzaming van 297 woningen, waarvan 57 nog in uitvoering zijn en afgerond worden in het eerste kwartaal van 2023. Verduurzaming middels het planmatig onderhoud vindt ook in 2023 voortgang met behulp van de scenario programmatuur hiervoor (VABI).

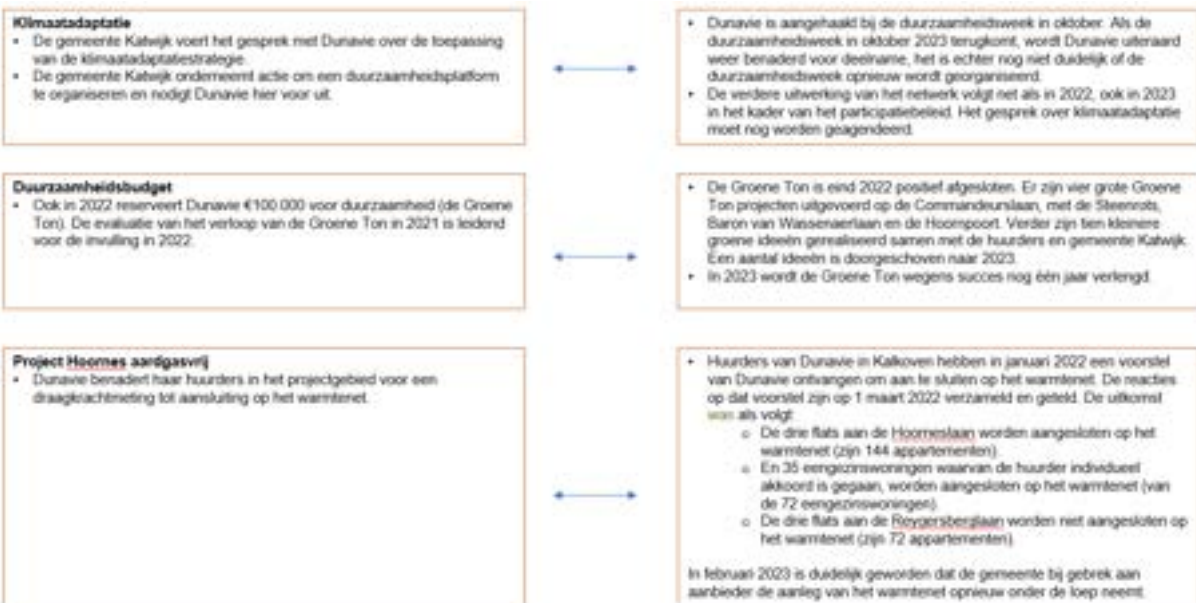
De meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) is opnieuw neergezet. Een complex is nu elke zeven jaar ingepland voor een planmatige onderhoudsbeurt. Deze nieuwe opzet wordt nu in de praktijk gebracht en jaarlijks vindt aanscherping plaats.

Rond Hoornes Aardgasvrij is er in plangebied Kalkoven helaas niet de voortgang bereikt die we voor ogen hadden. De aanbesteding van het warmtenet door de gemeente Katwijk is in 2022 niet gelukt. Een nieuwe aanbestedingsronde wordt opgestart.

Op het gebied van 'merkbare circulariteit' is in het vierde kwartaal een principe afspraak gemaakt tussen New Horizon en aannemer KBM voor de levering van circulair beton vanuit de sloop naar de nieuwbouw van Petronella van Saxonstraat. Daarnaast is in Hoornes Noord-Oost buurthuis De Schelp circulair gesloopt.

Resultaten prestatieafspraken 2022

Prestatieafspraken Duurzaamheid en kwaliteit 2022	Status
Op weg naar CO2 neutraal in 2050 - Dunavie integreert het Duurzaamheidsprogramma in het reguliere onderhoud en zet dit structureel in om de bestaande voorraad te verduurzamen. - Verduurzaming in combinatie van renovatie: Starten vervolgonderzoek aanpak van 62 woningen in Rijnmond in Katwijk aan Zee. Afroonding onderzoek aanpak van 45 woningen aan de Collegiantenstraat in Rijnsburg. Hierbij richten we ons op goed wonen, nu en in de toekomst.	- Eerste projecten waarbij verduurzaming en planmatig onderhoud gecombineerd zijn, starten na de zomer. - Onderzoek naar Collegiantenstraat is afgerond, en gaat een stap verder in de besluitvorming. Tot en met het 4e kwartaal heeft Dunavie 180 woningen verduurzaamd. In het eerste kwartaal van 2023 zullen nog 104 woningen verduurzaamd zijn, deze projecten had doorloop naar 2023. In 2022 zijn via het project 'De Groene Keuze' 247 woningen voorzien van nieuwe zonnepanelen. Het budget voor dit project wordt vanwege het succes in 2023 flink uitgebreid.
Regionale energiestrategie (RES) en Transitievisie warmte (TVW) - De gemeente betrekt Dunavie als een belangrijke stakeholder bij de totstandkoming van de RES 2.0. - De gemeente betrekt Dunavie als een belangrijke stakeholder bij de ontwikkeling en uitvoering van de LES (Lokale energiestrategie). - Bij een nieuwe reductieregeling energiebesparing (FRE-subsidie) wordt samen opgetrokken voor de doelgroepen huurders en particulieren. - Partijen onderzoeken of pilots voor nieuwe verwarmingstechnieken van (blokken) van woningen gerealiseerd kunnen worden.	- Er zijn geen belangrijke updates over de RES 2.0. Zodra er ontwikkelingen op dit dossier zijn die relevant zijn, haakt de gemeente Dunavie aan. - Dunavie blijft een belangrijke stakeholder in het opstellen van de LES. Echter gaat veel van de tijd binnen de gemeente nu naar het dossier energiearmoede. Hier blijft de gemeente in samenwerking met Dunavie. - De FRE is in 2021 afgelopen. De gemeente heeft Dunavie als stakeholder betrokken bij het opzetten van de nieuwe regeling SPUK, energiearmoede. Dunavie heeft ingezet op communicatie ter bevordering van de inzet van energiebespaarboxen, energiecoaches en klushulp. Daarnaast wordt er gezamenlijk gekeken naar de eventuele inzet van een klusteam in de huurwoningen. - Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen over dit onderwerp.
Circulariteit en biodiversiteit - Bij nieuwe planvorming nemen partijen de mogelijkheden van circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit mee vanaf het eerste stadium. - De gemeente Katwijk maakt gebruik van de expertise van Dunavie als het gaat om hergebruik van materialen en groen. Deze kennis kan worden toegepast binnen projecten van de gemeente.	- Bij de nieuwbouw van de Petronella van Saxonstraat wordt er circulair gesloopt (eigenlijk dus: geoogst) en gebouwd. New Horizon oogstte de vrijkomende materialen en brengt deze terug in de productie cyclus van diverse producten (glas, stenen, hout en cement). - Hergebruik van materialen en groen hebben de aandacht bij ontwikkelingen. Verduurzaming en het versterken van groen zijn bijvoorbeeld belangrijke speerpunten in de gebiedsvisie voor Hoornes en zijn uitgewerkt in de visie. - De gemeente actualiseert momenteel haar ambities met betrekking tot duurzaam bouwen, samen met ketenpartners zoals Dunavie. Op basis van de duurzaamheidsambities zijn zogenaamde GPR scores bepaald voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Dunavie kan bij projecten waar sprake is van nieuwbouw, herontwikkeling en transformaties gratis gebruik maken van de gemeentelijke licentie GPR-Gebouw via info@katwijk.nl ter attentie van 'cluster BFL milieu, duurzaam bouwen'.



4. MIDDEN IN DE MAATSCHAPPIJ

4.1 Resultaten

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

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

Nog onder handen

We investeren in de verduidelijking van de rol en wederzijdse verantwoordelijkheden van Dunavie, de SHD en de bewonerscommissies. Hier zijn in 2022 al mooie stappen in gemaakt en dit zetten we in 2023 voort.

De visie op maatschappelijk presteren vraagt nog meer overdenkingen van ons. Ook voor het oprichten van een maatschappijraad om feedback uit de lokale gemeenschap op te halen, bleek (nog) niet het juiste moment.

4.2 Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid

In 2022 heeft Dunavie, naast het formele jaarverslag over 2021, ook een maatschappelijk jaarverslag opgesteld. Op een toegankelijke wijze is voor de vier strategische thema's in beeld gebracht wat Dunavie heeft bijgedragen aan het 'prettig wonen' in Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg. Alle huurders en onze stakeholders ontvingen dit maatschappelijk jaarverslag.

Ook in 2022 hebben we, samen met huurders en samenwerkingspartners in de wijk, heel veel gedaan op het gebied van leefbaarheid en huurdersparticipatie. 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.

Zo zijn, deels vanuit de Groene Ton, met bewoners en organisaties verschillende initiatieven uitgewerkt. Verder werkten we aan 'schoon, heel en veilig' door samen met onze schoonmaakpartners, schoonmaakdagen te organiseren. Met de schoonmaakpartners en de bewonerscommissies actualiseerden we de schoonmaakprogramma's met als doel een energieneutraal prijsplafond waardoor de huurders geen verhoging in de servicekosten krijgen. Bij de Torenflats zorgden we voor een permanente schoonmaker die de flats schoonhoudt en toeziet op bewonersgedrag. En met onze actie 'Houdt de galerij vrij' attendeerden we de bewoners op het belang om de galerijen vrij te houden. Op het gebied van huurdersparticipatie bespraken we met alle bewoners van het in 2021 opgeleverde Oeverhof de woonervaringen. Met als doel hiervan te leren voor komende nieuwbouwprojecten.

Resultaten prestatieafspraken 2022



Wonen en zorg Eerste kwartaal 2022 wordt het actieplan n.a.v. de gemeentelijke woonzorganalyse vastgesteld waaruit de lokale woonopgave voor ouderen en bijzondere doelgroepen blijkt. Vanaf 2022 implementeren de gemeente Katwijk, Dunavie en de zorg- en welzijnspartijen het actieplan om er toe bij te dragen dat minder mensen in een ongeschikte woning wonen.	↔	Op basis van de woonzorganalyse uit 2021 wordt met Dunavie, de gemeente en de ketenpartners van zorg en welzijn de benodigde acties uitgewerkt in een Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn. In de tweede helft van 2022 zijn er twee grote bijeenkomsten met alle ketenpartners geweest voor het Actieplan. Na vaststelling van het Actieplan in 2023 zal de structurele samenwerking in de Samenwerkingstafel Wonen en Zorg worden geborgd.
Ouderen Dunavie realiseert bij voorkeur vastgoed waarin huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen (met of zonder zorgindicatie). Deze woningen zijn flexibel (bijv. levensloopbestendig) en kunnen daarnaast worden ingezet voor meerdere doelgroepen. Partijenambtenaren dat de 20 levensloopgeschikte woningen in het project Hof van Rijnburg voor 75-80% onder aftoppingsgrenzen verhuurd kunnen worden. Partijen maken zich hard bij het Rijk voor het ontvangen van een vermindering op de verhuurdersheffing. Mocht dit niet lukken, dan worden de woningen op de liberalisatiegrens verhuurd.	↔	Deze kaderafspraken wordt bij alle ontwikkelingen betrokken. De verhuurdersheffing wordt in 2023 geheel afgeschaft. Voor Hof van Rijnburg blijkt geen aanvraag voor vermindering op de verhuurdersheffing mogelijk, reden waarom het niet mogelijk is gebieden om de woningen te verhuren onder de aftoppingsgrenzen.
Zorgoverleg Gemeente en Dunavie werken samen met de partijen uit het zorgoverleg en willen de afspraken van het convenant Voorkomen huisuitzettingen met partijen intensiveren.	↔	Regelmatig vindt overleg tussen de gemeente Katwijk en Dunavie plaats om het convenant te herijken en de samenwerking binnen de wijken te intensiveren. Gemeente en Dunavie zijn tevreden over de werkwijze.
Huisuitzettingen Het aantal huisuitzettingen houden we zo laag mogelijk. We streven naar 0 huisuitzettingen op basis van huurachterstand. We volgen hierin de afspraken van het convenant Voorkomen huisuitzettingen en eventuele actuele wetgeving rondom Corona.	↔	In 2022 zijn er geen huisuitzettingen geweest op basis van huurachterstand.
Vroegsignalering betalingsachterstand Dunavie en de gemeente Katwijk werken samen aan de vroegsignalering schulden conform de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Er is periodiek overleg over de uitvoering en eventuele aanpassingen in het proces.	↔	Dit overleg vindt 5-wekelijks plaats.
Armoedebeleid Twee keer per jaar komen de stakeholders op het gebied van armoede bijeen om de voortgang, knelpunten en samenwerking te bespreken. De acties en resultaten staan beschreven in de Uitvoeringsagenda Armoede 2021-2024 van de gemeente Katwijk.	↔	Dunavie neemt deel aan het tactisch operationeel overleg onder regie van gemeente Katwijk.
Participatie Dunavie richt een maatschappijraad op waarin de lokale gemeenschap is vertegenwoordigd om continu feedback uit onze omgeving op te halen en te toetsen of we de goede dingen doen.	↔	- Dunavie gaat bewonersparticipatie professionaliseren en is hierover in gesprek met de SHD. In november heeft Dunavie met de SHD ook een aantal vertegenwoordigers van de bewonerscommissies uitgenodigd. Hierin is aangegeven wat bewonerscommissies nodig hebben om goed te kunnen functioneren. Hieruit is een aantal afspraken voortgekomen. In 2023 gaan we hiermee verder. - Dunavie heeft aan bovenstaande prioriteit gegeven en geen maatschappijraad opgericht.
Buurtbeheer - De gemeente Katwijk en Dunavie spannen zich beide in om de ketensamenwerking te intensiveren. Partijen halen zorg- en of welzijnspartijen en politie aan wanneer specifieke vraagstukken daarom vragen. Dunavie en gemeente werken per wijk actiever samen aan vraagstukken zoals bijvoorbeeld woonfraude en woonoverlast, leefbaarheidsinitiatieven en het verder uitbouwen van het netwerk. - De gemeente en Dunavie verkennen in 2022 elkaars mogelijkheden van vroeg signalering van zorgvragen.	↔	Gemeente en Dunavie werken aan nieuwe overlegstructuren. Daarbij is een overzicht gemaakt van alle lopende overleggen. Zoals het ambtelijk overleg dat nu 3 wekelijks wordt gevoerd en het managementoverleg. Er is elke maand een zorgoverleg met verschillende partijen die betrokken zijn bij inwoners van de gemeente Katwijk Dunavie, gemeente en zorgpartijen die overleggen over zorgzaken.
Gemengde wijken Partijen stimuleren differentiatie in de wijken om de leefbaarheid in de wijken en buurten te verbeteren. Dit betekent differentiatie (en spreiding) van inkomensgroepen, huurprijzen en zorgbehoevenden.	↔	Dunavie monitort en verdeelt de contingenten over de wijken. Specifiek binnen de Torenfats heeft Dunavie de huishoudgrootte en inkomensnormen aangepast voor minder overlast en meer menging.

4.3 Samenwerking

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek

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 en welke afwegingen we daarbij maken. We informeren onze huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD) over nieuwe ontwikkelingen en voorgenomen plannen. De SHD is er vooral om de belangen van huurders te bewaken.

Het samen professionaliseren van de huurdersparticipatie was in 2022 een belangrijk thema. Contacten met de SHD stonden dan ook veelvuldig in het teken van dit onderwerp. Andere belangrijke onderwerpen waar onze huurdersorganisatie in meer of mindere mate bij betrokken is geweest, staan hieronder op een rij. Het overleg vond in verschillende vormen plaats: soms in de vorm van co-creatie, ook wel met een adviesaanvraag na een informele bijeenkomst, door een presentatie, een gesprek of een informerende memo.

- Huuraanpassingsbeleid 2022
- Herijkte Portefeuillestrategie
- Prestatieafspraken 2023
- 'De Groene Ton'
- Overlast en leefbaarheid
- Werklijn groene daken

Bewonerscommissie en betrokken bewoners

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

Gemeente Katwijk

Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau hebben we ook in 2022 weer prettig samengewerkt met de gemeente Katwijk. We weten elkaar te vinden wanneer het moet en wanneer het kan, zowel in overleg- als projectstructuren. We spraken elkaar onder andere over de gebiedsontwikkelingen en maakten met de SHD prestatieafspraken 2023. We spraken met elkaar af om inzage te krijgen in de persoonsgegevens basisregistratie personen (BRP). Zo kunnen we nog beter samenwerken in onze doelstelling om zorg te dragen voor een eerlijke en evenredige verdeling van de schaarse beschikbare woonruimte in Katwijk en dus het tegengaan van woonfraude (zoals onderhuur, overbewoning, hennep teelt, toewijzingsfraude etc.). Tot slot maakten we plannen over tijdelijke woningbouw in Katwijk.

Regionale samenwerking

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

Hoornes Samen in Beweging

Hoornes Samen In Beweging (HSIB) 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, Welzijnswartier, Tripodia, Winkeliersvereniging Hoornesplein, de Pniëlkerk en Dunavie. We werken als kernteam samen in co-creatie aan het bevorderen van integraal gebiedsgericht werken op verschillende thema's. Het kernteam is in 2022 gestart om HSIB zichtbaar te maken.

Zorg- en welzijnsorganisatie

In 2022 hebben we met GGZ Rivierduinen een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het realiseren van 15 appartementen voor hun cliënten en kantoorruimte in het project Petronella van Saxenstraat fase 2. Verder hebben we veel samengewerkt met de Politie, Team Sociale Ondersteuning (TSO), GGD, Marante, 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 2022



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 2022 hebben we weer stappen gezet in de doorontwikkeling naar een organisatie vol ambassadeurs die werken volgens 'Duna-vier': energiek, efficiënt, effectief en eenvoudig. We blijven sturen op ontwikkeling (persoonlijk, binnen het team en binnen de sector), eigen (èn gedeelde) verantwoordelijkheid en samenwerking (zowel binnen als buiten de organisatie). Zeker het nog meer en handig(er) samenwerken tussen teams is in 2022 een speerpunt geweest.

In de opzet van de organisatie zijn we in 2022 gestart met twee gebiedsteams; de teams verhuur, leefbaarheid en opzichters wonen zijn hierin samengevoegd. Met een integrale kijk naar een wijk en gebied kunnen we effectiever en efficiënter samenwerken en de huurder nog meer centraal zetten.

In het assetmanagement hebben we pas op de plaats moeten maken door het vertrek van de assetmanager. Het softwarepakket ter ondersteuning van het assetmanagement is wél geïmplementeerd. Begin 2023 start de nieuwe assetmanager, afkomstig uit de organisatie en derhalve bekend met onze visie en werkwijzen.

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.

Tot slot hebben we onze visie op dienstverlening geïmplementeerd en treden hier in 2023 mee naar buiten. En we hebben de voorbereidingen getroffen voor de migratie naar Tobias 365.

Nog onder handen

In het verbeteren van de interne samenwerking en het 'integraal denken' hebben we in 2022 stappen gezet. In 2023 zetten we deze ontwikkeling door en scherpen we dit verder aan, onder meer met behulp van een 'management development' traject en de inzet van regieteams.

Ook het optimaliseren van onze processen is in gang gezet en krijgt in 2023 vervolg. We leggen zo een basis voor de overgang naar de 'best-practice' werkwijze conform Tobias 365. Daarbij structureren we ook het beheer van de processen binnen de organisatie.

In onze zoektocht naar nieuwe huisvesting is het vinden van een goede locatie de grootste uitdaging.

5.2 Organisatieopbouw

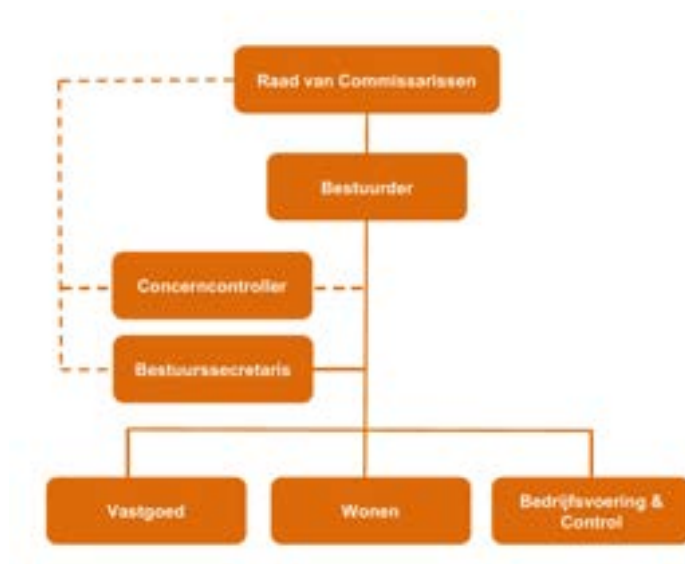
Ultimo 2022 heeft Dunavie geen deelnemingen.

Managementteam

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

Het managementteam bestaat per 31 december 2022 uit:

- Roland Marx, bestuurder
- Remko Adema, manager vastgoed
- Dirk van Puffelen, manager wonen a.i. (m.i.v. 1 januari 2023 in vaste dienst)
- Jurgen de Rooter, manager bedrijfsvoering & control a.i. (m.i.v. 1 januari 2023: Gijs Diemel)



5.3 Medewerkers/HR

Formatie

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
31-12-2022	83	43 (52%)	40 (48%)	48	14
31-12-2021	83	41 (49%)	42 (51%)	48	15
31-12-2020	85	40 (47%)	45 (53%)	49	15

Doorstroom

In 2022 zijn vier medewerkers intern doorgestroomd. Doorstroming binnen Dunavie gaat over interne mobiliteit. Het grote voordeel hiervan is dat talent en kennis binnen de organisatie blijft. Doorstroom speelt ook een grote rol in meer werkgeluk, betrokkenheid, minder ziekteverzuim en verloop onder medewerkers. Een mooie en gezonde ontwikkeling.

Uitstroom

Het verloop is ten opzichte van 2021 gedaald met 2,4% naar 14,46%. Dat is goed en gezond, zeker als deze cijfers worden afgezet tegen de landelijke cijfers. Het gemiddelde verloop landelijk gezien is in vergelijking met 2021 met 3% gestegen, van 17% in 2021 naar 20% in 2022. Het verloop binnen Dunavie kan (deels) worden gekoppeld aan de doorontwikkeling van de organisatie. Medewerkers stromen uit, 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 committeren.

	Totaal uitstroom	Tijdelijke contracten	Met pensioen	Eigen verzoek	Vaststellings-overeenkomst
31-12-2022	12	1	2	6	3
31-12-2021	14	2	1	8	3
31-12-2020	9	1	2	4	2

Corona

Begin januari 2022 zaten we in een strenge lockdown waarbij het advies was: werk thuis, tenzij. Vanaf eind januari kwamen de eerste versoepelingen, het thuiswerkadvies bleef hetzelfde. Half februari werd het thuiswerkadvies aangepast. Uiteindelijk werd half maart het thuiswerkadvies vanuit de overheid losgelaten. De afgelopen jaren hebben we noodgedwongen veel ervaring opgedaan met het thuiswerken en hebben we hier beleid op gemaakt.

Hybride werken

In april 2022 is het beleid hybride werken geïntroduceerd. De richtlijnen zijn op een visuele plaat vastgelegd. Als richtlijn is bepaald om 50% thuis te werken en 50% op kantoor. De verdeling thuiswerken of op kantoor wordt altijd bepaald in overleg met de leidinggevende. Eind 2022 is dit beleid geëvalueerd. Met de uitkomsten hiervan wordt nu invulling gegeven aan beleid om 'tijd- en plaatsafhankelijk' te werken.

Arbo & Verzuim

In juni 2022 hebben we een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) uitgezet, er was een hoge respons van 82,4% (benchmark corporaties: 75,4%). Als verbeterpunten zijn genoemd: samenwerking, communicatie en werkdruk binnen een team. Deze verbeterpunten zijn direct opgepakt en hier zijn al stappen in gemaakt. Als troespunten zijn genoemd: teamdynamiek, goede sfeer en vertrouwen, visie en doelen van de organisatie en de werkomgeving.

In oktober 2022 is het preventief medisch onderzoek (PMO) aan alle medewerkers aangeboden. De belangrijkste reden waarom het PMO voor de werkgevers wettelijk verplicht is gemaakt, is om de kans op risico's en langdurig verzuim te verkleinen. Medewerkers zijn niet verplicht om deel te nemen. Er waren uiteindelijk 44 deelnames volledig afgerond van de in totaal 82 uitnodigingen. Dit zijn voldoende deelnames om in januari 2023 een macrorapportage te ontvangen. Met de bevindingen uit dit rapport kan, indien nodig, een vitaliteitsplan worden opgesteld.

Opvallend is dat de afgelopen jaren het gemiddelde verzuimpercentage is gedaald, tegelijkertijd zien we de meldingsfrequentie stijgen. Het stijgen van de meldingsfrequentie is een teken dat het kortdurend verzuim toeneemt. Vanuit onze arbodienst wordt dit onder andere in verband gebracht met COVID-19. De stijging is een belangrijk signaal omdat kort frequent verzuim in 50% van de gevallen binnen vier jaar leidt tot langdurig verzuim. Leidinggevendenden hebben aandacht voor het relatief hoge kortdurend en frequent verzuim en maken dit bespreekbaar met hun medewerkers. Om vanuit Dunavie een bijdrage te leveren aan het voorkomen van werkgerelateerde klachten, zijn in het najaar stoelmassages op de werkvloer aangeboden.

	Verzuimpercentage	Meldingsfrequentie
2022	5,76%	1,12
2021	7,68%	0,83
2020	8,3%	0,74

Werving & selectie

In 2022 hebben we nog steeds te maken gehad met krapte op de arbeidsmarkt. Er zijn meer vacatures dan werkzoekenden. Ondanks deze krappe arbeidsmarkt weten wij voldoende geschikte kandidaten aan te trekken, waardoor onze vacatures vaak snel worden 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

In het eerste kwartaal van 2022 hebben we het integriteitsspel Dilemma met alle medewerkers gespeeld. Dit dilemmaspel is speciaal ontwikkeld voor woningcorporaties. Het is een manier om het onderwerp integriteit in brede zin voorbij te laten komen. Het spel heeft de medewerkers uitgedaagd om de juiste afwegingen te maken tussen eigen belang, teambelang, algemeen belang en om begrip te kweken voor de zienswijzen van anderen. Er zijn veel praktijkvoorbeelden voorbij gekomen en door met elkaar te reflecteren op vraagstukken uit de praktijk, is bewustwording bereikt. Om te borgen dat integriteit hoog op de agenda blijft staan, wordt dit regelmatig besproken tijdens werkoverleggen.

5.4 Opleiding en inzetbaarheid

Naast de individuele opleidingen en trainingen is er in 2022 aandacht geweest voor collectieve trainingen. Voorbeelden zijn de opleidingen IC inkomensregistratie, EHBO, feedback geven en ontvangen, leergang verhuur en omgaan met agressie.

Een aantal oudere medewerkers (vanaf 55 jaar) hebben de training Pinot Gris gevolgd. Een training die de deelnemers inzicht geeft in hun huidige loopbaan en ook in hun pensioen. Er is aandacht geweest voor professionele en persoonlijke ontwikkeling waarbij een persoonlijk stappenplan is gemaakt.

In 2022 hebben wij vanuit HR een bijdrage geleverd aan BLOEI, het initiatief van verschillende woningcorporaties in de regio. 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 2022 heeft BLOEI verschillende online bijeenkomsten, workshops en trainingen ter inspiratie aangeboden aan onze medewerkers. Onderwerpen als omgaan met verward gedrag, mindfull werken, zakelijk schrijven en netwerken kwamen voorbij.

5.5 Medezeggenschap

Dunavie heeft een ondernemingsraad (OR) met vijf leden. De leden hebben een zittingstermijn van vier jaar. De OR bestaat op 31 december 2022 uit:

- Pieter Geene, voorzitter
- Wim van den Bosch, plaatsvervangend voorzitter
- Sven van Etten
- Brigitte Martina
- Vacature

Door het vertrek van Elwin Kamminga (per 1 september 2022, vanwege beëindiging dienstverband) en Wim van den Bosch en Pieter Geene (beiden per 1 maart 2023, vanwege einde zittingstermijn) zijn drie vacatures ontstaan. Daarom zijn op 13 december 2022 verkiezingen gehouden voor drie plaatsen in de OR. Er hebben zich vijf kandidaten verkiesbaar gesteld. De verkiezingen zijn voor het eerst digitaal gehouden. De meeste stemmen zijn gegaan naar Bas van Wouwe, Anneleen van Dijk en Leendert Hoek. Zij nemen na een introductietraining op 17 februari 2023 per 1 maart 2023 zitting in de OR.

De OR heeft in 2022 zes keer formeel vergaderd met de bestuurder. Daarnaast is nog een aantal maal informeel overleg gevoerd met de bestuurder. Tijdens deze overleggen was ook de bestuurssecretaris aanwezig.

De OR heeft op 19 september vergaderd met de Raad van Commissarissen. Op 1 december heeft de OR op verzoek van de Selectie- en Remuneratiecommissie 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. In 2022 heeft de werkgever het volgende beleid en regelingen aan de OR voorgelegd voor instemming of advies:

- Aanpassen coronamaatregelen aan de actuele situatie (afgerond in 2022).
- Uitvoeren preventief medisch onderzoek. Instemming OR op voorwaarde van compleetheit van het onderzoek.
- Outsourcing ICT servicedesk. De OR is pas na het doorvoeren van het besluit om advies gevraagd. De OR heeft aangegeven dit te betreuren en dit in de toekomst te willen voorkomen. Daarnaast heeft de OR gevraagd om maatregelen om de gevolgen voor medewerkers te verzachten.
- Aanpassen integriteits- en gedragscode. Instemming OR met de voorgestelde wijzigingen.
- Opnemen van telefoongesprekken bij Service & Informatie. Instemming OR onder bepaalde voorwaarden.
- Aanschaf mobiele telefoons door medewerkers in plaats van verstrekking door Dunavie. Het advies van de OR om dit niet door te voeren, heeft de bestuurder overgenomen.
- Hybride werken. Instemming van OR voor het jaar 2022. Voor de periode daarna heeft de OR om een betere oplossing gevraagd met aandacht voor de omstandigheden van thuiswerken en knelpunten van de kantoorruimte.
- Vaststellen verplichte vrije dagen 2023. Afgesproken is dat dit via een poll onder medewerkers bepaald wordt.
- Benoeming Farid Bouchtaoui in de Raad van Commissarissen. Positief advies van de OR.
- Uitvoeren medewerkerstevredenheidsonderzoek. Instemming OR.

Andere besproken onderwerpen zijn: verzuimprotocol, gebruikersovereenkomsten ter beschikking gestelde bedrijfsmiddelen, thuiswerkovereenkomst en diverse regelingen binnen Dunavie met behulp van legal design. Deze worden in 2023 afgerond.

De OR heeft in december 2022 het verzoek gedaan voor een eenmalige uitkering aan medewerkers ter verzachting van de inflatie. De bestuurder heeft dit toegezegd.

5.6 Communicatie

Huurders centraal stellen en verrassen. Met verschillende acties zijn huurders op verrassende wijze geïnformeerd, geïnspireerd en zochten we de verbinding; van de bewonersavond over nieuwbouwproject Hoornes Noord-Oost, tot frisse kaartjes om huurders te bedanken voor hun medewerking tijdens renovatie- of onderhoudsprojecten, of het uitdelen van onze eindejaarsgeschenken aan huurders.

Midden in de maatschappij kreeg invulling door met partners samen te werken aan één integraal communicatieplan. Voor Petronella van Saxenstraat fase 2 ontwikkelde Dunavie een communicatieplan in samenwerking met de gemeente Katwijk, GGZ Rivierduinen en aannemer KBM. Eén van de acties uit dit plan was het uitdelen van carwashbonnen aan de omwonenden na einde sloop. Ook hier waren de partners actief bij betrokken.

De huurverhogingsbrief is meer visueel gemaakt, om huurders uit te leggen waaróm huurverhoging nodig is. Met een ondersteunende website, infographics en een goed geïnformeerde organisatie leverde de huurverhoging nooit eerder zo weinig vragen en contactmomenten op.

Deze lijn trokken we door. Want wat is relevant voor huurders? We gaven een duidelijke en verrassende invulling aan ons jaarverslag. Sinds jaren weer eens (op duurzame wijze) gedrukt en op de mat laten bezorgen. Visueel ingestoken om de lezer te prikkelen, te laten zien wat we doen als woningcorporatie en waar de huurinkomsten naar toe gaan.

Onze professionele organisatie gaven we verder vorm door alle medewerkers te trainen. Onze nieuwe schrijfwijzer is geïntroduceerd en medewerkers sluiten nu in hun (schriftelijke) communicatie aan bij de waarden uit onze visie op dienstverlening. Zo heeft communicatie in 2022 bijgedragen aan informatieverstrekking, zichtbaarheid, training, transparantie en stakeholdermanagement.

ONZE BEDRIJFSVOERING

6. TOEKOMST

Financiële continuïteit

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

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

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

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

De navolgende grafieken geven aan dat Dunavie in 2022 (realisatie) en 2023 (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 80% in 2031).

Splitsing DAEB en niet-DAEB

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

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

Continuïteit

Uit de diverse tabellen blijkt dat Dunavie financieel gezond is. Het jaar 2022 is evenals 2021 bijzonder gebleken, deels door de nasleep van de coronapandemie maar veel meer nog door de oorlog in Oekraïne. In de risicoparagraaf wordt 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. Deze oorlog heeft zich inmiddels ontwikkeld naar een langdurig slepend conflict dat diepe wonden maakt bij direct betrokkenen en grote gevolgen heeft voor de rest van de wereld.

- De stijging van de olie- en gasprijzen, reeds zichtbaar sinds het vierde kwartaal 2021, is in 2022 verder toegenomen. Huishoudens hebben hierdoor te maken met hogere woonlasten en hogere kosten voor vervoer. Ondernemingen krijgen steeds meer te maken met stijgende (bouw)kosten.
- De oorlog in Oekraïne heeft ook effect op de bevolking van Oekraïne; veel inwoners zijn gevlucht naar omliggende landen. Ook Nederland verleent gevluchte inwoners tijdelijk onderdak. Humanitair gezien een noodzaak, maar wel een grote druk op de volkshuisvestingssector.
- De oorlog heeft ook gevolgen voor de beschikbaarheid van belangrijke voedingsmiddelen, waaronder graan en olie. Hierdoor zijn prijsstijgingen voor brood, pasta's, groenten en vlees van 10% tot 20% inmiddels realiteit.

De bovenstaande ontwikkelingen raken Dunavie, haar huurders en haar relaties. Vooralsnog zijn de gevolgen voor Dunavie beperkt gebleven tot stijgende bouw- en exploitatiekosten. Vervelend maar niet onoverkomelijk. Wel lijkt het aannemelijk dat Dunavie steeds meer te maken krijgt met de gevolgen voor haar huurders van de oorlog in de Oekraïne. In de risicoparagraaf gaan we hier dieper op in.

7. RISICOMANAGEMENT

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

In het risicomanagement maken we onderscheid in:

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

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

7.1 Risicobereidheid

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

7.2 Strategische en externe risico's

De strategische risico's zijn op basis van de activiteiten vanuit Jaarplan 2022 in kaart gebracht en beheersmaatregelen zijn geformuleerd. De risico's zijn beoordeeld op de mogelijke kans dat het risico zich voordoet en de mogelijke impact die dat heeft. Op basis daarvan zijn risico's ingeschaald in klasse hoog, midden of laag.

De ontwikkelingen worden elk kwartaal besproken en de belangrijkste constatering worden gerapporteerd in de kwartaalrapportage. De belangrijkste risico's zijn:

Thema	Risico	Beheermaatregel
Huurder centraal	Dunavie heeft de ambitie om eind 2023 een 8 op klanttevredenheid te halen. Dit vraagt inspanning op de kwaliteit van de dienstverlening.	Er is een visie op dienstverlening opgesteld waar volop invulling aan wordt gegeven. Maatregelen zijn onder andere het bij elkaar brengen van de onderhoudsdienst en klantenservice, verbeteren van de huurderscommunicatie en samenwerking met de aannemers.
Goed wonen, nu en in de toekomst	Nieuwbouw en verduurzamingsprojecten lopen mogelijk vertraging op als gevolg van stijgende bouwkosten en beschikbaarheid van personeel (intern en extern). Assetmanagement is nog niet ingericht, waardoor nog beperkt inzicht is in de juiste complexstrategieën op 'lange' termijn.	Aandacht voor mogelijkheden tot besparingen en optimalisaties in de ontwikkeling. Nauw contact met de gemeente Katwijk over inzet van tijd en capaciteit. Vanwege personeelwisselingen is dit onderwerp langer blijven liggen dan gewenst. Inmiddels is de tool ingericht en wordt invulling gegeven aan het creëren van bekendheid en draagvlak binnen de organisatie.

Thema	Risico	Beheermaatregel
Professionele organisatie	Migratie van het primaire systeem heeft effect op de beschikbaarheid van systemen en data. De migratie vraagt veel kennis en tijd van een grote groep medewerkers.	2022 heeft in het teken gestaan van besluitvorming omtrent de migratie. Impact en risico's zijn besproken binnen de organisatie. De implementatie gaat plaatsvinden in 2023. Een plan van aanpak wordt opgesteld en inzet van een externe projectleider is gewenst.
	De interne samenwerking tussen afdelingen is nog niet optimaal. Dit heeft beperkende effecten op het realiseren van de doelstellingen.	Vanuit verschillende invalshoeken heeft dit de aandacht. Een cultuurprogramma is ingezet om de samenwerking te verbeteren.

'Na' de coronapandemie is het de oorlog in Oekraïne die wereldwijd consequenties heeft.

De gevolgen van deze oorlog zijn groot en hebben impact op de inflatie en hiermee de bestedingsruimte bij huurders en Dunavie. Dit kan leiden tot de volgende gevolgen voor Dunavie:

- Vermindering van het besteedbaar inkomen van huurders. De hieruit voortvloeiende financiële problemen kunnen leiden tot betaalachterstanden en dus stijging van de huurderiving. Met name de gestegen energielasten hebben in 2022 gezorgd voor onzekerheid. Evenals voorgaande jaren blijft Dunavie in dergelijke gevallen maatwerkoplossingen bieden, zodat huisuitzettingen om deze reden voorkomen kunnen worden. Zoals benoemd in paragraaf 2.3 zijn de huurachterstanden licht gestegen. Het financiële effect hiervan is nog beperkt. De ontwikkelingen blijven we volgen en huurders bieden we waar mogelijk maatwerkoplossingen.
- Stijging van kosten. Dit kan leiden tot toename van bouwkosten en overige bedrijfskosten. Dit kan gevolgen hebben voor de planning en uitvoering van projecten, aangezien hierdoor projectbesluiten mogelijk heroverwogen moeten worden.
- Rentestijging op de financiële markt. De kosten voor het aantrekken van vermogen nemen hierdoor toe. In het treasury statuut is de beheersing van dit renterisico geborgd. Op korte termijn levert dit geen problemen op voor de continuïteit van Dunavie.

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. Het vervallen van de verhuurderheffing heeft een positief effect op deze belastingdruk. Echter, hier staan de Nationale Prestatieafspraken, die een kader geven voor de inzet van de 'vrijgekomen' bestedingsruimte, tegenover. De financiële opgave voor woningcorporaties neemt hierdoor toe en is daardoor minder vrij vorm te geven.
- *Stikstof- en PFAS-problematiek*, die als impact heeft dat veel bouwprojecten vertraging oplopen. Kasstromen verschuiven hierdoor verder naar de toekomst. Op korte termijn verbetert dit de huidige financiële positie. Echter, dit heeft een drukkend effect op de beschikbaarheid op de woningmarkt en het waarmaken van ambities.
- *Krapte op de arbeidsmarkt*, die de invulling van vacatures bemoeilijkt. Zoals eerder in dit jaarverslag beschreven, is de krapte ook in de corporatiesector merkbaar. Voor Dunavie blijft het tot op heden mogelijk om geschikte medewerkers aan te trekken.
- *Toename van de sociale problematiek*, wat impact heeft op de leefbaarheid. In paragraaf 4.2 is uitgebreid toegelicht welke acties Dunavie onderneemt om dit risico te beheersen. Deze acties vragen financiële inzet. Op organisatieniveau zijn deze kosten te overzien en hebben een beperkte invloed op de continuïteit.
- *Excessieve bouwkostenstijging en beperkte beschikbaarheid van materiaal en menskracht*, die de haalbaarheid van projecten beïnvloeden. Nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten hebben te maken met de onzekerheden die dit met zich meebrengt. De financiële haalbaarheid van projecten staat onder druk. Vanuit maatschappelijke oogpunt en de doelen die daarmee samenhangen, overweegt Dunavie lagere rendementen te accepteren. Uiteraard enkel wanneer de continuïteit van Dunavie hiermee niet in gevaar komt. Deze beoordeling wordt in de besluitvorming meegenomen.

- *Uitvoering van de warmtevisie van de gemeente;* met name het al dan niet beschikbaar komen van warmtenetten heeft effect op de verduurzaming van het bezit van Dunavie. Dit is afhankelijk van verschillende partijen en innovaties in de markt. Vooralsnog zijn projecten niet volledig afhankelijk van de komst van deze warmtenetten en kunnen de plannen doorgaan. Ontwikkelingen worden gevolgd en Dunavie levert een actieve bijdrage in de plannen die worden uitgewerkt.

7.3 Operationele risico's

De basis voor het beheersen van onze operationele risico's vormen de procesbeschrijvingen. In 2022 is een grote slag gemaakt met het in kaart brengen van deze procesbeschrijvingen op bedrijfsniveau. Daarbij zijn ook risico's per proces in kaart gebracht. Dit geeft de mogelijkheid beheersmaatregelen te treffen om de risico's te beperken of te beheersen. De interne controlemaatregelen maken hier onderdeel van uit. Op basis van de benoemde operationele risico's en beheersing daarvan in de eerste lijn, ontstaat de mogelijkheid om de tweede lijn controle risicogericht in te richten. De uitwerking hiervan staat op de planning voor 2023.

Daarnaast voeren wij interne audits uit, derde lijns, waarvan de uitkomsten en eventuele bijsturingsmaatregelen worden besproken in het managementteam. In 2022 is een audit uitgevoerd op de logische toegangsbeveiliging en autorisatiebeheer. Het rapport is in het vierde kwartaal vastgesteld door de bestuurder en de aanbevelingen zijn uiterlijk in het eerste kwartaal 2023 in gang gezet.

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

7.4 Fraude risico's

In 2022 heeft de concerncontroller, met behulp van de leden van het managementteam, een frauderisicoanalyse uitgevoerd om de belangrijkste frauderisico's en beheersingsmaatregelen te identificeren. Deze analyse wordt jaarlijks gedaan om continu inzicht te houden in het risicoprofiel rondom fraude en om te duiden welke aanbevelingen uit voorgaande analyses hebben geleid tot het aanscherpen van beheersmaatregelen. Immers, aanbevelingen uit de jaarlijkse analyse moeten de interne beheersing rondom frauderisico's verder versterken. De concerncontroller bespreekt de frauderisicoanalyse met het voltallige managementteam. De analyse wordt tevens besproken in de Audit- en Vastgoedcommissie en de Raad van Commissarissen. De beheersing van fraude is een integraal onderdeel van het risicomanagement binnen Dunavie.

We werken in de frauderisicoanalyse langs de lijn van de 'fraudedriehoek' met daarin de drie wezenlijke elementen voor fraude:

- Druk/prestaties (prikkel/druk): de fraudeur(s) moet(en) verleiding, dan wel pressie, ervaren om tot fraude over te gaan;
- Het rechtvaardigen van de fraude, bijvoorbeeld vanuit de opvatting dat een hogere beloning voor prestaties van de betrokkene(n) op zijn plaats zou zijn;
- Gelegenheid: de mogelijkheid tot het plegen van fraude moet aanwezig zijn.

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

We besteden bij het eenduidiger vastleggen en structureren van de processen expliciet aandacht aan mogelijke fraude- en integriteitsrisico's die zich kunnen voordoen en richten hier passende beheersmaatregelen voor in. Voorbeelden van fraude- en integriteitsrisico's zijn: aanbestedings- en/of inkoopfraude, betalen voor fictieve diensten en het onrechtmatig toewijzen van woningen. Binnen fraudegevoelige processen zijn verschillende maatregelen genomen om de kans op fraude

te reduceren, zoals functiescheiding en autorisatieprocedures. Tevens is er in 2022 meer aandacht besteed aan de combinatie van soft controls en hard controls.

Wij hebben de opzet en het bestaan van de integriteits- en gedragscode en de klokkenluidersregeling geëvalueerd en, voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

7.5 Governance en compliance risico's

Governance

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

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

In 2022 is binnen de organisatie specifiek aandacht gegeven aan de geactualiseerde integriteits- en gedragscode. Met behulp van een dilemmaspel zijn praktijkvoorbeelden besproken en is bewustwording bereikt. Daarnaast zijn de belangrijkste processen geactualiseerd. Ook is en wordt er nadrukkelijk gesproken over de cultuur en het gewenste gedrag binnen Dunavie. Belangrijke aspecten hierin zijn 'integraliteit', 'samenwerking tussen teams', 'eigenaarschap' en 'rolduidelijkheid'. Diverse acties zijn in gang gezet en beelden zijn getoetst bij een aantal keyfunctionarissen. In 2023 gaan we verder met het vorm geven hiervan.

Compliance

Woningcorporaties hebben te maken met een breed speelveld op het gebied van wet- en regelgeving. Dit brengt ook risico's met zich mee in het monitoren en beheren van nieuwe en gewijzigde wetgeving.

Met ingang van 1 januari 2022 is de Woningwet gewijzigd. Veel eerdere details zijn vervallen en er zijn meer open normen gekomen en daarmee meer flexibiliteit. De wijzigingen met betrekking tot onverenigbaarheden voor de bestuurder en commissarissen zijn geïmplementeerd en de aanpassing van de statuten is in gang gezet.

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Door de toenemende digitalisering is het zorgvuldig omgaan met de gegevens van huurders voor Dunavie van groot belang. De AVG is wetgeving die het verwerken van persoonsgegevens beschermt. Met deze toenemende digitalisering ontstaat het risico op:

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

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

Binnen Dunavie zijn twee functionarissen die vanuit hun rol ervoor zorgdragen dat Dunavie voldoet aan de gestelde eisen. Het gaat onder andere om juiste naleving van bewaartermijnen, naleving van de AVG wetgeving rondom persoonsgegevens en bewaken van de veiligheid en betrouwbaarheid van de informatievoorziening.

In 2022 is het informatiebeveiligingsplan vastgesteld. Het betreft een normenkader dat de beschikbaarheid, integriteit en exclusiviteit van onze informatie(systemen) bevordert.

In 2022 is extra aandacht besteed aan het toetsen van de bestaande beheermaatregelen met betrekking tot informatiebeveiliging. Door middel van pentesten, mystery guests en phishing mails is de alertheid van de medewerkers getest. BDO heeft dit onderzoek uitgevoerd en de resultaten en bevindingen gerapporteerd om de beveiliging nog verder te verbeteren. In 2023 loopt de implementatie van de diverse acties en kaders verder door.

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 2022 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 aanhoudende lage rente stegen verkoopprijzen en daarbij tevens de WOZ-waarden opnieuw fors ten opzichte van 2021. In de laatste maanden van 2022 is er wel een kentering zichtbaar, een hogere rente en stabiliserende en zelfs dalende huizenprijzen. Dat laatste neemt niet weg dat de marktwaarde van onze vastgoedportefeuille is toegenomen.

De totale waarde van het vastgoed groeide in 2022 met € 90,7 miljoen naar een totale waarde van € 1,51 miljard. Dit betreft een waardegroei van 6,3% (2021: € 122 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1,4 miljard, waardegroei van 9,2%).

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 marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald, is nu eenmaal geen exacte wetenschap. Wel betreft dit de grootste schattingspost waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

De uitgangspunten voor de berekeningswijze van de markt- en beleidswaarde zijn opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (verder: handboek). Het Handboek 2022 is ultimo januari 2023 gepubliceerd. Eind maart is een update gepubliceerd, omdat sprake was van een enorme stijging van de marktwaarden (veelal meer dan 25%) in vergelijking met vorig jaar.

Ten opzichte van 2021 is de berekeningswijze niet veranderd. De parameters die gehanteerd worden, zijn wel gewijzigd. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om de waarde te bepalen met in achtname van de basisregels zoals opgenomen in het handboek (basisvariant). Daarnaast is full-taxatie (met behulp van een extern taxateur) mogelijk en soms verplicht. Dunavie heeft 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	2022 (prijspeil 2022)	2021	Toelichting
1. Gemiddelde streefhuur	€ 655	€ 645	Op vhe niveau iets toegenomen ten opzichte van 2021. De aftoppingsgrenzen zijn in 2022 gelijk aan 2021 (behalve de liberalisatiegrens).
2. Onderhoudsnorm o.b.v. functioneel model	€ 2.644	€ 2.215	De onderhoudsnorm is per complex berekend op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen onderhoud (opgenomen in de norm) en verbeteringen (niet opgenomen). Bij bepaling van het planmatig onderhoud is rekening gehouden met een begrotingsperiode van 15 jaar.
3. Beheerskosten DAEB o.b.v. functioneel model	€ 783	€ 744	Systematiek ongewijzigd ten opzichte van 2021. Omdat de niet-DAEB woningen een hogere WOZ-waarde hebben, is de berekende norm hoger dan de norm bij DAEB-bezit.
3. Beheerskosten niet-DAEB o.b.v. functioneel model	€ 828	€ 818	

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, prijspeil 2022).

Ad 2 De onderhoudsnorm per vhe

Deze norm wordt berekend op basis van doorexpluiten van het bezit van 31 december 2022, zonder rekening te houden met bijvoorbeeld sloop.

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

1. Reparatieverzoeken en mutatieonderhoud;
2. Toegerekend technisch beheer op basis van kostenverdeelstaat (basis begroting 2023);
3. VvE bijdrage met betrekking tot onderhoud;
4. Contractueel- en planmatig onderhoud op basis van doorexpluiten, zonder rekening te houden met jaarlijkse indexatie van de kosten. De berekening van de onderhoudsnorm is gebaseerd op een geactualiseerde meerjarenbegroting via O-prognose.

De onderhoudsnorm is berekend per complex. In 2021 werd een gewogen gemiddelde berekend op basis van gewogen aantal eenheden. De hierbij verkregen waarde werd integraal toegepast bij alle woningen.

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 2021 zijn zeer beperkt wijzigingen doorgevoerd.

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.

Uit eind december 2022 is in totaal € 1.014 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen opgenomen (2021: € 931 miljoen). Deze herwaardering geeft het positieve verschil weer tussen de marktwaarde en de oorspronkelijke kostprijs.

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

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

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

Het bestuur van Dunavie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 787 miljoen (2021: € 755 miljoen).

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

(bedragen * € 1.000)

Marktwaarde-Beleidswaarde		
	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2022
Marktwaarde woningen	1.397.554	1.486.330
Afslagen		
- Beschikbaarheid	38.238	245.699
- Betaalbaarheid	-615.429	-796.587
- Kwaliteit	-185.187	-257.533
- Beheer	7.753	21.763
Subtotaal beleidswaarde woningen	642.929	699.675
Marktwaarde en beleidswaarde gelijk		
- Woningen (te slopen vastgoed)	0	513
- Zorgvastgoed	12.452	12.868
- BOG en MOG	9.250	9.754
- Garages	11.252	11.717
Subtotaal overige categoriën	32.954	34.854
Totaal marktwaarde	1.430.509	1.521.187
Totaal beleidswaarde	675.883	734.529
% Beleidswaarde ten opzichte van marktwaarde	47,25%	48,29%

Dit impliceert dat circa 52% (2021: 53%) 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).

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 er voor 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 de rentederivaten maken we gebruik van een externe taxateur en software van Aareon Treasury. Ook ontvangen wij maandelijks van de betreffende bank een overzicht van de actuele marktwaarden zoals berekend door de bank. De rentederivaten hebben geen bijstortverplichting en deze houden we aan tot we deze tegen neutrale voorwaarden kunnen beëindigen.

Soorten financiële risico's

Wij lopen drie belangrijke soorten risico's: renterisico, liquiditeitsrisico en kredietrisico. Daarvan zijn de financiële consequenties van het renterisico het grootst. Wij willen bij herfinanciering jaarlijks niet meer dan 15% renterisico lopen. Daarmee sluiten we aan bij de bestaande sector-brede richtlijn van het WSW. Het renterisico van de huidige portefeuille wordt de komende tien jaar niet overschreden.

Leningenportefeuille (x € 1.000)

Leningtype	Omvang
Vastrentende	€ 43.669
Variabele rente, rollover	€ 12.500
Variabele hoofdsom *)	€ 5.000
Gestructureerde lening	€ 22.000
Basisrente	€ 43.500
Totaal	€ 126.669

*) Ultimo 2022 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 2022 € 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 2022 één nieuwe fixe lening van € 6,0 miljoen bij een (sector)bank aangetrokken. De lening heeft een looptijd van 35 jaar.

Rente ontwikkeling

Door de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt daalde het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille in 2022 verder naar 3,40%. Dit was 3,62% in 2021.

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 37 jaar. Het derivatencontract is één op één gekoppeld aan deze variabele lening en heeft een restant looptijd van 17 jaar. Hiermee is het renterisico voor de komende 17 jaar afgedekt. De reële waarde van de renteswaps bedraagt ultimo 2022 € 3,0 miljoen negatief. Dit was ultimo 2021 € 9,2 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 2022 is door een externe taxateur bepaald en bedraagt € 4,9 miljoen negatief (2021: € 15,0 miljoen negatief).

9. FINANCIËEL VERSLAG

Jaarresultaat

Over het boekjaar 2022 behaalde Dunavie een positief jaarresultaat van € 105,2 miljoen voor belastingen (2021: € 106,6 miljoen). In de begroting voor 2022 hielden wij rekening met een resultaat van € 17 miljoen. Het verschil van € 88,2 miljoen is als volgt te verklaren:

(bedragen in miljoenen euro's)

Begrotingsregel	Begroting	Realisatie	Afwijking	Verklaring afwijking
Huuropbrengsten	53,5	53,0	-0,5	In realisatie ook huurderiving oninbaar en de verkoop 15 woningen Duindoornlaan per 31-12-2021 was wel als huur in begroting 2022 meegenomen.
Vergoedingen	2,8	2,4	-0,4	Ook lagere kosten, per saldo gelijk.
Overheidsontvangsten	1,9	0,0	-1,9	Subsidies meegenomen als desinvestering, dus buiten WV rekening om.
Productie eigen bedrijf	0,4	0,3	-0,1	Lagere realisatie door uitstel projecten.
Overige opbrengsten	0,1	0,0	-0,1	
Bedrijfsopbrengsten excl. woningverkoop	58,7	55,7	-3,0	
Afschrijvingen	-0,4	-0,4	0,0	
Overige waardemutatie MVA	-13,2	-0,8	12,4	Geen afwaardering HNO fase 2 en positievere hercalculatie Petronella van Saxenstraat.
Salaris- en sociale lasten	-5,8	-5,8	0,0	
Kosten onderhoud	-15,9	-18,2	-2,3	Planmatig onderhoud toerekening Dunergie en 3 Torenflats.
Servicekosten	-2,8	-2,4	0,4	Ook minder opbrengst, per saldo gelijk.
Overige bedrijfslasten	-16,5	-13,8	2,7	Lagere verhuurderheffing.
Totaal bedrijfskosten	-54,6	-41,4	13,1	
Rentebaten	0,0	0,0	0,0	
Rentelasten	-4,3	-4,1	0,2	Geplande financieringsbehoefte lager dan begroot.
Herwaardering derivaten	0,0	10,2	10,2	Herwaardering derivatenportefeuille (gestructureerde leningen) niet begroot.
Operationeel resultaat na rente	-0,2	20,3	20,5	
Verkoopopbrengsten bestaand	0,1	0,0	-0,1	Lager door maar één transactie.
Verkoopopbrengsten nieuwbouw	0,0	0,0	0,0	
Waardeveranderingen	17,1	84,9	67,8	Toename door actualisatie parameters Handboek basisversie.
Resultaat op vastgoedportefeuille	17,2	84,9	67,7	
Resultaat voor belasting	17,0	105,2	88,2	
Belastingen	-1,5	-4,9	-3,4	
Resultaat na belasting	15,5	100,3	84,8	

Kasstroomoverzicht	2022		Procentuele afwijking	Verklaring afwijking bij afwijking > 10%
	begroot	gerealiseerd		
Operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten	58.328	56.437	-3%	Subsidies gesaldeerd met verhuurderheffing Minder verhuurderheffing, minder Vpb
Operationele uitgaven	-46.321	-44.409	-4%	
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.007	12.027		
(Des)investeringsactiviteiten				
Ingaande kasstroom (des)investeringen	3.317	1.115	-66%	Minder aangekocht en 2 VoV vhe's in exploitatie genomen Investering nieuwbouw huur blijft achter, uitstel van projecten cf begroting (m.n. Petronella van Saxenstraat)
Uitgaande kasstroom investeringen	-32.463	-15.877	-51%	
Ingaande kasstroom FVA	-	-		
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-29.146	-14.763		
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe financieringen	14.573	6.000	100%	Minder financiering door achterblijven investeringskasstroom Eén lening vervroegd afgelost.
Aflossingen	-1.768	-2.934	66%	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.805	3.066		
Mutatie geldmiddelen	-4.335	330		

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 2022 ten opzichte van 2021 een toename van het kassaldo is van € 330.000.

Per activiteit worden verschillen ten opzichte van begroting 2022 verklaard door:

Operationeel: verschillen bij de volgende kasstromen:

- Per saldo € 1,9 miljoen minder operationele ontvangsten
- Per saldo € 2,7 miljoen meer onderhoudsuitgaven
- Per saldo € 1,9 miljoen minder aan overige operationele uitgaven (m.n. verhuurderheffing)

(Des)investeringen: het verschil van € 14,3 miljoen wordt veroorzaakt door:

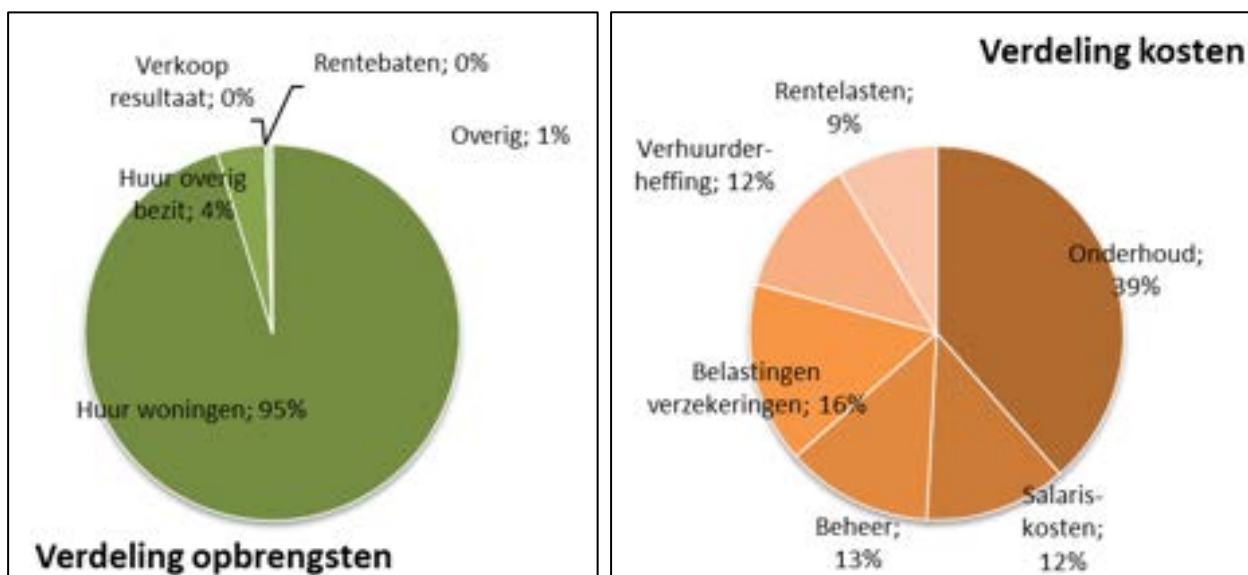
- Per saldo € 16,0 miljoen minder aan investeringsuitgaven
- Per saldo € 1,7 miljoen minder ontvangsten uit verkopen

Financieringsactiviteit:

- Per saldo € 9,7 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 2022, tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In 2022 is er sprake van een fiscaal positief resultaat van € 8,5 miljoen (2021: positief resultaat € 5,0 miljoen). Hierdoor komt de acute belastingdruk over 2022 op € 2,1 miljoen. Sinds 2019 resteert er geen compensabel verlies meer.

Latente belastingen

In 2022 is - evenals in 2021 - 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

Op 11 juli 2022 verklaarde het WSW dat Dunavie wederom kredietwaardig is. Het borgingsplafond ultimo 2022 bedraagt € 137 miljoen (2021: € 140 miljoen). Voor ultimo 2023 en 2024 is een borgingsplafond van € 160 miljoen afgegeven. De borging door het WSW betekent een triple-A rating ten overstaan van geldverstrekkers, waardoor Dunavie tegen de meest gunstige tarieven financiering kan aantrekken.

Treasury

Dunavie heeft een treasury 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.

VERKLARING BESTUUR

De Jaarstukken 2022, bestaande uit het bestuursverslag met daarin het voorwoord, het verslag van de Raad van Commissarissen, het volkshuisvestingsverslag en de Jaarrekening 2022 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, 26 juni 2023

w.g.

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

10. 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.

10.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2022 is de RvC van Dunavie als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Deskundigheid	Benoemd per	Her-benoembaar per	Maximale zittings-termijn
Mw. mr. T.G. van Beek	voorzitter	juridisch	01-01-2015	nee	31-12-2022
Mw. mr. drs. A. Janzen MCM	vice-voorzitter	bestuurlijk, HRM & 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 & wonen	29-06-2020	29-06-2024	
Mw. ir. M.P.L. Govaert	lid	vastgoed & projectontwikkeling	01-08-2021	01-08-2025	
Dhr. F. Bouchtaoui MSc	lid	financiën & bedrijfsvoering	15-09-2022	15-09-2026	

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.

Op 1 januari 2023 zijn mevrouw T.G. van Beek en de heer G.J.W. Coppus aftredend en niet meer herkiesbaar in verband met het bereiken van de maximale zittingstermijn.

Door het vertrek van mevrouw Van Beek per 1 januari 2023 komt de positie van voorzitter van de Raad van Commissarissen vrij. Mevrouw A. Janzen is met ingang van 1 januari 2023 tot voorzitter van de Raad van Commissarissen benoemd.

Mevrouw Janzen vervulde tot 1 januari 2023 de positie van voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie. Conform het reglement voor de Raad van Commissarissen wordt de Selectie- en Remuneratiecommissie niet voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Commissarissen. Mevrouw A.J. Visser is per 1 januari 2023 benoemd tot voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie. Mevrouw Janzen blijft lid van de Selectie- en Remuneratiecommissie.

Om niet twee RvC-leden tegelijk te laten vertrekken, is in verband met de continuïteit de werving van het RvC-lid met de portefeuille financiën & bedrijfsvoering naar voren getrokken. In de eerste helft van 2022 is de werving hiervan opgestart. Deze werving is ondersteund door een extern wervingsbureau.

Onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporatie (Aw) is de heer F. Bouchtaoui in de RvC-vergadering van 27 juni tot lid van de Raad van Commissarissen en lid van de Audit- en Vastgoedcommissie benoemd. Op 14 september heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven op de voorgenomen benoeming van de heer Bouchtaoui. De heer Bouchtaoui is vervolgens per 15 september 2022 formeel benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen en lid van de Audit- en Vastgoedcommissie.

Eind 2022 is de procedure gestart om de andere vacature in te vullen. De werving van het nieuwe RvC-lid betreft een huurderscommissaris met de portefeuille vastgoed, property technology & digitalisering. Mevrouw Janzen vervulde hiervoor de rol van huurderscommissaris, maar gezien haar voorzitterschap per 1 januari 2023 is aan huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD) gevraagd om een nieuwe huurderscommissaris voor te dragen. In overleg met de SHD is gekozen voor een gemeenschappelijke selectie- en adviescommissie. Eveneens is in overleg met de SHD het profiel opgesteld. Ook deze werving is ondersteund door een extern wervingsbureau. Na de gezamenlijke procedure hebben de SHD en de RvC unaniem gekozen voor mevrouw W.F. de Mooij. De SHD heeft mevrouw De Mooij vervolgens voorgedragen. Deze benoeming was onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporatie (Aw). Op 6 februari 2023 heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven op de voorgenomen benoeming van mevrouw De Mooij. Mevrouw De Mooij is vervolgens per 6 februari 2023 formeel benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen, tevens huurderscommissaris.

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

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

Overige relevante gegevens van de RvC-leden per 31 december 2022:

Naam	Leeftijd	Nationaliteit	Beroep/ achtergrond	Nevenfuncties
mr. T.G. van Beek	53	NL	Director transactions Principal Real Estate BV 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 Lid van de Raad van Toezicht van zorgorganisatie Vecht en IJssel
mr. drs. A. Janzen MCM	61	NL	Organisatie adviseur en coach	
drs. G.J.W. Coppus	68	NL	Voormalig partner Deloitte	Lid van de Raad van Commissarissen van NVT Groep Lid van de Raad van Toezicht van Stichting Matchis Lid van het Bestuur van stichting Geestelijke Zorg Levinas Lid van de Raad van Commissarissen van Zorggroep Haarlemmermeer
drs. A.J. Visser MA	46	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)

ir. M.P.L. Govaert	57	NL	Directeur Vastgoed & Facilitair bij Altrecht GGZ	Lid van de Raad van Commissarissen van Stadgenoot en zitting in de Audit- en investeringscommissie
F. Bouchtaoui MSc	43	NL	Segmentsdirecteur Private Banking bij ABN-AMRO	Lid van de Raad van Toezicht en voorzitter Audit Committee bij Nuovo Scholengroep Intermediair betaald voetbal bij Players United

(*) Het commissariaat van mevrouw T. van Beek bij Business Park Aviolanda mag voor de limiteringsregeling van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) buiten beschouwing blijven.

10.2 Taakopvatting

Visie op besturen en toezicht houden

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

Reikwijdte toezichtstaak

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

De RvC hecht grote waarde aan deze documenten en betreft de inhoud hiervan bij de besluitvorming. Verder blijft de RvC op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen door informatie uit de organisatie, vakliteratuur, door het lidmaatschap van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes en door deelname aan cursussen/seminars.

Toezichtskader

Als richtlijn voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de RvC de Woningwet, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), Governancecode Woningcorporaties, reglement voor de Raad van Commissarissen, bestuursreglement, reglement voor de 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 2022 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.

Hieronder het overzicht van het aantal behaalde PE-punten.

Overzicht Raad van Commissarissen per 31 december 2022:

	PE-norm 2022	PE-punten behaald in 2022	Voldaan	Opmerking
mr. T.G. van Beek	5	8	ja	
mr. drs. A. Janzen MCM	5	15	ja	
drs. G.J.W. Coppus	5	16	ja	
drs. A.J. Visser MA	5	4	ja	1 punt van 2021 meegenomen (*)
ir. M.P.L. Govaert	5	10	ja	
F. Bouchtaoui MSc	1	6	ja	Benoemd per 15 september 2022

(*) In 2021 heeft mevrouw A.J. Visser 14 PE-punten behaald. Meer dus dan de geldende PE-norm. Om in 2022 aan de PE-norm van 5 te komen, neemt zij hiervan 1 punt mee naar 2022.

Overzicht bestuurder per 31 december 2022:

	PE-norm 2020-2022	PE-punten behaald in 2020-2022	Voldaan
R.W.M.G. Marx Msc RV	108	112	ja

10.3 Verantwoording

Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC heeft in 2022 zesmaal vergaderd in aanwezigheid van de bestuurder. Alle RvC-leden waren bij de RvC-vergaderingen aanwezig. Dit betekent dat de gemiddelde aanwezigheid bij de RvC-vergaderingen 100% was. De concerncontroller en de bestuurssecretaris zijn aanwezig bij de RvC-vergaderingen.

Verder hebben er twee beleidsbijeenkomsten plaatsgevonden; op 15 februari en op 27 oktober. Bij deze beleidsbijeenkomsten waren de RvC-leden, de bestuurder, de MT-leden, de concerncontroller en de bestuurssecretaris aanwezig. Daarnaast waren Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek en een aantal medewerkers van Dunavie aanwezig bij de beleidsbijeenkomst van 27 oktober. Onderwerpen van de beleidsmiddag op 15 februari: Valkenhorst, Visie op dienstverlening en assetmanagement in relatie tot onderhoudsbeleid. Op de beleidsmiddag van 27 oktober stonden de thema's (energie)armoede, leefbaarheid, overlast en huurdersparticipatie centraal.

Daarnaast heeft de RvC met de externe accountant gesproken, buiten aanwezigheid van het bestuur. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 16 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

- Financieringsstrategie 2022-2026
- Portefeuillestrategie (versie 2022)
- Allonge bij investeringsstatuut
- Aanpassing integriteits- en gedragscode
- Toetsingskader bestuurder 2022
- Verlenging inhuur concerncontroller L. de Kievit t/m 2023

Projecten

- DO-besluit Hoornes Noord-Oost fase 2A
- Uitvoeringsbesluit Petronella van Saxenstraat fase 2

Financiën/Governance

- Jaarstukken 2021 (aan het bestuur is décharge verleend)
- Werkplan concerncontroller 2022 met intern controleplan
- Auditplan accountant 2022
- Opdracht aan Deloitte inzake controle jaarrekening 2022
- Jaarplan 2023 en meerjarenperspectief 2024–2032
- Prestatieafspraken 2023
- Kadernota 2023
- Activiteitenoverzicht 2023

Raad van Commissarissen

- Profielschets Raad van Commissarissen (algemeen)
 - Profiel RvC-lid financiën & bedrijfsvoering
 - Profiel RvC-lid vastgoed, property technology & digitalisering
- Benoeming van F. Bouchtaoui MSc als lid van de Raad van Commissarissen en lid van de Audit- en Vastgoedcommissie per 15 september 2022
- Benoeming van mr. drs. A. Janzen MCM met ingang van 1 januari 2023 tot voorzitter van de Raad van Commissarissen en lid van de Selectie- en Remuneratiecommissie
- Benoeming van drs. A.J. Visser MA tot vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen en voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie per 1 januari 2023
- Bezoldiging RvC-leden en bestuurder 2023 en klasse-indeling 2023 (klasse F)
- Governance agenda 2023, alsmede vergaderfrequentie en invulling RvC-vergaderingen
- Reiskosten Raad van Commissarissen per 1 april 2022

10.4 Commissies

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

Audit- en Vastgoedcommissie

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

Samenstelling Audit- en Vastgoedcommissie per 31 december 2022:

Naam	Functie
ir. M.P.L. Govaert	voorzitter
drs. G.J.W. Coppus	lid
F. Bouchtaoui MSc	lid (benoemd per 15 september 2022)

De Audit- en Vastgoedcommissie heeft in 2022 vier 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 2021 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Jaarstukken 2021 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Werkplan concerncontroller 2022 met intern controleplan
- Managementletter 2022 inclusief IT bevindingen (in aanwezigheid van Deloitte)
- Auditplan accountant 2022 (in aanwezigheid van Deloitte)

- Opdracht aan Deloitte inzake controle jaarrekening 2022 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Jaarplan 2023 en meerjarenperspectief 2024-2032
- Financieringsstrategie 2022-2026
- Portefeuillestrategie (versie 2022)
- Allonge bij investeringsstatuut
- DO-besluit Hoornes Noord-Oost fase 2A
- Uitvoeringsbesluit Petronella van Saxenstraat fase 2

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 9 mei 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 2022:

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

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in 2022 drie keer vergaderd. Het aanwezigheidspercentage van de leden van de Selectie- en Remuneratiecommissie was 100%. De bestuurder en de bestuurssecretaris hebben deze vergaderingen bijgewoond.

Mevrouw A.J. Visser is per 1 januari 2023 benoemd tot voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie. Voor het overdragen van kennis heeft mevrouw A.J. Visser de laatste vergadering van de Selectie- en Remuneratiecommissie in 2022 bijgewoond.

Belangrijkste onderwerpen:

- Toetsingskader bestuurder 2022
- Profielschets Raad van Commissarissen (algemeen)
 - Profiel RvC-lid financiën & bedrijfsvoering
 - Profiel RvC-lid vastgoed, property technology & digitalisering
- Werving twee RvC-leden 2022
- Onverenigbaarheden onder nieuwe Woningwet
- Reiskosten Raad van Commissarissen per 1 april 2022
- Opleidingskosten Raad van Commissarissen
- Voorbereiden zelfevaluatie RvC 2022
- Voorbereiden evaluatiegesprek bestuurder
- Voorzitter en vice-voorzitter per 1 januari 2023
- Samenstelling Selectie- en Remuneratiecommissie per 1 januari 2023
- Bezoldiging RvC-leden en bestuurder 2023 en klasse-indeling 2023 (klasse F)
- Check op onverenigbaarheden dienstverband en nevenfuncties RvC-leden en bestuurder
- Check bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering (BCA-polis)

10.5 Overleg

Bestuur

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

Ondernemingsraad

Op 19 september heeft de RvC vergaderd met de Ondernemingsraad. Eén RvC-lid was niet aanwezig. Dit overleg had als gespreksthema 'Stabiliteit en Verbinding'.

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek

Op 19 september heeft de RvC vergaderd met huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD). Onderwerpen van dit overleg: ontwikkelingen SHD, samenwerking SHD en Dunavie en eventueel andere partners, belangrijke thema's voor huurders en invulling nieuwe huurderscommissaris.

Verder was de SHD aanwezig bij de beleidsbijeenkomst van 27 oktober. Op deze beleidsmiddag stonden de thema's (energie)armoede, leefbaarheid, overlast en huurdersparticipatie centraal.

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

Accountant

Vanaf boekjaar 2021 is met Deloitte Accountants B.V. een overeenkomst voor een periode van vier jaar aangegaan voor audit-/controlediensten. De RvC heeft besloten om Deloitte de controle-opdracht voor het boekjaar 2022 te verstrekken. Drs. M.A. van Dreumel RA is tekenend accountant.

De resultaten van de accountantscontrole over het gehele verslagjaar 2021 (Accountantsverslag 2021) heeft de Audit- en Vastgoedcommissie in aanwezigheid van de bestuurder met Deloitte besproken. Verder heeft de Audit- en Vastgoedcommissie de resultaten van de interim-controle (Managementletter 2022) in aanwezigheid van de bestuurder met Deloitte besproken.

In de RvC-vergadering van 16 mei waarin de Jaarstukken 2021 zijn besproken, waren ook drs. M.A. van Dreumel RA en L. Stokman MSc RA van Deloitte aanwezig om het accountantsverslag toe te lichten en vragen te beantwoorden.

10.6 Honorering Raad van Commissarissen

De RvC-leden zijn het gehele jaar als topfunctionaris actief geweest voor Stichting Dunavie. Vanuit de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) bedraagt de maximale vergoeding voor RvC-leden € 18.100 per jaar en voor de voorzitter € 27.150 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 2022 conform de 'Beroepsregel honorering commissarissen'. Dunavie valt als woningcorporatie in schaal F. De bezoldiging voor de RvC-leden bedraagt vanaf 1 januari 2022 € 14.480 per jaar; voor de voorzitter is dit € 21.720 per jaar. Voor specificatie zie de toelichting in de jaarrekening. Dit honoreringsbeleid, inclusief de beloning, wordt op de website van Dunavie gepubliceerd.

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

De opleidingen die de RvC-leden en de bestuurder hebben gevolgd voor het behalen van de vereiste PE-punten zijn vergoed door Dunavie. Verder worden de reiskosten van de RvC-leden die zij op basis van hun functie als commissaris maken sinds april 2022 vergoed. Er zijn verder geen leningen, voordelen, garanties of andere kostenvergoedingen verstrekt aan de RvC-leden of de bestuurder.

10.7 Honorering Bestuur/Governancecode Woningcorporaties

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

De arbeidsovereenkomst met de bestuurder, R.W.M.G. Marx Msc RV, is per 1 juli 2020 aangegaan voor een periode van vier jaar. De heer Marx is in dienst bij Stichting Dunavie als topfunctionaris. De omvang van het dienstverband is 36 uur per week. Voor 2022 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 2022 recht op een maximale bezoldiging van € 181.000. De feitelijke bezoldiging komt uit op € 180.985. 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 burgemeester en de wethouder Stedelijke Ontwikkeling en Wonen bij de gemeente Katwijk, de MT-leden, de Ondernemingsraad, de concerncontroller, de bestuurssecretaris 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.

10.8 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De RvC beoordeelt elk jaar zijn eigen functioneren en de relatie met het bestuur. Zoals beschreven in de Governancecode Woningcorporaties heeft de RvC afgesproken dat de zelfevaluatie om het jaar plaatsvindt onder begeleiding van een externe adviseur. Conform deze afspraak is de zelfevaluatie 2022 onder externe begeleiding uitgevoerd. Op 20 december 2022 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden.

De zelfevaluatie bestond dit jaar uit meerdere onderdelen. Als eerste een dialoog tussen RvC, bestuur en MT over een fictieve integriteitscasus en als tweede een gezamenlijke terugblik en het ophalen van leerpunten over het afgelopen jaar in de relatie tussen RvC en bestuur. Als afsluiting was er reflectie met de RvC-leden.

Bespreken fictieve integriteitscasus

De bijeenkomst startte door samen met bestuurder en MT plus (MT-leden, concerncontroller en bestuurssecretaris) een fictieve integriteitscasus te bespreken. Doel hiervan was om, als het ooit aan de orde komt, we al een idee hebben waar we met elkaar komen te staan; voor welke dilemma's en vanuit welke rollen. De fictieve casus werd geïntroduceerd door de externe begeleider:

De bestuurder krijgt bezoek van de rijksrecherche met de mededeling dat deze een onderzoek doet naar 'mogelijke integriteitsschendingen' door een aannemer waarmee Dunavie werkt en dat daarbij ook medewerkers van Dunavie van de afdelingen vastgoed en bedrijfsvoering & control betrokken kunnen zijn.

Vervolgens werd op basis van deze fictieve casus met elkaar het gesprek aangegaan over wat ons in een dergelijke situatie te doen staat.

Wat leren we uit deze bespreking? Wat zijn mogelijke stappen die we moeten zetten?

Naast het informeren van RvC, MT plus en Autoriteit woningcorporaties werd het belang van zo snel mogelijk ontwikkelen van zicht op een situatie onderstreept.

In aansluiting hierop kwam de integriteits- en gedragscode van Dunavie aan de orde. Toegelicht werd dat deze uitgebreid aandacht heeft gekregen binnen Dunavie, bijvoorbeeld via een theatervoorstelling. Ook zijn er discussies georganiseerd binnen de teams. Het is belangrijk dat de code aandacht blijft houden en dat alle medewerkers van Dunavie deze kennen.

Zelfevaluatie RvC en bestuurder

Voor het volgende onderdeel van de zelfevaluatie werden vanuit MT plus (dat verder niet meer aanwezig is bij de zelfevaluatie) de volgende 'tips' aan de RvC meegegeven:

- Vraag door naar aanleiding van (kennelijk) onduidelijke informatie;
- Heb een open (nieuwsgierige en flexibele) houding;
- Blijf als RvC toegankelijk en laagdrempelig.

De RvC-leden reflecteerden op zichzelf en op de interactie met de bestuurder. Daarbij keek de bestuurder ook naar die interactie en naar zichzelf.

- Hoe kunnen wij het beste van meerwaarde zijn voor de organisatie, ook onderling?
- Hoe kunnen we zaken die minder soepel verlopen zijn anders doen, zowel als RvC als bestuurder?
- Wie zijn wij als RvC, wat zijn onze drijfveren en hoe willen wij onze waarde toevoegen?
- Wat is de verhouding tussen de RvC als toezichthouder en als sparringpartner?
- Reageren wij effectief waardoor de bestuurder (en de organisatie) verder kan?
- Doen wij het goed als team van commissarissen, vergaderen we effectief, verdelen we bijeenkomsten goed over de verschillende tijdstippen in het jaar, juist in verband met de volle agenda's?
- Hoe kan de RvC zich verder ontwikkelen om tot volle wasdom te komen? Wat betekent: meer evenwicht in het toezicht op de bedrijfsvoering aan de ene kant en strategisch beschouwend aan de andere kant (met minder nadruk op en aandacht voor details).

Wat leren we met elkaar?

De RvC wil meer de nadruk leggen op zijn rol als strategisch klankbord, zodat de RvC zijn rol als (streng) toezichthouder wat kan matigen, omdat de RvC vertrouwen heeft in de bestuurder en in de organisatie.

De RvC heeft daarbij wel nodig dat de bestuurder goed nagaat of het iedereen helemaal duidelijk is waar het om gaat. De bestuurder heeft een logische kennisvoorsprong en moet dus het nodige toelichten en uitleggen en daarbij wellicht op gepaste wijze aan storytelling doen. Met name ook als het gaat om strategische stukken.

Er is meer sturing nodig in de agenda om ruimte te maken voor de klankbordrol.

Er wordt een moment onder de loop gelegd waarop de bestuurder enerzijds en de RvC anderzijds elkaar niet goed begrepen. Achteraf kan worden vastgesteld dat dit verschil van mening ('disconnect') toen niet of onvoldoende is benoemd (al was het maar 'agree to disagree'). Dit kan in de toekomst anders en beter. Bijvoorbeeld door op zo'n moment even pauze te nemen en er later op terug te komen, met een nieuwe toelichting. Of met een ander die een toelichting geeft.

Wat heeft de RvC nodig om meer strategisch sparringpartner te zijn en dus minder op detail toezicht te houden? Bewuster agenderen helpt. Dus als er hamerstukken zijn ('vinkjes') die ook als zodanig afhandelen. Verder kunnen er ook onderwerpen van de agenda af en is het handig als er kopjes in de agenda komen, als 'strategie' en 'managementinfo' etc.

De RvC beseft ook dat strategisch klankborden lastig kan zijn en dat het durf veronderstelt. En openheid, luistervaardigheid, respect voor de mening van de ander en de gave om flexibel en creatief te zijn. Daarbij is het ook van belang om de vraag achter de vraag te stellen.

Bij een strategisch onderwerp kan ook een spreker (intern of extern) worden uitgenodigd. Te denken valt bijvoorbeeld aan: digitalisering, huurstromen en investeringsstromen.

In een korte nazit van de RvC-leden onderling werd positief en waarderend teruggekeken op deze zelfevaluatie. Het heeft een meerwaarde om dit samen met de bestuurder te doen.

Concreet wordt aan de evaluerende vragen na elke RvC-bijeenkomst een nieuwe vraag toegevoegd, die met name bedoeld is om elkaar scherp te houden op de invulling van de rol als strategisch sparringpartner.

10.9 Integriteit en onafhankelijkheid

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

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

De bestuurder vervulde in 2022 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 omvat 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 bestuurdersschap van Dunavie.

10.10 Vooruitblik 2023

Belangrijke onderwerpen die in 2023 op de agenda staan, zijn:

- Voorbereiden visitatie
- Voorbereiden koersdocument 2024-2026
- Assetmanagement
- Actualisatie statuten aan nieuwe Woningwet
- Reglement financieel beleid en beheer (update)
- Thema (energie)armoede met stakeholders
- Jongerenhuisvesting
- Informatiebeleidsplan

Tenslotte

In #Dunavisie 2021-2023 heeft de organisatie beschreven hoe zij aankijkt tegen haar maatschappelijke opgaven. Dunavie is een heldere en duidelijke partner die werkt op basis van vier pijlers: Huurder centraal, Goed wonen nu en in de toekomst, Midden in de maatschappij en Professionele organisatie.

In dit tweede jaar van #Dunavisie had de organisatie, net als iedereen, te maken met de gevolgen van de inval door Rusland in Oekraïne. Naast de hoge inflatie raakt de (energie)armoede een aanzienlijk deel van onze huurders en stijgen de bouwkosten door duurdere materialen en een tekort aan personeel.

Daarbij hebben de landelijke prestatieafspraken (naar aanleiding van de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023) flinke impact op de plannen voor 2023 en later. De exacte omvang ervan moet nog duidelijk worden, mede gezien de nog lopende gesprekken over gezamenlijke afspraken in de regio.

Ook binnen de organisatie is er veel gebeurd. Zo is in een aantal maanden tijd het volledige managementteam vervangen, deels met tijdelijke krachten en per 1 januari 2023 met een nieuwe vaste bezetting. Dit heeft natuurlijk tot onrust binnen de organisatie geleid en als RvC hebben we dit nadrukkelijk gevolgd middels gesprekken met de bestuurder en de Ondernemersraad.

Ondanks al deze ontwikkelingen heeft de organisatie goede stappen gezet in de realisatie van haar doelstellingen. Zo heeft Dunavie in de lokale prestatieafspraken een stevige positie gekregen bij iedere ontwikkeling waar sociale huurwoningen onderdeel van uit maken. De ontwikkelende partij wordt (voor zover mogelijk) door de gemeente Katwijk gevraagd een intentieovereenkomst met Dunavie aan te gaan. Met de ontwikkeling van 1.125 sociale huurwoningen op projectlocatie Valkenhorst in het vooruitzicht is dit een mooie uitgangspositie.

Verder zijn in 2022 20 appartementen in Landhuis de Horn opgeleverd en is onder meer gestart met de bouw van 117 nieuwbouwwoningen aan de Petronella van Saxenstraat fase 2 en 21 sociale huurappartementen bij de Visserijschool.

Vanuit de RvC worden gesprekken gevoerd met de gemeente Katwijk, de huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, de Ondernemingsraad en andere stakeholders. Vanuit alle partijen krijgen wij steeds meer bevestigd dat Dunavie een echte partner is die waarde toevoegt aan de keten, vanuit een duidelijke visie op de maatschappelijke opgaven die er liggen. Voor Dunavie is het een uitdaging om zowel te verduurzamen als te (her)ontwikkelen om zo voor huidige en toekomstige huurders van betekenis te kunnen zijn, ook met uitdagingen zoals de (energie)armoede.

Op het gebied van samenwerking wordt met Stichting Huurderbelangen de Duinstreek intensief gewerkt aan het verstevigen van de huurdersparticipatie. Daarnaast neemt de organisatie deel aan diverse samenwerkingstafels en wordt er met collega corporaties in de regio Holland Rijnland intensief samengewerkt om invulling te geven aan de regionale realisatieagenda.

Binnen de RvC zelf zijn nieuwe RvC-leden toegetreden vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn van mevrouw T. van Beek, voorzitter, en de heer G. Coppus. De organisatie is hen zeer erkentelijk voor hun bijdrage in de afgelopen acht jaar.

Al met al is Dunavie goed op weg en klaar voor het laatste jaar van #Dunavisie 2021–2023. Daarin blijft samenwerking zowel binnen de organisatie als tussen partijen essentieel. Met het nieuwe managementteam en de ontwikkelingen in het afgelopen jaar is Dunavie, samen met haar partners, in de optiek van de RvC uitstekend in staat om haar ambities waar te maken!

Annemiek Janzen
voorzitter Raad van Commissarissen

VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen heeft, na kennis genomen te hebben van de bevindingen van de accountant, de Jaarstukken 2022 vastgesteld. Zij is van mening dat de Jaarstukken 2022 een juist en getrouw beeld geven van het functioneren van de organisatie en de financiële positie van Dunavie.

Katwijk, 26 juni 2023

De Raad van Commissarissen

w.g.

Mr. drs. A. Janzen MCM
voorzitter

w.g.

Drs. A.J. Visser MA
vice-voorzitter

w.g.

Ir. M.P.L. Govaert
lid

w.g.

Dhr. F. Bouchtaoui MSc
lid

w.g.

Drs. W.F. de Mooij
lid

TABELLEN

Tabel: Verloop van het bezit in aantallen

	DAEB			niet-DAEB			TOTAAL		
Voorraad bezit	Begin-stand 1-1-2022	Mutaties 2022	Eindstand 31-12-2022	Begin-stand 1-1-2022	Mutaties 2022	Eindstand 31-12-2022	Begin-stand 1-1-2022	Mutaties 2022	Eindstand 31-12-2022
Woningen naar huurprijscategorie:									
Goedkoop (<= € 442,46)	1.183	-239	944	7	0	7	1.190	-239	951
Betaalbaar (> € 442,46 - <= € 678,66)	4.498	173	4.671	286	-27	259	4.784	146	4.930
Duur (> € 678,66 - <= € 763,47)	739	64	803	52	5	57	791	69	860
Huurprijs boven € 763,47	118	23	141	398	22	420	516	45	561
Totaal voorraad woningen	6.538	21	6.559	743	0	743	7.281	21	7.302
Maatschappelijk vastgoed	1	0	1	8	0	8	9	0	9
Maatschappelijk vastgoed - zorgwoningen	80	1	81	0	0	0	80	1	81
Commercieel vastgoed	0	0	0	54	0	54	54	0	54
Garages	0	0	0	605	0	605	605	0	605
Totaal voorraad	6.619	22	6.641	1.410	0	1.410	8.029	22	8.051

Tabel: Mutatie van het bezit in aantallen

Ontwikkeling bezit 2022	Stand begin 2022	Nieuw- bouw	Verkoop	Sloop	Overige mutaties	Stand eind 2022	Mutaties 2022
Huurwoningen	7.281	20	0	0	1	7.302	21
Maatschappelijk onroerend goed	89	0	0	0	1	90	1
Bedrijfsonroerend goed	54	0	0	0	0	54	0
Parkeervoorzieningen	605	0	0	0		605	0
Totaal	8.029	20	0	0	2	8.051	22

Tabel: Woningtoewijzing sociale huurwoningen

Huurcategorie / Inkomenscategorie	**<= € 40.765 EH <= € 45.014 MH (sociaal)	> € 40.765 EH > € 45.014 MH (hoog)	Totaal	Totaal %
Goedkoop (<= € 442,46)	17	0	17	5%
Betaalbaar I (> € 442,46 - <= € 633,25)	279	1	280	77%
Betaalbaar II (> € 633,25 - <= € 678,66)	18	0	18	5%
* Duur (> € 678,66 - <= € 763,47)	47	1	48	13%
Totaal	361	2	363	100%
Gerealiseerde verhuringen	99%	1%	100%	
Europese staatssteunregels	80%	10%		

* Liberalisatiegrens: € 763,47 (was € 752,33)

** EH = eenpersoonshuishouden / MH = meerpersoonshuishouden

**STICHTING DUNAVIE
TE KATWIJK**

JAARREKENING 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)	56
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	58
3	Kasstroomoverzicht 2022	59
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	61
5	Toelichting op de balans per 31 december 2022	82
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	112
7	Overige informatie	120
8	Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB	125
9	Ondertekening directie	132

OVERIGE GEGEVENS

10	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	133
11	Nevenvestigingen	133
12	Controleverklaring	133

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (NA RESULTAATBESTEMMING)

	31 december 2022	31 december 2021
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.303.233	1.220.398
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	217.954	210.111
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.900	48.469
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.134	5.499
	<u>1.581.221</u>	<u>1.484.477</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.493	2.711
Financiële vaste activa (3)		
Andere deelnemingen	1	1
Latente belastingvordering(en)	1.273	3.999
Overige vorderingen	9	9
	<u>1.283</u>	<u>4.009</u>
TOTAAL VASTE ACTIVA	<u>1.584.996</u>	<u>1.491.197</u>
Vlottende activa		
Vorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	677	531
Overige voorraden	80	72
	<u>757</u>	<u>603</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	440	450
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.060	2.126
Overige vorderingen	1	3
Overlopende activa	34	787
	<u>1.535</u>	<u>3.366</u>
Liquide middelen per 31 december (6)	<u>3.919</u>	<u>3.589</u>
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	<u>6.212</u>	<u>7.559</u>
	<u>1.591.208</u>	<u>1.498.755</u>

		31 december 2022	31 december 2021
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		1.046.489	958.791
Overige reserves		353.000	340.435
		<u>1.399.489</u>	<u>1.299.226</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		1.091	5.891
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		129.974	135.370
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		52.743	48.351
Overige schulden		157	156
		<u>182.874</u>	<u>183.877</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		1.312	3.018
Schulden aan leveranciers		2.511	2.908
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.774	1.631
Overlopende passiva		2.157	2.205
		<u>7.754</u>	<u>9.761</u>
		<u>1.591.208</u>	<u>1.498.755</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	53.044	52.179
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.442	2.534
Lasten servicecontracten	(13)	(2.447)	(2.486)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	(3.667)	(3.075)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	(20.646)	(20.768)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	(8.457)	(10.719)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.269	17.664
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	510	837
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	(36)	(154)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(442)	(2.618)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		32	(1.935)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	(856)	(3.977)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	84.943	103.916
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20)	38	44
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		84.125	99.983
Opbrengsten overige activiteiten	(21)	30	78
Kosten overige activiteiten	(22)	(8)	(15)
Nettoresultaat overige activiteiten		22	63
Overige organisatiekosten	(23)	(3.092)	(6.400)
Kosten omtrent leefbaarheid	(24)	(2.268)	(2.224)
Bedrijfsresultaat		99.087	107.150
Financiële baten en lasten	(25)	6.087	(544)
Resultaat voor belastingen		105.174	106.606
Belastingen	(26)	(4.911)	(2.011)
Resultaat na belastingen		100.263	104.595

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	53.198		52.166	
Vergoedingen	3.206		2.928	
Overige bedrijfsontvangsten	31		66	
Ontvangen interest	2		2	
Saldo ingaande kasstromen		56.437		55.162
Operationele uitgaven				
Erfpacht	(4)		(5)	
Betalingen aan werknemers	(5.578)		(5.422)	
Onderhoudsuitgaven	(19.549)		(18.894)	
Overige bedrijfsuitgaven	(10.358)		(8.877)	
Betaalde interest	(4.097)		(4.239)	
Verhuurdersheffing	(2.911)		(8.090)	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	(794)		(475)	
Vennootschapsbelasting	(1.119)		(2.915)	
Saldo uitgaande kasstromen		(44.410)		(48.917)
Kasstroom uit operationele activiteiten		12.027		6.244
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	375		462	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	740		2.042	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.115		2.504
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	(7.769)		(7.510)	
Verbeteruitgaven	(4.045)		(5.079)	
Aankoop woongelegenheden (incl VOV)	(1.705)		(2.106)	
Sloopuitgaven	(1.423)		(317)	
Investerings overig	(936)		(581)	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		(15.877)		(15.594)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		(14.763)		(13.090)
transporteren		(2.736)		(6.846)

	2022		2021	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		(2.736)		(6.846)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		6.000		11.418
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		(2.934)		(3.691)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.066		7.727
Toename (afname) van geldmiddelen		330		881
Liquide middelen per 31 december				
Mutatie liquide middelen		330		881
Liquide middelen per 1 januari	3.589		2.708	
Liquide middelen per 31 december	3.919		3.589	
		330		881
Verschil		0		0

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Regelgeving

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

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

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

Stelselwijziging

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

Schattingswijziging

Als onderdeel van de totstandkoming van de beleidswaarde is voor de bepaling van de onderhoudsnorm sprake van een schattingswijziging.

Vanaf boekjaar 2022 is sprake van het inrekenen van een onderhoudsnorm op complexniveau. In 2022 zijn conditiemetingen uitgevoerd op basis waarvan de nieuwe MJOB is opgesteld. Hiermee is een meer betrouwbare norm per complex bepaald, die vervolgens ook als zodanig is ingerekend in de beleidswaarde. Op basis van de conditiemeting is tevens een beter beeld verkregen bij de aard van de toekomstige uitgaven tussen onderhouds- en verbeteringsuitgaven.

Het kwantitatieve effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde 2022 is door tussenkomst van de rekensoftware niet accuraat te bepalen.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake marktwaardering volgens de basisversie circa 10,5% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 146,7 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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

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

Continuïteitsveronderstelling

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een contracthuurprijs onder de huurliberalisatiegrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurliberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (ultimo 2021: € 752,33). 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 investeringsubsidies. 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 waarden 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 waarden 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- en verbetering uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

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

Vastgoed in exploitatie

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

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

Afschrijvingen

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Dunavie en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) 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 beklemmingen 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 2023 met peildatum 1 januari 2023;
 - 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.

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

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

De onderhoudsnorm is gestegen ten opzichte van 2021. Deze stijging wordt veroorzaakt door het actualiseren van de meerjarenbegroting, waarbij een norm per complex is bepaald (voorgaande jaren werd een algemene norm berekend die werd toegepast per VHE).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de 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 2,52% (2021: 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.

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

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

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

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

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

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

Voorziening pensioenen

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

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

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

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

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

Ultimo 2022 (en 2021) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Langlopende schulden

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

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

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

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

Kortlopende schulden

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

Financiële instrumenten

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

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

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

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

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

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

Dunavie past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Dunavie documenteert het volgende:

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

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

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

De resultaatbepaling is als volgt:

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

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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 herstructureringen).

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. De belastingdienst heeft per 1 januari 2023 de VSO 2 opgezegd.

Dunavie heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 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 2022.

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).
- Tenaanzien 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 gereleerde 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.
- Tenaanzien 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 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 419.963	€ 393.948	€ 84.524	€ 85.050
Cumulatieve herwaarderingen	€ 803.686	€ 717.580	€ 127.486	€ 117.446
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	€ -3.251	€ -3.294	€ -1.899	€ -2.366
Stand per 1 januari	€ 1.220.398	€ 1.108.234	€ 210.111	€ 200.130
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen nieuwbouw	€ 4.837	€ 17.734	€ -	€ -
Investerings Renovatieprojecten	€ 4.523	€ -		
Investerings	€ 732	€ 10.092	€ 119	€ 278
Overheidsbijdragen	€ -2.746		€ -3	
Aankoop	€ 273	€ -	€ 413	€ -
Desinvesteringen verkoop	€ -	€ -709	€ -	€ -81
Herwaardering verkoop	€ -	€ -1.314	€ -	€ -237
Desinvesteringen sloop	€ -	€ -1.305	€ -	€ -723
Herwaardering sloop	€ -	€ 235	€ -	€ 529
Herclassificatie	€ 550	€ 204	€ -550	€ -
Herwaarderingen	€ 76.937	€ 87.185	€ 7.981	€ 9.748
Bijzondere waardeveranderingen	€ -2.272	€ 42	€ -116	€ 467
Totaal mutaties	€ 82.835	€ 112.164	€ 7.843	€ 9.981
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 428.134	€ 419.963	€ 84.502	€ 84.524
Cumulatieve herwaarderingen	€ 880.623	€ 803.686	€ 135.467	€ 127.486
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	€ -5.523	€ -3.251	€ -2.015	€ -1.899
	€ 1.303.233	€ 1.220.398	€ 217.954	€ 210.111

Waardemutatie Vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 31-12-2021	1.220.398	210.111	1.430.509
Voorraadmutaties	5.145	-264	4.881
Mutatie vastgoedgegevens	112.194	16.271	128.465
Methodische wijzigingen handboek en software	9.674	1.108	10.782
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	113.884	16.775	130.659
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-158.062	-26.047	-184.109
Waarde 31-12-2022	1.303.233	217.954	1.521.187

Toelichting marktwaarde

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

	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000	Waarderings- variant
Eengezinswoningen	590.693	582.156	basis
Meergezinswoningen	896.146	815.399	basis
Parkeergelegenheden	11.726	11.252	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.317	7.968	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.210	1.282	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	13.094	12.452	full
Totaal	1.521.187	1.430.509	

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

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

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	-5,32%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.797	€ 1.863	€ 1.925	€ 1.989	€ 2.054	€ 2.122	€ 2.175
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.488	€ 1.543	€ 1.594	€ 1.647	€ 1.701	€ 1.757	€ 1.801
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 904	€ 937	€ 968	€ 1.000	€ 1.033	€ 1.067	€ 1.094
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 12,20	€ 12,65	€ 13,07	€ 13,50	€ 13,95	€ 14,41	€ 14,77
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 481	€ 494	€ 505	€ 515	€ 525	€ 536	€ 546
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 472	€ 484	€ 495	€ 505	€ 515	€ 526	€ 536
Beheerkosten per VHE - zorgeenheid (extramuraal)	€ 435	€ 446	€ 457	€ 466	€ 475	€ 485	€ 494
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%
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 – geregleerde 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	€ 571	€ 586	€ 599	€ 611	€ 624	€ 636	€ 649
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekendewaarde)	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Mutatiekans bij doorexpluiten	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,80	€ 6,94	€ 7,10	€ 7,26	€ 7,43	€ 7,62
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 12,20	€ 12,46	€ 12,74	€ 13,04	€ 13,35	€ 13,68
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
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	6,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 60,00	€ 61,98	€ 64,03	€ 66,14	€ 68,32	€ 70,03
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 202,00	€ 208,67	€ 215,55	€ 222,67	€ 230,01	€ 235,76
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 30,00	€ 30,99	€ 32,01	€ 33,07	€ 34,16	€ 35,01
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 41,00	€ 42,35	€ 43,75	€ 45,19	€ 46,69	€ 47,85
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571	€ 589,84	€ 609,31	€ 629,41	€ 650,19	€ 666,44
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 571	€ 589,84	€ 609,31	€ 629,41	€ 650,19	€ 666,44
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO BOG	€ 6,50	€ 6,71	€ 6,94	€ 7,16	€ 7,40	€ 7,59
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO MOG	€ 7,90	€ 8,16	€ 8,43	€ 8,71	€ 9,00	€ 9,22
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 10,50	€ 10,85	€ 11,20	€ 11,57	€ 11,96	€ 12,26
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG	€ 10,90	€ 11,26	€ 11,63	€ 12,02	€ 12,41	€ 12,72
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG	€ 13,20	€ 13,64	€ 14,09	€ 14,55	€ 15,03	€ 15,41
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG	€ 13,20	€ 13,64	€ 14,09	€ 14,55	€ 15,03	€ 15,41
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten – ZOG (% 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) BOG-MOG	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) ZOG	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

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 markthuur(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 2022 (peildatum 1-1-2021) € 1.959.954.000,- (2021: € 1.772.885.000,- peildatum 1-1-2020).

Beleidswaarde

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor 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 uitpanden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In hoofdstuk 8 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 2022 laat zich als volgt presenteren:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde per 31 december	1.521.187	1.430.509
Stap 1 : beschikbaarheid	245.699	38.238
Stap 2 : betaalbaarheid	-796.587	-615.429
Stap 3 : kwaliteit	-257.533	-185.187
Stap 4 : beheer	21.763	7.753
Totaal aanpassingen	-786.658	-754.626
Beleidswaarde	734.529	675.883

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

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

- voor eengezinswoningen: € 717 per maand, zijnde 69,42% van de maximaal redelijke huur (2021 € 695 per maand, zijnde 72% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 610 per maand, zijnde 75,31% van de maximaal redelijke huur (2021 € 585 per maand, zijnde 75% van maximaal redelijke huur);

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld per verhuureenheid € 2.644 (2021: € 2.215);

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

- voor DAEB-woningen: € 783 per verhuureenheid per jaar (2021: € 744);
- voor niet-DAEB-woningen: € 828 per verhuureenheid per jaar (2021: € 818);

Gevoeligheidsanalyse 2022

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

Scenario's	Aanpassing	Vershil bij toename (x €1.000)	Vershil bij afname (x € 1.000)	Vershil (%)
Markthuur	+/- 10%	2.041	-2.041	0,28/-0,28%
Leegwaardestijging	+/- 10%	851	-851	0,12/-0,12%
Disconteringsvoet	+/- 0,5%-punt	-82.960	103.333	-11,29/ 14,07%
Exit yield	+/- 0,5%-punt	-752	882	-0,10/ 0,12%
Beleidsonderhoud	+ / - € 100,-	-25.893	25.893	-3,53/ 3,53%
Beleidsbeheer	+ / - € 100,-	-25.893	25.893	-3,53/ 3,53%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	20.849	19.718
Cumulatieve herwaarderingen	27.620	22.284
	<u>48.469</u>	<u>42.002</u>
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>48.469</u>	<u>42.002</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	0	641
Herwaarderingen	4.824	5.335
Herclassificaties	(623)	(275)
Herclassificatie vanuit voorraad	230	795
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	0	(29)
Totaal mutaties	<u>4.431</u>	<u>6.467</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	20.456	20.849
Cumulatieve herwaarderingen	32.444	27.620
Boekwaarde per 31 december	<u>52.900</u>	<u>48.469</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2022	2021
Aantal woningen 1 januari	158	157
Terugkopen boekjaar in exploitatie	-2	-1
Terugkopen boekjaar naar voorraad	-1	-7
Terugkopen voorraad verkocht vrije verkoop	-1	0
Verkopen boekjaar	1	9
Aantal Verkopen onder voorwaarden 31 december	155	158

Bij de Verkopen onder Voorwaarden geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 12,50% en 48%. Daarnaast heeft Dunavie een terugkoopverplichting. Het aandeel van Dunavie in de waardeontwikkeling van de woning is gemiddeld 20,99% in 2022 en 20,76% in 2021.

	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	5.499	13.099
	5.499	13.099
Mutaties		
Investerings	12.764	8.300
Uitgaven ten laste van onderhoudsactiviteiten	(3.013)	(1.839)
Overboekingen verbeteringen bestaand vastgoed	0	(746)
Overboekingen naar DAEB-/ niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	(4.837)	(12.261)
Overboeking naar overige waardeveranderingen en voorziening onrendabele investeringen	(3.278)	(1.053)
Totaal mutaties	1.635	(7.600)
Boekwaarde per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.134	5.499

2. Materiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouw	1.850	2.003
Automatisering	435	492
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	208	216
	<u>2.493</u>	<u>2.711</u>
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	11.018	10.704
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(8.307)	(7.911)
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.711</u>	<u>2.793</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	218	314
Desinvesteringsen	(572)	0
Afschrijvingen	(436)	(396)
Overige mutaties	572	0
Totaal mutaties	<u>(218)</u>	<u>(82)</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.663	11.018
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(8.170)	(8.307)
Boekwaarde per 31 december	<u>2.493</u>	<u>2.711</u>

Afschrijvingen

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

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

3. Financiële vaste activa

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Deelneming WoningNet NV</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Mutatie	0	0
Stand per 31 december	1	1
	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	1.273	3.999

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

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

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,52%. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 1,3 miljoen. De post heeft met name betrekking op langlopende leningen en derivaten. De looptijd van de latenties is als volgt:

- 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 vaal 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 2022 gestalde rente niet alsnog in aftrek kan brengen in de toekomst. Om deze reden is deze latentie niet gewaardeerd.

De verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen ontstaan als volgt:

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

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Overige financiële activa	9	9

VLOTTENDE ACTIVA**4. Voorraden**

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	677	531

Ultimo 2022 bestaat de voorraad uit 2 woningen (2021:2). De woningen zijn in 2021 en 2022 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	80	72
-------------------	----	----

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

5. Vorderingen**Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren	705	732
	705	732
Voorziening wegens oninbaarheid	(265)	(282)
	440	450

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting huidig jaar	1.060	1.654
Latente belastingvordering	0	472
	1.060	2.126

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

Vennootschapsbelasting huidig jaar

Vennootschapsbelasting boekjaar 2022	(592)	0
Vennootschapsbelasting boekjaar 2021	1.373	1.214
Vennootschapsbelasting boekjaar 2020 en eerder	280	440
	1.060	1.654

Belastingvorderingen lopen naar verwachting binnen een jaar af.

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	1	3
De looptijd van betreffende vorderingen is maximaal een jaar.		
Overlopende activa		
Overlopende activa	34	787
Te ontvangen koopsom notaris	0	445
Vooruitbetaalde kosten en nog te ontvangen incasso's	34	342
	34	787
6. Liquide middelen per 31 december		
Banken	3.919	3.589

Dunavie heeft ten behoeve van nieuwbouwprojecten voor een totaal bedrag van € 60.000 aan bankgaranties verstrekt. De overige middelen staan ter vrije beschikking.

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2022

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 100 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het resultaat over het boekjaar 2022 ad. € 100 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat a.d. € 88 miljoen vervolgens vanuit de overige reserves ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Deze resultaatbestemming is, onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van commissarissen, in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 19-05-2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. Het resultaat is toegevoegd aan de post Overige Reserves, dat valt onder het Eigen Vermogen.

7. Eigen vermogen

	31-12-2022 x € 1.000	31-12-2021 x € 1.000
Herwaarderingsreserve		
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	32.460	26.833
Vastgoed in exploitatie	1.014.029	931.958
	<u>1.046.489</u>	<u>958.791</u>
	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
Stand per 1 januari	958.791	862.645
Realisatie uit hoofde van verkoop VOV	(667)	0
Mutatie herwaardering VOV	5.508	(787)
Mutatie herwaardering vastgoed in exploitatie	82.857	96.933
Stand per 31 december	<u>1.046.489</u>	<u>958.791</u>

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.046 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 959 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Daarbij is geen rekening gehouden met belastingen. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderend 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 € 735 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Dunavie.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige reserves		
Stand per 1 januari	340.435	340.461
Resultaatbestemming boekjaar	100.263	104.595
Overboeking naar herwaarderingsreserve	(87.697)	(104.621)
Stand per 31 december	353.000	340.435

8. Voorzieningen

31-12-2022	31-12-2021
x € 1.000	x € 1.000

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen	1.091	5.891
---------------------------	-------	-------

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

Project	Saldo 2021	Bij: Dotatie onrendabele investeringen 2022	Af: uitgaven Vastgoed in ontwikkeling 2022	Af: correctie voorziening	Saldo 2022
Nieuwbouw					
Hof van Rijnsburg	307			-307	0
Nieuwbouw	4.438	-35	-4.166		237
Totaal nieuwbouw	4.745	-35	-4.166	-307	237
Renovatie/ duurzaamheid					
Dunergie	1.146	0	-1.146	0	0
Collegiantenstraat	0	1.744	-890		854
Totaal renovatie/ duurzaamheid	1.146	1.744	-2.036	0	854
	0	0			0
Totaal stand 31-12	5.891	1.709	-6.203	-307	1.091

9. Langlopende schulden

	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2021	Waarvan langer dan vijf jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen	129.974	122.976	135.370	117.973
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.743	0	48.351	0
Overige schulden	157	0	156	0
	<u>182.874</u>	<u>122.976</u>	<u>183.877</u>	<u>117.973</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 € 123 miljoen (2021: € 120 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 € 1,96 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.

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen		
Schulden aan kredietinstellingen	<u>129.974</u>	<u>135.370</u>

Leningen o/g (x € 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	119.602	111.875
Opgenomen gelden	6.000	11.418
Aflossingen	-2.933	-3.691
Stand per 31 december	122.669	119.602
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.230	-2.933
Totaal	121.439	116.669

Embedded derivaten (x € 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	15.029	18.532
Mutatie als gevolg van herwaardering	-10.083	-3.503
Stand per 31 december	4.946	15.029
Aflossingsverplichting komend boekjaar	0	
Totaal	4.946	15.029

Agio Vestialening (x € 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	3.672	0
Agio storting lening	0	3.756
Af: kortlopend deel Agio	-85	-84
Totaal	3.587	3.672

Leningen o/g

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

bedragen * € 1.000

Rentepercentages	Schuldrestant	Marktwaarde op balance	Renteherzieningsperiode	Schuldrestant	Marktwaarde op balance	Resterende looptijd	Schuldrestant	Marktwaarde op balance
Variabel	13.500		0 tot 3 mnd	13.500		< 1 jr	279	85
0% tot 2%	20.213		3 mnd tot 1 jr	27.000	1.402	1 tot 5 jr	3.000	
2% tot 3%	8.196		1 tot 5 jr	65.500	3.544	5 tot 10 jr	7.823	
3% tot 4%	65.900	4.946	>5 jaar	16.669	3.578	10 tot 15 jr	10.213	
4% tot 5%	6.705	3.578				15 tot 20 jr	11.435	
5% tot 6%	7.138					> 20 jaar	89.919	8.439
> 6%	1.017							
Totaal	122.669	8.524		122.669	8.524		122.669	8.524

De aflossingsverplichting tot en met 5 jaar bedraagt € 5,5 miljoen (31-12-2021: € 5,3 miljoen) en langer dan 5 jaar € 117,2 miljoen (31-12-2021: € 114,3 miljoen).

Schulden aan kredietinstellingen

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van rente-instrumenten, bedraagt 3,40% (2021: 3,62%)

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 2022 bedraagt € 143.224.290 (2021: € 204.931.938). De marktwaarde is net als 2021 berekend op basis van de yield curve tot het 1e herzieningsmoment. De daling is voornamelijk het gevolg van stijgende tarieven op de kapitaalmarkt en tijdsverloop.

Leningruil Vestia

Dunavie heeft in 2021 deelgenomen aan de "leningruil" met Vestia. Er is een geborgde lening aangetrokken met een hoofdsom van € 2.417.717 tegen een niet-marktconforme rente van 4,86% met een looptijd van 40 jaar. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 6.174.107. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening van € 3.756.390 valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via een vast amortisatieschema. De vrijval neemt van jaar tot jaar toe en voor 2023 bedraagt deze € 84.921 (2021 € 84.470). De vrijval is opgenomen onder de aflossingsverplichtingen en de vrijval van 2023 wordt gepresenteerd onder kortlopende schulden.

Borging/zekerheden door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 126.668.842 (ultimo 2021: € 123.601.971) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In deze borging is ook een variabele hoofdsom lening opgenomen van € 5.000.000 waarop ultimo 2022 € 1.000.000 was opgenomen.

	31-12-2022 x € 1.000	31-12-2021 x € 1.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.743	48.351
<i>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>		
	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	20.849	20.577
Cumulatieve herwaarderingen	27.517	21.330
Boekwaarde per 1 januari	48.367	41.907
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	230	2.055
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(623)	(1.783)
Herwaarderingen	4.786	6.171
Afwaarderingen	(16)	0
Stand per 31 december	52.743	48.351
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	20.456	20.849
Cumulatieve herwaarderingen	32.287	27.501
Boekwaarde per 31 december	52.743	48.351

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 155 woningen (2021: 157), waarvan 26 huurwoningen uit bestaand bezit (2021: 27) en 129 nieuwbouwkoopwoningen (2021: 130).

	31-12-2022 x € 1.000	31-12-2021 x € 1.000
Overige schulden		
Waarborgsommen	157	156

De waarborgsommen hebben betrekking op bedrijfsruimten en op enkele woningen.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan kredietinstellingen		
Mutatie Agio Vestialening	85	84
Kortlopend deel van langlopende schulden	1.227	2.933
	<u>1.312</u>	<u>3.018</u>

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

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>2.511</u>	<u>2.908</u>
-------------	--------------	--------------

De openstaande bedragen crediteuren worden binnen een jaar betaald

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

Omzetbelasting	1.529	1.622
Loonheffing	172	9
Pensioenen	72	0
	<u>1.774</u>	<u>1.631</u>

De looptijd van belastingschulden en premies is korter dan 1 jaar

Pensioenpremies

Pensioenen	<u>72</u>	<u>0</u>
------------	-----------	----------

Overlopende passiva

Rente leningen	999	880
Vooruit ontvangen huren	367	530
Af te rekenen servicekosten	461	293
Vakantiedagen	208	245
Overige	123	257
	<u>2.157</u>	<u>2.205</u>

Het saldo vakantiedagen is afgenomen, mede door het vertrek en pensioen van werknemers met een langdurig dienstverband.

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 2022 € 9,1 miljoen negatief (ultimo 2021 € 2,9 miljoen negatief). De afname wordt grotendeels verklaard door de sterke stijging van de rentetarieven op de kapitaalmarkt vanaf september 2022. Derivaten waarbij op het moment van afsluiten van het instrument niet exact te bepalen is welk mogelijk verlies geleden kan worden (open eind derivaten), zijn niet toegestaan.

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

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

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

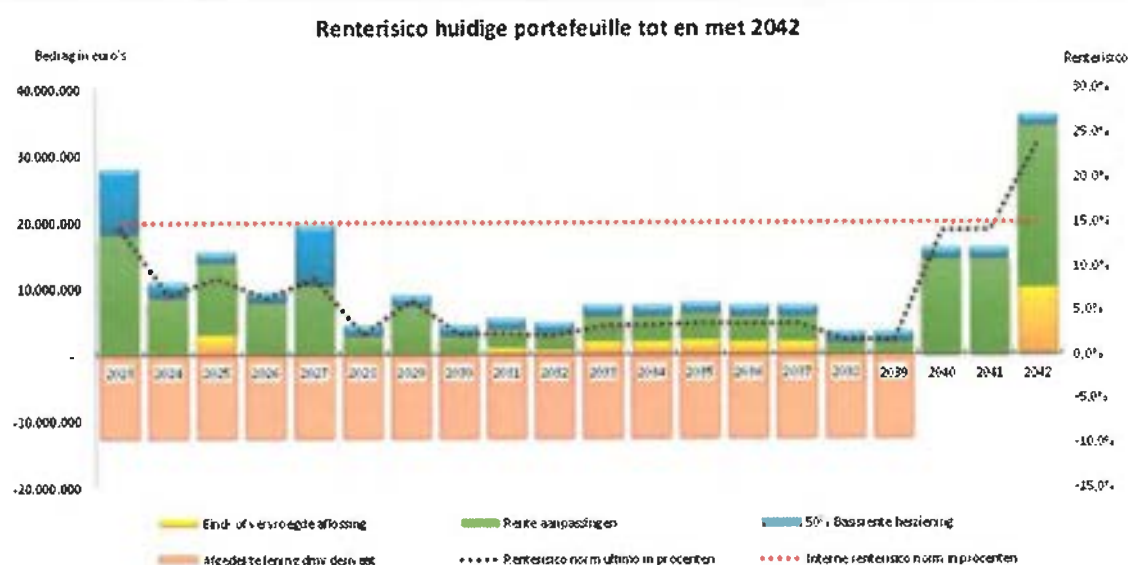
Dit betreft het risico dat Dunavie over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dunavie beheerst dit risico door het aanhouden van voldoende liquiditeiten in de vorm van een variabele hoofdsomlening (van € 5 miljoen) en het wekelijks monitoren van de kasstromen.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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Onderstaand is een overzicht opgenomen met informatie over het verloop van het renterisico's van de leningportefeuille ultimo 2022, hierbij worden o.a. de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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



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

Het bedrijfseconomisch renterisico waarbij rekening wordt gehouden met onze investeringsambities ligt hoger, in het meerjarenplan 2023-2032 is namelijk een lager rentepercentage (o.b.v. 10 jaars) ingerekend dan de tarieven die ultimo 2022 gelden. Bij het aantrekken van nieuwe leningen worden modaliteiten zo gekozen dat deze passen binnen interne normen.

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

De volgende rente-instrumenten zijn toegepast bij Dunavie:

De volgende rente-instrumenten zijn toegepast bij Dunavie:

Bedragen x € 1.000

	Lening	rente instrument	
Partij	NWB	ABN-AMRO	Toelichting
Hoofdsom	12.500	12.500	Het rente instrument heeft geen bijstortverplichting
Rente	Variabel: 3 maands euribor met opslag van 7 basispunten.		
Rente cap		5,40%	
Rente floor		3,75%	
Start dd	1-6-2009	1-6-2014	
Betaaldata per	1-mrt 1-jun 1-sep 1-dec	1-mrt 1-jun 1-sep 1-dec	
Datum herziening	1-6-2039	1-6-2039	Nieuwe aanbieding, Dunavie heeft recht op boetevrije aflossing
Optionele einddatum	1-6-2059		
Hedge relatie	Ja		
Reële waarde ultimo 2021	12.500	9.081 (negatief)	Rente instrument door externe taxatie op basis van OIS-discounting
Reële waarde ultimo 2022	12.500	2.864 (negatief)	Rente instrument door externe taxatie op basis van STR-discounting met opslag van 8.5 basispunten
Mutatie	0	6.217 (positief)	

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. De strategie van Dunavie is om het contract indien dit bedrijfseconomisch verantwoord is afhankelijk van de waardeontwikkeling voor de einddatum af te wikkelen. De effectieve rente bedroeg voor 2022 4,47%

Gestructureerde leningen

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

Onderstaande leningen bevatten zogenaamde 'embedded derivaten'. Omdat bij 'extendibles' geen 'nauw verband' wordt gezien tussen de economische kenmerken en de risico's van het derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, zijn deze als gevolg van de wijzigingen in de richtlijn rondom verslaggeving voor financiële instrumenten (RJ-Uiting 2013-15) vanaf 2014 afgesplitst van de leningen. De waardemutatie ten opzichte van vorig jaar is als bate opgenomen in het resultaat € 10,8 miljoen positief (2021: € 3,5 miljoen positief). 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.

De positieve stijging wordt grotendeels verklaard door de stijgingen van de rentetarieven op de kapitaalmarkt. In deze contracten zijn geen bijstortverplichtingen opgenomen en de strategie is dat Dunavie deze leningen aanhoudt tot einde looptijd. De eerstvolgende herziening is juni 2023 (lening 203), de geldgever heeft op dat moment de keuze tussen een variabele rente op basis van 3 maands euribor of een vaste rente van maximaal 4,2% voor de resterende looptijd van 20 jaar.

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

Bedragen x € 1.000		Intern lening nr 203	Intern lening nr 204	Intern lening nr 205	Intern lening nr 206
Hoofdsom		7.000	5.000	5.000	5.000
Stortingsdatum		15-6-2006	14-7-2006	15-8-2006	1-12-2006
Geldgever		NWB	NWB	NWB	NWB
1° periode	Looptijd	15-6-2006	15-7-2006	15-8-2006	1-12-2006
		15-6-2011	15-7-2009	15-8-2009	1-12-2026
Tarief	Rente	3 maands euribor (kwartaal coupon)			3,78% (kwartaalcoupon)
2° periode	Looptijd	15-6-2011	15-7-2009	15-8-2009	1-12-2026
		15-6-2023	15-7-2024	15-8-2025	1-12-2046
	Rente	3,85% (kwartaalcoupon)	3,85% (kwartaalcoupon)	3,85% (kwartaalcoupon)	4,20% of 3 maands Euribor
3° periode	Looptijd	15-6-2023	15-7-2024	15-8-2025	n.v.t.
		15-6-2043	15-7-2044	15-8-2045	
	Rente	4,20% of 3 maands euribor			n.v.t.
Toelichting		Geldgever heeft het recht om bij de laatste renteherziening de lening te verlengen tegen 3 maands euribor of 4,20%			
Getaxeerde waarde ultimo 2021		4.863 (negatief)	3.427 (negatief)	3.391 (negatief)	3.347 (negatief)
Getaxeerde waarde ultimo 2022		1.402 (negatief)	1.120 (negatief)	1.190 (negatief)	1.234 (negatief)
Mutatie		3.461 (positief)	2.307 (positief)	2.201 (positief)	2.113 (positief)

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 marktwaarden van deze derivaten ultimo 2022 negatief. Door de Cap in deze derivaten zal Dunavie echter nooit meer rente betalen dan 5,47%. Behalve een Cap zit in de derivaten ook een Floor. De Floor geeft de bank zekerheid dat, indien de rente onder een bepaalde bodem zakt, de bank een minimum rentevergoeding ontvangt. Deze Floors zijn onderdeel van de totale packagedeal. Voor Dunavie geldt dat zelfs wanneer de Floorrente moet worden betaald, de dan te betalen rente zeer laag is in vergelijking met de rest van de leningen-portefeuille en branchegemiddelden. De cap is ontleend aan de marktconforme rente zoals het WSW deze hanteerde bij het afsluiten van het contract. Het renterisico van de variabele lening is conform voorschriften en binnen de norm met dit product afgedekt. De strategie van Dunavie is om het contract aan te houden tot de einddatum.

Hedge accounting

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

Afgedekte positie

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

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Dunavie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2022 heeft een hoofdsom van € 3,2 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgde schuldrestant ultimo 2022. Jaarlijks wordt het rentetarief bepaald door externe partijen en getoetst op marktconformiteit. November 2022 is deze vastgesteld op euribor met een opslag van 32 basispunten. Ook wordt op dat moment over het niet opgenomen deel van de obligolening een bereidstellingsprovisie vastgesteld. November 2022 bedraagt deze provisie 20 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Bankgaranties

Per 31 december 2022 is door Dunavie een bedrag van € 60.000 aan garanties verstrekt. De garanties zijn afgegeven ten behoeve van nieuwbouwproject Petronella van Saxenstraat.

Verkoop woningen

Op balansdatum staan er 2 woningen onder de voorraadpositie. Van deze 2 woningen is er in het eerste kwartaal 2023 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. In 2021 is de initiële overeenkomst met Aareon, daterend uit 2014, verlengd met zeven jaar. In 2023 gaat er een migratie plaatsvinden naar een nieuwe versie. 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 Tobias365) 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 € 234.000 eind 2022 (2021: € 264.000). 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 € 34.000,- worden uitgekeerd op basis van het personeelsbestand ultimo 2022. 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 € 22,8 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.

Voor nieuwbouwproject Hoornes Noord-Oost is ultimo 2022 nog geen onrendabele investering bepaald. Op grond van reeds uitgevoerde sloopwerkzaamheden en externe communicatie omtrent de huidige plannen kan worden gesteld dat sprake is van feitelijke verplichtingen. Echter als gevolg van sterk gestegen marktprijzen heeft Dunavie, alvorens het traject van aanbesteden te starten, een bestekbesluit toegevoegd aan het proces. Op basis van dit besluit wordt ultimo 2023 een actuele prijs berekend en vervolgens bepaald in hoeverre het project uitvoerbaar is binnen de gestelde condities. Op dat moment is dan ook een meer betrouwbare inschatting te geven van een eventueel onrendabel deel en de hoogte van een eventueel te vormen voorziening.

Onderhoudsverplichtingen

Dunavie is per einde boekjaar voor een bedrag van € 1,9 miljoen onderhouds- en renovatieverplichtingen (inclusief Dunergie) aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2023 zullen worden uitgevoerd.

Prestatieafspraken

Dunavie heeft met de gemeente Katwijk prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2023 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 2022

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	44.866	44.300
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	6.921	6.764
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	1.582	1.511
	<u>53.369</u>	<u>52.575</u>
Huurderving wegens oninbaarheid	(112)	(77)
Huurderving wegens leegstand	(214)	(319)
	<u>53.044</u>	<u>52.179</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.801	2.730
Af te rekenen servicekosten	(347)	(184)
Vergoedingsderving	(12)	(12)
	<u>2.442</u>	<u>2.534</u>

13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>2.447</u>	<u>2.486</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	3.423	2.830
Uitgaven tbv participatie huurders	91	93
Direct toerekenbare huisvestingskosten	153	152
	<u>3.667</u>	<u>3.075</u>

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	4.420	4.240
Sociale lasten	733	644
Pensioenlasten	579	521
Overige personeelskosten	1.602	1.538
	<u>7.334</u>	<u>6.943</u>

Personeelsleden

Bij Dunavie waren in ultimo 2022 83 werknemers in dienst (2021: 83). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2022 76,06 (2021: 73,39). Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2021: idem).

	2022	2021
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur	6,75	6,98
Bedrijfsvoering & Control	14,67	17,14
Woondiensten	36,42	29,42
Vastgoed	18,22	19,85
	<u>76,06</u>	<u>73,39</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:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar;
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdoms-, partner- en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2022 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor (2021: idem). Er wordt voorts nog geen neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen verwacht. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021: 118,8%). 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 nu hoger is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er geen sprake meer 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 en 2022 zijn forse stappen gezet op weg naar herstel.

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.732	5.331
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	(818)	(823)
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.125	1.019
Automatiseringskosten	1.324	1.094
Huisvestingskosten	172	212
Bankkosten	48	45
Advieskosten	591	467
Afschrijvingskosten	283	244
Overige toe te rekenen kosten	1.662	1.528
Toe te rekenen organisatiekosten	10.117	9.117
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.423	2.830
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.247	2.250
- Lasten verkoop vastgoedportefeuille	4	0
- Resultaat overige activiteiten	8	15
- Overige organisatiekosten	2.819	2.482
- Leefbaarheid	1.615	1.539
Totaal toegerekende organisatiekosten	10.117	9.117

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, gebaseerd op het aantal fte (2021: idem). Dat leidt tot onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2022	2021
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	24,30	25,00
- Lasten onderhoudsactiviteiten	30,70	29,40
- Lasten verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,05	-
- Resultaat overige activiteiten	0,10	0,30
- Overige organisatiekosten	28,60	29,10
- Leefbaarheid	16,30	16,20
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,05	100,00
	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Reparatieonderhoud	2.941	3.384
Mutatieonderhoud	3.641	3.936
Contractonderhoud	1.336	1.158
Planmatig onderhoud	10.131	9.719
Toegerekende organisatiekosten	2.247	2.250
Onderhoudsbijdrage aan VvE's	350	320
	20.646	20.768

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	2.312	1.979
Verzekeringen	232	106
Verhuurderheffing	5.720	8.090
Overige	192	544
	8.457	10.719

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst	0	375
Af: Verkoopkosten	0	(21)
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	(2.341)
	0	(1.987)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	(1.987)

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

Verkoopopbrengst	510	462
Af: Verkoopkosten	(36)	(133)
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	(442)	(277)
Resultaat	32	52

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	2.027	4.202
Dotatie voorziening ORT vastgoed in ontwikkeling en renovaties	(2.922)	(7.519)
Vrijval voorziening ORT vastgoed in ontwikkeling	33	0
Overige waardeveranderingen	7	(660)
	<u>(856)</u>	<u>(3.977)</u>

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

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	77.454	93.701
Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.462	10.215
Waardeveranderingen voorraad bestemd voor de verkoop	27	0
	<u>84.943</u>	<u>103.916</u>

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

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	4.840	6.215
Waardeverandering verplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	(4.802)	(6.171)
	<u>38</u>	<u>44</u>

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.

21. Opbrengsten overige activiteiten

Overige dienstverlening	<u>30</u>	<u>78</u>
-------------------------	-----------	-----------

22. Kosten overige activiteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>8</u>	<u>15</u>
--------------------------------	----------	-----------

23. Overige organisatiekosten

Treasury en fiscaliteit	51	101
Toegerekende organisatiekosten	2.718	2.316
Personeels(vereniging)	11	8
Accountantskosten jaarverslag	205	125
Overige kosten	4	0
Obligoheffing WSW	60	70
Bijdrage Aw	44	24
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	3.756
	<u>3.092</u>	<u>6.400</u>

Onder overige organisatiekosten zijn zowel direct als indirect toegerekende organisatiekosten opgenomen. Het totaalbedrag indirect doorberekende kosten bedraagt € 2.819.000.

Accountants honoraria

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Werkzaamheden verricht door Deloitte accountants ten behoeve van controlejaar 2022 en voor controlejaar 2021.		
Kosten gerelateerd aan jaarrekening voorgaand boekjaar	87	53
Kosten gerelateerd aan jaarrekening lopend boekjaar	94	73
Andere controleopdrachten	24	24
	<u>205</u>	<u>150</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.

24. Kosten omtrent leefbaarheid

Woonmaatschappelijk werk	325	379
Schone woonomgeving/overlast/veiligheid	14	45
Toegerekende organisatiekosten	1.615	1.539
Overige leefbaarheidskosten	313	261
	<u>2.268</u>	<u>2.224</u>

25. Financiële baten en lasten

Waardemutatie embedded derivaten	10.168	3.503
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	25
Rentelasten en soortgelijke kosten	(4.084)	(4.072)
	<u>6.087</u>	<u>(544)</u>

Waardemutatie embedded derivaten

Mutatie marktwaarde boekjaar	<u>10.168</u>	<u>3.503</u>
------------------------------	---------------	--------------

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	<u>2</u>	<u>25</u>
--------------------	----------	-----------

Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen kredietinstellingen	(4.084)	(4.072)
	<u>(4.084)</u>	<u>(4.072)</u>

26. 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:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting huidig jaar	(2.149)	(1.701)
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	436	0
Mutatie actieve belastinglatentie	(3.198)	(310)
	(4.911)	(2.011)

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Verloopoverzicht VPB Commercieel-Fiscaal (bedragen * € 1.000)	Bedrag	Nominale VPB-druk 25,8%	Belastingdruk %
Resultaat commercieel	105.174	27.135	
<u>Correcties fiscaal</u>			
Woningverkoop	-44		
Afschrijvingen	-255		
Waarderingsverschillen	-84.125		
Fiscaal onderhoud	-2.062		
Overige bedrijfslasten	-1.878		
Rentebaten en -lasten	-96		
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-10.084		
Totaal correcties fiscale winst	-98.544		
<u>extracomptabele correcties</u>			
beperkt aftrekbare gemengde kosten	17		
boetes	0		
investeringsaftrek	-17		
niet-aftrekbare rente (ATAD)	1.866		
Totaal extracomptabele correcties	1.865		
Belastbaar bedrag	8.495	2.149	2,04%
Correctie VPB oude jaren		-436	
Mutatie latente belastingen		3.198	

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15,0% tot € 395.000 en daarboven 25,8% (2021: 15% tot € 245.000 en daarboven 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,67 % (2021: 1,89 %). Het verschil tussen het statutaire vennootschapsbelastingtarief van 25,8% en de effectieve belastingdruk van 1,62% wordt met name veroorzaakt door de waardeveranderingen, aangezien deze bedragen fiscaal niet in aanmerking worden genomen.

7 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

WNT-VERANTWOORDING 2022 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 2022 € 181.000 (klasse F). In 2021 was dit € 175.000 (klasse F)

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2022

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

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2022
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

01/01 - 31/12
1,00
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

162.119
18.866

Subtotaal

180.985

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

181.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Bezoldiging

180.985

Gegevens 2021

Functiegegevens

Bestuurder

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

01/01 - 31/12
1,00
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

156.727
18.248

Subtotaal

174.975

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

175.000

Bezoldiging

174.975

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 2022

	T.G. van Beek	J.M.M. Janzen	F. Bouchtaoui
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	15/9 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.720	14.480	4.254
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	5.356
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Bezoldiging	21.720	14.480	4.254
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 2021

	T.G. van Beek	J.M.M. Janzen	F. Bouchtaoui
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	N.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.250	13.550	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	-

Gegevens 2022

	G.J.W. Coppus	M.P.L. Govaert	A.J. Visser
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Bezoldiging	14.480	14.480	14.480
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 2021

	G.J.W. Coppus	M.P.L. Govaert	A.J. Visser
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/8 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.550	5.646	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	7.336	17.500

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

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

(na resultaatbestemming)

	2022		2021	
	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	1.303.233	0	1.220.398	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	217.954	0	210.111
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.302	47.598	4.552	43.917
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.111	23	5.476	23
	1.315.647	265.574	1.230.426	254.051
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.493	0	2.711	0
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	185.828	0	174.678	0
Interne lening	34.400	0	36.000	0
Andere deelnemingen	1	0	1	0
Latente belastingvordering(en)	1.273	0	3.727	272
Overige vorderingen	9	0	9	0
	221.511	0	214.415	272
	1.539.650	265.574	1.447.552	254.323
Viottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	677	0	531
Overige voorraden	69	11	41	31
	69	688	41	563
Vorderingen				
Huurdebiteuren	381	59	388	62
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.300	0	2.051	76
Overige vorderingen	1	0	3	0
Overlopende activa	34	0	739	48
	2.715	59	3.180	186
Liquide middelen per 31 december	375	3.545	3.855	0
	3.159	4.292	7.076	749
transporteren	1.542.809	269.866	1.454.628	255.072

Dunavie te Katwijk

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	1.542.809	269.866	1.454.628	255.072
	<u>1.542.809</u>	<u>269.866</u>	<u>1.454.628</u>	<u>255.072</u>

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.046.489	163.099	958.791	149.006
Overige reserves	353.000	22.729	340.435	25.672
	1.399.489	185.828	1.299.226	174.678
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	1.091	0	5.891	0
Langlopende schulden				
Embedded derivaten	8.535	0	18.701	0
Schulden aan kredietinstellingen	121.438	0	116.669	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.302	47.441	4.552	43.799
Overige schulden	4	152	4	152
Overlopende passiva	0	0	0	4
Interne lening	0	34.400	0	36.000
	135.280	81.994	139.925	79.955
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	1.312	0	3.018	266
Schulden aan leveranciers	2.326	184	2.903	5
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.315	1.698	1.628	3
Overlopende passiva	1.995	162	2.036	164
	6.948	2.045	9.585	439
	1.542.809	269.866	1.454.628	255.072

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	44.582	8.461	43.915	8.264
Opbrengsten servicecontracten	2.191	251	2.294	240
Lasten servicecontracten	(2.202)	(245)	(2.252)	(234)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(3.154)	(509)	(2.620)	(455)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(18.848)	(1.798)	(17.867)	(2.901)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(7.695)	(762)	(9.671)	(1.049)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.874	5.399	13.798	3.865
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(3)	510	303	379
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	0	(33)	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	(442)	(2.023)	(595)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(3)	35	(1.720)	(215)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(863)	7	(3.822)	(155)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.481	7.462	93.701	10.215
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	38	0	44
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76.618	7.507	89.879	10.104
Opbrengsten overige activiteiten	29	1	79	(1)
Kosten overige activiteiten	(7)	(1)	(13)	(3)
Nettoresultaat overige activiteiten	22	0	67	(4)
Overige organisatiekosten	(2.629)	(468)	(5.890)	(510)
Kosten omtrent leefbaarheid	(1.969)	(298)	(1.908)	(316)
Bedrijfsresultaat	86.912	12.176	94.226	12.924
Financiële baten en lasten	6.806	(720)	210	(754)
Resultaat voor belastingen	93.718	11.456	94.436	12.170
Belastingen	(4.605)	(306)	(651)	(1.360)
Resultaat deelnemingen	11.150	0	10.810	0
Resultaat na belastingen	100.263	11.150	104.595	10.810

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	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	44.714	8.484	43.915	8.250
Vergoedingen	2.893	313	2.644	284
Overige bedrijfsontvangsten	16	15	37	29
Ontvangen interest	720	2	754	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	48.343	8.814	47.350	8.564
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	(4)	0	(5)	0
Betalingen aan werknemers	(4.797)	(781)	(4.663)	(759)
Onderhoudsuitgaven	(18.248)	(1.300)	(16.635)	(2.259)
Overige bedrijfsuitgaven	(9.012)	(1.346)	(7.530)	(1.347)
Betaalde interest	(4.097)	(720)	(4.240)	(752)
Verhuurdersheffing	(2.558)	(353)	(7.454)	(636)
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	(681)	(112)	(418)	(57)
Vennootschapsbelasting	(3.102)	1.983	(368)	(2.547)
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	(42.500)	(2.630)	(41.312)	(8.357)
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.843	6.184	6.038	207
transporteren	5.843	6.184	6.038	207

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	5.843	6.184	6.038	207
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	326	599	0	462
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	740	0	2.042
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	326	1.338	0	2.504
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	(7.354)	0	(7.510)	0
Nieuwbouw huur niet te borgen	0	(415)	0	0
Verbeteruitgaven	(3.929)	(116)	(5.074)	(5)
Aankoop woongelegenheden (incl VOV)	(823)	(1.431)	(18)	(2.088)
Sloopuitgaven	(1.423)	0	(317)	0
Investerings overig	(786)	0	(565)	0
Investerings overig niet te borgen	0	(150)	0	(16)
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	(14.315)	(2.112)	(13.485)	(2.109)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	(13.989)	(774)	(13.485)	395
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	1.600	0	1.600	0
FVA Uitgaven	0	(1.600)	0	(1.600)
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	1.600	(1.600)	1.600	(1.600)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(12.389)	(2.374)	(11.885)	(1.205)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	6.000	0	11.418	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	(2.934)	0	(3.691)	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.066	0	7.727	0
Toename (afname) van geldmiddelen	(3.480)	3.810	1.881	(999)

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	(3.480)	3.810	1.881	(999)
Liquide middelen per 1 januari	3.855	(266)	1.975	733
Liquide middelen per 31 december	375	3.545	3.855	(266)
	(3.480)	3.810	1.881	(999)

Opmaak en vaststelling van de jaarrekening

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

Stichting Dunavie
Namens deze,

R.W.M.G. Marx

Ondertekening van de jaarrekening

Katwijk, 26 juni 2023

Directie

R.W.M.G. Marx

Raad van Commissarissen

J.M.M. Janzen

A.J. Visser

M.P.L. Govaert

F. Bouchtaoui

W.F. de Mooij

OVERIGE GEGEVENS

9 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

10 Nevenvestigingen

Dunavie heeft geen nevenvestigingen.

11 Controleverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Dunavie

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Dunavie te Katwijk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Dunavie op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022.
2. De winst-en-verliesrekening over 2022.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 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 € 32,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2.5% 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 € 1,0 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2,0% van de verhuuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak 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 verwijzen naar hoofdstuk 7.4 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 10.3 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en de klokkenluidersregeling. 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 in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

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

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

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij 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 kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering & control, de concerncontroller en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.

Controleaanpak 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 directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering & control en het lezen van notulen en rapportages vanuit de concerncontroller.

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

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

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

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

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect 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 jaarrekening.

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

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

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

Tenslotte 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 worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

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 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 per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 25-27 van het bestuursverslag 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 rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Dunavie om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

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

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.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1,5 miljard wat neerkomt op 95,6% van het balanstotaal van Stichting Dunavie. Stichting Dunavie past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 64 – 67 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Dunavie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en 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 op pagina 82 - 87 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

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

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting Dunavie geëvalueerd, alsmede de toelichtingen 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.

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

Omschrijving

Op pagina 88 -89 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Dunavie gebaseerd op de Aw/WSW-normen, 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 significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 88 - 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 waarden marktwaarde vastgesteld.

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

Ten slotte hebben wij de toelichtingen 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 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag.
- Overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 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, de overige gegevens en bijlagen in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten 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

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de 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 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

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

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

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

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

Den Haag, 26 juni 2023

Deloitte Accountants B.V.

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