

Jaarstukken Dunavie 2025

Bestuursverslag & Jaarrekening



Vastgesteld op 2 juni 2026.

DUNAVIE

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD	3
ONZE RESULTATEN	4
1. #DUNAVISIE	4
1.1 Samenvatting resultaten	5
1.2 Toekomst	6
2. HUURDER CENTRAAL	8
2.1 Resultaten	8
2.2 Doelgroepen	8
2.3 Betaalbaarheid	10
2.4 Klachten	10
3. GOED WONEN, NU EN IN DE TOEKOMST	12
3.1 Resultaten	12
3.2 Beschikbaarheid	12
3.3 Nieuwe contracten	12
3.4 Duurzaamheid en kwaliteit	13
4. MIDDEN IN DE MAATSCHAPPIJ	14
4.1 Resultaten	14
4.2 Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid	14
4.3 Samenwerking	14
5. PROFESSIONELE ORGANISATIE	16
5.1 Resultaten	16
5.2 Organisatieopbouw	16
5.3 Medewerkers/HR	17
5.4 Medezeggenschap	18
5.5 Communicatie	19
ONZE BEDRIJFSVOERING	20
6. TOEKOMST	20
7. RISICOMANAGEMENT	22
7.1 Risicobereidheid	22
7.2 Strategische en externe risico's	23
7.3 Projectrisico's	24
7.4 Frauderisico's	25
7.5 Governance- en compliancerisico's	25
8. FINANCIIEEL BELEID	27
9. FINANCIIEEL VERSLAG	33
VERKLARING BESTUUR	36
10. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	37
10.1 Samenstelling Raad van Commissarissen	37
10.2 Taakopvatting	38
10.3 Verantwoording	40
10.4 Commissies	41
10.5 Overleg	42
10.6 Honorering Raad van Commissarissen	43
10.7 Honorering Bestuur/Governancecode Woningcorporaties	43
10.8 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen	43
10.9 Integriteit en onafhankelijkheid	44
10.10 Vooruitblik 2026	44
VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN	46
TABELLEN	47
BIJLAGE: Monitor prestatieafspraken 2025	48

JAARREKENING

Overige gegevens

VOORWOORD

2025 was voor Dunavie een jaar waarin we mooie stappen hebben gezet. Ondanks de druk op de woningmarkt, de uitdagingen in de bouwketen en maatschappelijke ontwikkelingen, is het gelukt om onze koers vast te houden en op veel fronten vooruitgang te boeken. Dat geeft vertrouwen voor de toekomst.

Onze dienstverlening aan huurders ontwikkelde zich verder in positieve richting. We zien dat onze inspanningen worden gewaardeerd, terwijl de signalen die we ontvangen ons helpen om gericht te blijven verbeteren. De voorbereidingen op nieuwe digitale middelen en aangescherpte processen leggen daarbij een basis voor een nog betere ondersteuning in de komende jaren.

Ook binnen onze woningvoorraad zijn duidelijke stappen gezet. In de nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten hebben we mooie mijlpalen bereikt en andere projecten vorderen volgens planning. We blijven inzetten op groei en toekomstbestendige woningen. De samenwerking met collega's en ketenpartners helpt ons om deze opgave met vertrouwen op te blijven pakken.

Onze maatschappelijke rol kreeg in 2025 verder betekenis. Samen met de gemeente Katwijk en maatschappelijke organisaties hebben we gezorgd voor passende woningen voor uiteenlopende doelgroepen en hebben we gewerkt aan sterke en leefbare buurten.

Binnen de organisatie zetten we stappen die bijdragen aan duurzame kwaliteit. De doorontwikkeling van processen, het bieden van een veilige (digitale) werkomgeving en het investeren in medewerkers vormen een stevig fundament voor de toekomst. Deze beweging is merkbaar in ons dagelijks werk en versterkt onze wendbaarheid.

Met trots kijk ik terug op wat we samen hebben bereikt. De inzet van onze medewerkers en de constructieve samenwerking met huurders, bewonerscommissies, Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, gemeente Katwijk en ketenpartners maken elke dag het verschil. In 2026 gaan we door op de ingeslagen weg en richten we ons op het verder verbeteren van de betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van wonen.

Roland Marx
bestuurder Dunavie

ONZE RESULTATEN

1. #DUNAVISIE

Dunavie werkt aan goed wonen in Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg. Dat doen we door het verhuren van sociale én vrije sectorwoningen, bedrijfsruimtes, garages en parkeerplaatsen. Zo geven we bijna 7.500 huishoudens een fijne en betaalbare plek om te wonen.

Missie

We bieden 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 de lokale samenleving. Samen met hen werken we aan goed en betaalbaar wonen in Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg voor nu en later.

#Dunavisie 2025 - 2027

Onder de naam #Dunavisie werken we aan onze koers. Een koers waarbij de gemeente Katwijk, huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, huurders, zorg- en welzijnspartijen en ketenpartners betrokken zijn.

Het koersplan #Dunavisie 2025-2027 is in belangrijke mate een voortzetting van onze eerdere koers vanaf 2021, bijgesteld naar de wereld van vandaag en aangevuld met onze ambities voor de komende jaren. We blijven werken vanuit de 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 doen, hebben we beschreven in de Visie op dienstverlening. We zijn 'duidelijk', 'persoonlijk', 'werken samen' en 'mogen verrassen'. Onze basisprocessen zijn op orde en we leveren kwaliteit.

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

Dunavie is financieel gezond en kan de komende jaren investeren. Onze investeringscapaciteit is echter niet oneindig en dat vraagt om het maken van keuzes. Onze woningvoorraad sluit aan bij onze doelgroepen en de ontwikkelende woningbehoefte in de markt. Wij monitoren dit continu en streven een toekomstbestendige woningvoorraad na. Vanuit de portefeuillestrategie en assetmanagement voeren we een gedegen beleid voor met name sociale en midden huurwoningen en soms vrije sector huur- of verkoopwoningen. Daarmee is helder wat de conditie is van onze woningvoorraad en welke plannen er nodig zijn voor onderhoud en verduurzaming. Samen met marktpartijen streven we naar een optimale realisatie-index.

- **Midden in de maatschappij**

Dunavie biedt een prettig thuis aan mensen die niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien. Onze inzet gaat verder dan alleen het bouwen en onderhouden van woningen; het creëren van maatschappelijke meerwaarde zit in ons DNA. Samen met onze partners gaan we aan de slag met het actieplan Wonen, Zorg en Welzijn. We constateren een toename van maatschappelijke problemen. Dat vraagt om een proactieve en intensieve inzet van Dunavie, samen met onze partners, om overlast aan te pakken en de leefbaarheid en veiligheid te bevorderen. Door efficiënt te bouwen, onderhouden en verduurzamen, maken we middelen vrij om te investeren in de maatschappij. We willen maatschappelijk relevant zijn door samen met onze partners te investeren in vitale, leefbare wijken en buurten.

- **Professionele organisatie**

Het bouwen van een betere gemeenschap begint bij een sterke interne samenwerking. 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. Samen zorgen we ervoor dat ons werk ertoe doet en we elke dag met plezier dat stapje extra zetten!

In de hoofdstukken 2 tot en met 5 worden de resultaten per strategisch thema beschreven. De resultaten van de prestatieafspraken blijken uit de 'Monitor prestatieafspraken 2025' die als bijlage is opgenomen. Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van de belangrijkste uitkomsten en een vooruitblik naar 2026.

1.1 Samenvatting resultaten

Huurder centraal

In 2025 actualiseerde Dunavie haar Visie op dienstverlening, gebaseerd op visitatie, reputatie-onderzoek en feedback van huurders, medewerkers en RvC. De vier kernwaarden – duidelijk, persoonlijk, verrassend en samen – geven richting aan alle contacten met huurders. De gemiddelde waardering voor de dienstverlening lag met een 7,9 nagenoeg op de doelstelling van 8,0, met hoge scores voor reparatieonderhoud en verhuurprocessen.

Alle woningen zijn passend toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag, waarmee de landelijke norm is overtroffen. In totaal kregen 588 woningen een nieuwe huurder. Daarin zijn ook bijzondere doelgroepen gehuisvest, waaronder 25 contingenten, 125 statushouders en zes urgenten.

Betaalbaarheid bleef een belangrijk uitgangspunt, met aandacht voor een gedifferentieerd huurbeleid, vroegsignalering bij betalingsproblemen en samenwerking met sociale partners. De huurachterstand bleef onder controle en werd actief gemonitord.

Goed wonen, nu en in de toekomst

In 2025 is intensief gewerkt aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het woningbezit, met zichtbare voortgang in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. De realisatie-index voor de nieuwbouw kwam met 86% ruim boven de norm van 80%, dankzij de oplevering van 116 woningen en verdere voortgang in grote gebiedsontwikkelingen, zoals Hoornes Noord-Oost en Hoornes Centrum. Ook bij Valkenhorst zijn belangrijke stappen gezet richting realisatie.

In totaal kregen 588 woningen een nieuwe huurder, daarvan zijn 110 woningen tijdelijk verhuurd in sloopcomplexen. Daarnaast zijn negen woningen verkocht in de vrije verkoop en vier onder Koopgarant-voorwaarden.

Het onderhoud en de verduurzaming van de bestaande voorraad verliepen grotendeels volgens planning en begroting, met een realisatie-index tegen de norm aan en historisch lage doorloop naar 2026. Voor 129 complexen zijn beheerplannen opgesteld en met onderhoudspartners is gewerkt aan verdere professionalisering van de samenwerking.

Het tempo van het verbeteren van energielabels vraagt aandacht, waarvoor bijsturing via bouwteams is ingezet. In 2025 is 80% van de verlopen energielabels vernieuwd. Het duurzaamheidsbeleid is doorgeschoven naar 2026 om te komen tot een bredere duurzaamheidsvisie.

Midden in de maatschappij

In 2025 richtte Dunavie zich op het vroegtijdig signaleren van leefbaarheidsproblemen en overlast, in nauwe samenwerking met huurders, gemeente Katwijk, zorg- en welzijnsorganisaties en wijkteams. Deze integrale aanpak is bestuurlijk verankerd in prestatieafspraken en convenanten. In gebiedsontwikkelingen, zoals Hoornes Noord-Oost en Hoornes Centrum, is extra geïnvesteerd in een veilige en leefbare woonomgeving, onder meer via leegstandsbeheer.

Dunavie werkte intensief aan maatschappelijke opgaven, onder andere voortkomend uit vergrijzing, via het actieplan Wonen, Zorg en Welzijn. De samenwerking met partners leidde tot verdere uitwerking van het woonconcept Wonen met een Plus, gericht op zelfstandig wonen voor 55-plussers met zorg en ondersteuning dichtbij, waarvoor draagvlak bestaat in meerdere complexen.

Huurdersparticipatie kreeg nadrukkelijk aandacht via Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek en bewonerscommissies, met betrokkenheid bij onder meer huurbeleid, doorstroming, herstructurering en leefbaarheid.

Daarnaast is op lokaal en regionaal niveau constructief samengewerkt met de gemeente Katwijk en andere woningcorporaties in Holland Rijnland, onder meer rond woonruimteverdeling, doorstroming, huisvesting van bijzondere doelgroepen en gezamenlijke beleidsontwikkeling.

Professionele organisatie

In 2025 zette Dunavie verdere stappen in de professionalisering van de organisatie. Dit leidde tot zeer positieve uitkomsten in het medewerkerstevredenheidsonderzoek en voor de derde keer het predicaat *World-class Workplace*. De focus lag op ontwikkeling, samenwerking en eigen verantwoordelijkheid.

Drie kernprocessen zijn integraal beschreven en verbeterd, terwijl informatiebeveiliging is versterkt via nieuwe plannen, trainingen en een AVG-scan. Ook zijn pilots gestart met AI-toepassingen en zijn kaders ontwikkeld voor zorgvuldige inzet. Financiële scenarioanalyses en stresstesten bleven een vast onderdeel van strategische besluitvorming.

Eind 2025 hadden we 91 medewerkers in dienst. Er was een laag verzuim (2,7%) en een sterke inzet op leren en ontwikkelen. Strategische personeelsplanning en interne doorstroom ondersteunden continuïteit en wendbaarheid.

Communicatie kreeg een duidelijke impuls met een vernieuwde, toegankelijke huisstijl, verbeterde digitale dienstverlening en nieuwe communicatiemiddelen, zoals infographics en voorlees- en vertaalfunctionaliteit op de website. Daarnaast is interne communicatie versterkt en droeg het communicatieteam actief bij aan organisatiebrede professionalisering, waaronder de verantwoorde inzet van AI.

De ondernemingsraad speelde een actieve rol in belangrijke besluiten en droeg bij aan goed functionerende medezeggenschap binnen de organisatie.

1.2 Toekomst

Voor 2026 hebben wij per strategisch thema onze focuspunten vastgesteld.

Binnen het thema **Huurder centraal** richten we ons in 2026 op het verbeteren van de dienstverlening, het efficiënter inrichten van processen en intensieve samenwerking met bewonerscommissies en stakeholders. Met de geactualiseerde Visie op dienstverlening zorgen we voor duidelijke wederzijdse verwachtingen, we voeren structureel overleg met bewonerscommissies en zijn transparant in de afstemming over onderhoud en servicekosten.

Daarnaast wordt ingezet op snelle en effectieve afhandeling van vragen, bij voorkeur in één contactmoment, om vertrouwen en tevredenheid te vergroten. Digitale ondersteuning speelt hierbij een belangrijke rol door de invoering van een nieuw klantportaal, website, kennisbank en klantvolgsysteem (Embrace).

Binnen het thema **Goed wonen, nu en in de toekomst** zetten we in 2026 in op versnelling van nieuwbouwprojecten en groei van de woningvoorraad met een toekomstbestendige mix van sociale huur en middenhuur. Voor Valkenhorst is er inmiddels groen licht op het bestemmingsplan en kunnen de tenders van het Rijksvastgoedbedrijf gaan starten. We leveren begin 2026 de tijdelijke woningen in Valkenhorst op en later in het jaar de appartementen in fase 2A van Hoornes Noord-Oost. En we werken het stedenbouwkundig plan voor Hoornes Centrum uit op basis van het door de gemeente Katwijk vastgestelde Plan Uitwerkingskader (PUK).

Project- en onderhoudsprocessen worden verder geprofessionaliseerd en geborgd in systemen, met als doel een realisatiegraad van minimaal 80% en een soepele interne en externe samenwerking.

Voor het thema **Midden in de maatschappij** richt Dunavie zich in 2026 op het vroegtijdig signaleren van problemen in wijken en het versterken van de samenwerking met huurders, gemeente Katwijk, zorg- en welzijnspartners en wijkteams. Door gezamenlijke afspraken in prestatieafspraken en convenanten en structurele netwerkbijeenkomsten wordt gewerkt aan leefbare, veilige buurten en het voorkomen van escalaties. We vergroten daarnaast de betrokkenheid van bewoners door alternatieve vormen van participatie te verkennen en wijkgericht te werken met sociaal beheer en wijkconsulenten. Ook wordt concreet invulling gegeven aan maatschappelijke innovaties, zoals het woonconcept Wonen met een Plus en deelname aan regionale samenwerkingsverbanden rond positieve gezondheid.

Binnen het thema **Professionele organisatie** zetten we in 2026 in op verdere professionalisering van kernprocessen, datagedreven werken en betrouwbare sturingsinformatie, ondersteund door verbeterde rapportages en inzet van PowerBI.

De organisatie investeert in digitalisering via een nieuw klantportaal en klantvolgsysteem, het opstellen van een visie op digitalisering en AI, en het versterken van samenwerking met ICT-partners. Daarnaast wordt het risicobewustzijn vergroot door sterkere interne controles, verankering van risicomanagement in besluitvorming en verdere borging van datakwaliteit. Procesoptimalisatie blijft een speerpunt door het toetsen en verbeteren van bestaande sleutelprocessen en het integraal uitwerken van nieuwe processen voor onder meer nieuwbouw, grote investeringsprojecten en huurbeleid.

2. HUURDER CENTRAAL

2.1 Resultaten

In aansluiting op het geactualiseerde koersplan #Dunavisie 2025-2027 is ook onze Visie op dienstverlening geactualiseerd. In deze nieuwe versie is een aanvullende visie opgenomen die in de eerdere uitwerking ontbrak. Deze visie luidt: *'Huurders en stakeholders praten positief over ons. Men ervaart de dienstverlening van Dunavie als duidelijk, persoonlijk, verrassend én iets wat we samen doen'*.

De input voor deze geactualiseerde Visie op dienstverlening komt uit het visitatierapport, het reputatie-onderzoek, feedback van de Raad van Commissarissen en ervaringen van medewerkers en huurders. Met de geactualiseerde Visie op dienstverlening geven we richting aan de dienstverlener die Dunavie wil zijn.

De Visie op dienstverlening is gebaseerd op vier kernwaarden: 'duidelijk', 'persoonlijk', 'verrassend' en 'samen'. Deze waarden beschrijven hoe wij willen dat huurders Dunavie ervaren en vormen het vaste uitgangspunt voor iedereen die bij of namens Dunavie contact heeft met anderen. Zo zijn huurders, stakeholders en collega's in elk contactmoment in staat Dunavie te herkennen. De kernwaarden weerspiegelen de identiteit van Dunavie en gelden voor iedereen, binnen én buiten de organisatie, zowel op individueel als op organisatieniveau.

Tevredenheid dienstverlening

Om de waardering van onze dienstverlening te monitoren, meten wij de tevredenheid van huurders. Over 2025 waardeerden zij onze dienstverlening gemiddeld met een 7,9, gebaseerd op de scores op de onderstaande processen.

- Het proces rondom het verlaten van de woning is door vertrekkende huurders met een 7,9 gewaardeerd.
- Nieuwe huurders waardeerden het proces rondom het betrekken van de woning met een 7,8.
- Het uitgevoerde (planmatig) onderhoud is gewaardeerd met een 7,4.
- Onze huurders waardeerden het proces rondom het reparatieonderhoud met een 8,3.

Nog onder handen

De optimalisatie van onze dienstverlening is een continu proces en heeft ook in 2025 onze aandacht gevraagd. De beoordeling van onze processen door onze huurders geeft hiervoor belangrijke input. We gebruiken de feedback van onze huurders om onze dienstverlening verder te verbeteren.

Om de geactualiseerde Visie op dienstverlening binnen de organisatie te borgen, hebben we een implementatie- en communicatieplan opgesteld. Daar gaan we in 2026 mee aan de slag.

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 2025 waren voor hen de volgende inkomensgrenzen van toepassing:

Eenpersoonshuishoudens: € 49.669
Meerpersoonshuishoudens: € 54.847

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. In 2025 hebben we 100% passend kunnen toewijzen.

In totaal kregen 588 huurwoningen een nieuwe huurder, waarvan 33 woningen in het middensegment (> € 900,07 - ≤ € 1.184,82) en 12 in het hoogsegment (> € 1.184,82). In 2025 zijn 110 woningen, als onderdeel van toekomstige sloopcomplexen (Hoornes Noord-Oost en Hoornes Centrum), verhuurd in de tijdelijke verhuur. Van de woningen in het laagsegment (exclusief de tijdelijke verhuur) verhuurden wij 75% aan huurders die recht hebben op huurtoeslag.

Huisvesting statushouders

In 2025 zijn 125 statushouders (inclusief na-reizigers) gehuisvest. In totaal zijn 59 woningen aan statushouders toegewezen (waarvan 16 tijdelijke woningen in Valkenhorst). Dit is circa 10% van het totaal aantal verhuringen in het laagsegment. Hiermee is niet voldaan aan de taakstelling (huisvesten 171 statushouders) voor 2025. De voortgang hiervan wordt in afstemming met de gemeente Katwijk gemonitord. De hoofdoorzaak voor het niet realiseren van de taakstelling ligt in het feit dat de statushouders met name jonge 'alleengaanden' betreft en is een match met een passende beschikbare woning moeizaam te maken. Eén verhuurmakelaar is gedeeltelijk vrijgemaakt om deze match met het aanbod te maken en deze is ook structureel met de gemeente Katwijk in overleg over de voortgang.

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. Dunavie heeft dit jaar 25 contingenten gehuisvest. Gelijk aan het aanbod van statushouders gaat het hier in de meeste gevallen om alleenstaanden. Het woningaanbod voor deze doelgroep is beperkt. Daarnaast vraagt de plaatsing van de contingenten een goede afweging. Deze doelgroep is aangewezen op 'goedkoop' aanbod in vaak toch al kwetsbare bezit en dit vraagt een weloverwogen keuze in de toewijzing.

Huisvesten urgenten

Op grond van medische oorzaak, hardheidsclausule, financiële urgentie, de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of psychosociale problemen hebben we zes woningen toegewezen aan woningzoekenden met een urgentieverklaring.

Langer zelfstandig thuis voor ouderen

In 2024 is het actieplan Wonen, Zorg en Welzijn 2024–2026 (WZW) vastgesteld. Dit plan vormt een concrete stap richting een inclusieve gemeente Katwijk, waarin iedereen, ook kwetsbare inwoners, volwaardig kan blijven deelnemen aan de samenleving. Het actieplan is gebaseerd op de Woonzorganalyse die in februari 2022 is vastgesteld en tot stand is gekomen via co-creatie tussen Dunavie, zorgpartijen en de gemeente Katwijk. Gezamenlijk werken wij aan ambities als passend wonen en zorg voor iedereen, eigen regie voor inwoners en een sterk sociaal netwerk.

Om deze ambities te realiseren, is het actieplan verdeeld in drie actielijnen:

- Actielijn 1: Realiseren van geschikte geclusterde woonvormen
- Actielijn 2: De juiste woning, de juiste woonomgeving en wijkgerichte samenwerking
- Actielijn 3: Passende ondersteuning en zorg in de toekomst - omslag in denken en doen

Onder begeleiding van een gemeentelijke procesregisseur zijn een stuurgroep en een aantal projectgroepen aan de slag gegaan met de verdere uitwerking van het plan. Dunavie maakte in 2025 deel uit van deze projectstructuur. In lijn met het actieplan paste de gemeente Katwijk, op advies van Dunavie en Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, eerder specifieke toewijzing toe bij het verhuren van nieuwbouwwoningen in Hof van Rijnsburg en Petronella van Saxenstraat. Woningzoekenden van 55+/65+ die een eengezinswoning van Dunavie achterlieten, kregen daarbij voorrang. Deze aanpak geldt ook voor de nieuwbouwontwikkeling Hoornes Noord-Oost fase 2A U-blok, De Koekkoek. In het nieuwbouwcomplex de Koekkoek realiseert Dunavie 70 appartementen voor ouderen. In 21 appartementen worden kandidaten met een WLZ-indicatie gehuisvest waar DSV de gevraagde zorg verleent.

Met deze maatregelen draagt Dunavie bij aan het verbeteren van de doorstroming en het huisvesten van (toekomstige) ouderen in levensloopbestendige woningen, zodat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving.

De samenwerking heeft tevens geleid tot een verdere uitwerking van het woonconcept Wonen met een Plus. Dit concept is gericht op 55-plussers die zelfstandig willen wonen, met de zekerheid dat zorg, ondersteuning en sociale activiteiten dichtbij zijn. Het gaat veelal om seniorencomplexen met een ontmoetingsruimte en een vast zorgteam. De betrokken partijen hebben gezamenlijk vastgesteld dat er voldoende draagvlak is om dit concept te realiseren in een aantal complexen van Dunavie. Daarnaast starten DSV en Dunavie met het woonconcept Wonen met een Plus op de nieuwbouwlocatie Hoornes Noord-Oost, de Koekkoek.

2.3 Betaalbaarheid

Dunavie streeft ernaar om in Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg, zowel nu als in de toekomst, voldoende woningen beschikbaar te hebben in uiteenlopende huurprijsklassen die aansluiten bij de inkomensontwikkelingen van onze doelgroep. Binnen het huurbeleid en de nieuwbouwopgave blijft betaalbaarheid daarbij een centraal uitgangspunt.

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli

Huurverhoging gereguleerde contracten

Vanaf 1 juli 2025 is de kale (netto) huur van gereguleerde huurcontracten verhoogd met 4,25%. Huurders met een gereguleerd contract die in een woning met een E-, F- of G-energielabel wonen, ontvangen een huurverhoging van 3%. Dunavie heeft een inkomensafhankelijke huurverhoging in rekening gebracht van € 50 aan huishoudens met een middeninkomen en € 100 aan huishoudens met een hoog inkomen.

De huurverhoging van de middenhuur en het hoogsegment was 4,1%.

Huurachterstand

De huurachterstand, gemeten in procenten van de totale huuropbrengst van huurwoningen, is gedaald van 1,43% per eind 2024 naar 1,32% per eind 2025. Ondanks deze daling blijft het van groot belang deze ontwikkeling goed te monitoren en dat doen wij dan ook. Uitgangspunt bij onze aanpak van huurachterstanden is dat we zo vroeg mogelijk met huurders in contact willen komen als er betalingsproblemen zijn.

Ontruimingen

In 2025 zijn twee woningen ontruimd op basis van huurschuld en zes woningen als gevolg van overlast. Hierbij was er veelal sprake van complexe psychosociale en psychiatrische problematiek met overlast als gevolg. In dit soort gevallen wordt in overleg met verschillende partijen besloten om over te gaan tot een ontruiming. Ondanks alle inspanningen die we samen met onze sociale partners doen, blijft het heel lastig om ontruimingen te voorkomen. We blijven ons inzetten om het aantal ontruimingen verder terug te dringen.

2.4 Klachten

In 2025 ontving Dunavie 50 klachten.

Het begrip klacht omschrijven we als 'een formeel kenbaar gemaakte uiting van ongenoegen over een geleverde dienst of een bejegening die de klager in het contact met Dunavie, diens medewerkers of een van haar partners heeft ervaren'.

Huurders en woningzoekenden kunnen via verschillende kanalen een klacht indienen. De rode lijn die kan worden opgetekend is dat klachten veelal een relatie hebben met een onderhoudsgebrek in de woning, ervaren overlast en/of dat de uitvoering van het onderhoud in de woning dan wel in het complex te wensen overlaat. De overige klachten zijn divers van aard. In een beperkt aantal gevallen hebben de klachten een relatie met gedrag van medewerkers van Dunavie of partners. In die gevallen volgt er een formele reactie op de klacht, waarbij vaak ook telefonisch of via een gesprek het contact wordt gezocht.

De ervaringen vanuit de klachten gebruiken we om onze processen daar waar nodig te optimaliseren en onze dienstverlening te verbeteren.

Geschillencommissie en Huurcommissie

Wanneer een huurder ontevreden is over de afhandeling van een klacht, kan sprake zijn van een geschil. In dat geval kan de huurder terecht bij de regionale Geschillencommissie. Deze onafhankelijke commissie onderzoekt het geschil en brengt advies uit over de afhandeling ervan. In 2025 ontving de Geschillencommissie drie klachten over Dunavie. De aard van de klachten was divers en had onder meer betrekking op beleid en communicatie. Eén klacht werd gegrond verklaard. Deze klacht had betrekking op een aanvraag voor de plaatsing van een airco. De Geschillencommissie heeft daarbij de inhoudelijke afwijzing van de aanvraag niet beoordeeld, maar gaf wel aan dat de informatie op de website van Dunavie over het ZAV-beleid in relatie tot airco's voor verbetering vatbaar was. Deze informatie is inmiddels aangepast en verduidelijkt.

De Huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over huurprijs, servicekosten en onderhoud. De uitspraken van de Huurcommissie zijn adviserend en niet bindend.

In 2025 behandelde de Huurcommissie 20 geschillen over Dunavie. Deze geschillen hebben in 16 gevallen betrekking op de jaarlijkse huurverhoging. De overige vier zaken hebben met name een relatie met onderhoudsgebreken. Van de zestien gevallen met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging hebben wij in veertien gevallen direct gelijk gekregen. In twee gevallen loopt er nog een verzet van de huurder na de uitspraak van de Huurcommissie. De overige gevallen zijn in twee situaties gegrond verklaard.

3. GOED WONEN, NU EN IN DE TOEKOMST

3.1 Resultaten

Ook in 2025 is intensief gewerkt aan het realiseren van goed wonen voor huurders, zowel voor nu als in de toekomst. Aan het einde van het jaar kan worden teruggekeken op een jaar met duidelijke voortgang en concrete resultaten in verschillende projecten.

Nog onder handen

Het actualiseren en goedkeuren van het duurzaamheidsbeleid is doorgeschoven naar 2026. Dit omdat er meer behoefte bleek aan een duurzaamheidsvisie dan aan een duurzaamheidsbeleid. In de RvC-vergadering van 7 april 2026 wordt hier aandacht aan gegeven.

3.2 Beschikbaarheid

Nieuwbouw

De realisatie-index in de nieuwbouw is boven onze norm van $\geq 80\%$ uitgekomen. We leverden 24 woningen op in Petronella van Saxenstraat, 12 woningen in Horn 't Lint en 80 tijdelijke woningen in Valkenhorst. Tegelijk vorderde de bouw van 114 woningen en een ontmoetingsruimte bij fase 2A in Hoornes Noord-Oost. Er zijn hier helaas problemen met de NUTS aansluiting ontstaan, zoals op veel plekken in Nederland. De oplevering wordt daardoor rond de zomer van 2026.

Het PUK (Plan Uitwerkingskader) voor Hoornes Centrum is vastgesteld. Intern hebben we aansluitend het programmabesluit genomen. Een stedenbouwkundig bureau is geselecteerd en begin 2026 is gestart met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Voor Valkenhorst was 14 januari 2026 een belangrijk moment. Na de positieve uitspraak van de Raad van State werd het bestemmingsplan onherroepelijk. Dat betekent dat het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) door kan met het starten van de eerste tender. En dat BPD door kan met hun ontwikkeling in de Limesbuurt.

Daarnaast gingen wij met overtuiging en een proactieve houding in gesprek met marktpartijen om projecten stap voor stap verder te brengen van planvorming naar realisatie.

Ons Programma van Eisen (PvE) en onze ProductMarktCombinaties (PMC's) hielden we actueel.

Sloop

In 2025 zijn 81 woningen en negen garages gesloopt (Hoornes Noord-Oost fase 2B).

Verkoop

In 2025 zijn negen woningen verkocht in de vrije verkoop en vier woningen onder Koopgarantvoorwaarden.

3.3 Nieuwe contracten

In totaal kregen 588 huurwoningen een nieuwe huurder:

- 544 woningen in het laagsegment (DAEB)
- 33 woningen in het middensegment ($> \text{€ } 900,07$ en $\leq \text{€ } 1.184,82$)
- 11 woningen in het hoogsegment ($> \text{€ } 1.184,82$)

In 2025 zijn 110 woningen verhuurd in de tijdelijke verhuur als onderdeel van toekomstige sloopcomplexen (Hoornes Noord-Oost en Hoornes Centrum).

In het bedrijfs-, maatschappelijk- en zorgonroerendgoed vonden vijf mutaties plaats en voor 28 garages/bergingen/parkeerplaatsen zijn nieuwe contracten afgesloten.

3.4 Duurzaamheid en kwaliteit

Het onderhoud en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad verliepen in 2025 over het algemeen goed. De meeste projecten zijn uitgevoerd conform de begroting en planning en naar tevredenheid van de zittende huurders. Over de gehele linie laten de resultaten een positief beeld zien.

Binnen het cyclisch onderhoud hebben we in 2025 gestuurd op:

- Integrale opdrachtsturing vanuit het assetmanagement
- Conditie (conform NEN 2767 methodiek)
- Tempo van verduurzaming (waaronder het wegwerken van de EFG-energielabels)
- Huurderstevredenheid boven benchmark KWH
- Realisatie conform begroting (of een gemotiveerde en goedgekeurde afwijking)
- Behalen van de planning (beperken doorloop van werkzaamheden naar begrotingsjaar 2026)
- Aanbesteding planmatig onderhoud digitaal (via de tool Corpomanager)
- Uitwerken van het planmatig onderhoudsproces in de digitale tool 'Fully in Control'

De conditiemetingen zijn vast onderdeel van de reguliere aanpak, net als flora en fauna onderzoek waar dat nodig is. Bij enkele projecten bleef de uitvoering achter bij de verwachtingen. In die gevallen is bewust gekozen voor het blijven bewaken van de kwaliteit, ook wanneer dit leidde tot een langere doorlooptijd.

Gemiddeld genomen is binnen de begroting gepresteerd. De realisatie-index is net iets onder de interne normstelling van $\geq 80\%$ uitgekomen. De doorloop naar 2026 van het planmatig onderhoud 2025 is historisch laag uitgekomen, wat we als een belangrijk resultaat zien.

Het tempo van het verbeteren van de EFG-energielabels vraagt wel extra aandacht. Ondanks maximale inzet van de interne voorbereidingscapaciteit ontstaat langzaam een achterstand ten opzichte van de planning. Om dit te voorkomen wordt ingezet op het opstarten van meerdere projecten in bouwteamverband. Deze aanpak vergroot de capaciteit in de planvoorbereiding en verkort de doorlooptijd richting uitvoering. Met deze bijsturing wordt verwacht dat de doelstellingen alsnog worden gerealiseerd. In het vierde kwartaal is het proces om tot bouwteamsamenwerkingen te komen succesvol opgestart: projecten en marktpartijen zijn geselecteerd en gesprekken gevoerd. Naar verwachting starten de samenwerkingen begin 2026.

In 2025 is 80% van de verlopen energielabels vernieuwd. De doelstelling om alle verlopen energielabels te actualiseren, is daarmee niet volledig gehaald. Projecten die later in het jaar zijn gestart of waarvan de oplevering is doorgeschoven naar 2026, worden in dat jaar herlabeld. Daarmee wordt het grootste deel van de achterstand ingelopen, al blijft er altijd een beperkt aantal woningen waarvoor herlabeling niet mogelijk is vanwege tegenwerking van huurders.

Voor 129 complexen is het complexbeheerplan volledig ingevuld, waarmee de doelstelling voor 2025 is behaald. Deze plannen bieden onder meer inzicht in de strategie per complex en vormen een belangrijke basis voor toekomstig beheer en onderhoud.

Ook in 2025 vond een jaarsessie plaats met de onderhoudspartners. Tijdens deze bijeenkomst is terug- en vooruitgekeken met als doel de samenwerking en de daaruit voortkomende prestaties continu te verbeteren.

Bij het planmatig onderhoud is de huurderstevredenheid uitgekomen op de KWH-benchmark. Dat is een solide resultaat, maar bleef net onder de intern gestelde ambitie om deze benchmark te overtreffen. Met het verder uitwerken van het onderhoudsproces in 'Fully in Control' wordt ingezet op meer standaardisatie en een structurele basis voor verdere verbetering. Deze aanpak wordt in 2026 in de praktijk getoetst.

4. MIDDEN IN DE MAATSCHAPPIJ

4.1 Resultaten

In 2025 lag de focus bij Dunavie op het vroegtijdig signaleren van (overlast)problemen in de wijk. Daarbij is actief ingezet op samenwerking met huurders, gemeente Katwijk, zorg- en welzijnsorganisaties en wijkteams. Alle betrokken partijen leveren vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid een proactieve bijdrage aan leefbare wijken en buurten. Deze gezamenlijke aanpak wordt bestuurlijk afgestemd en is vastgelegd in de gemeentelijke prestatieafspraken en convenanten. We willen meer zicht krijgen op de (potentiële) leefbaarheidsproblematiek. Deze 'vroegsignalering' van leefbaarheidsproblemen en overlastsituaties vraagt dat we onze complexen en huurders kennen. Wie zijn onze bewoners en waar signaleren we problemen in de leefbaarheid? We maken ons sterk voor een nog intensievere samenwerking met de gemeente Katwijk in relatie tot de integrale aanpak van gecompliceerde (zware) overlastcasuïstiek, begeleiding en aanpak van huurders met psychosociale problematiek, drugsproblematiek en verwarde personen.

Dunavie investeert ook in de leefbaarheid als onderdeel van de gebiedsontwikkelingen Hoornes Noord-Oost en Hoornes Centrum (de Torenflats). Samen met onze leegstandsbeheerders Livable, Adhoc en Alvast zorgen we voor een structurele positieve bijdrage aan schoon, heel en veilig in deze complexen en de woonomgeving.

Nog onder handen

We blijven investeren in de samenwerking met onze partners en willen maatschappelijk relevant zijn en van meerwaarde zijn voor onze huurders. De vergrijzing is een onderwerp met maatschappelijke relevantie. Om die reden geeft Dunavie actief invulling aan het actieplan Wonen, Zorg en Welzijn. De samenwerking met zorg- welzijnsorganisaties en de gemeente Katwijk heeft geleid tot de verdere uitwerking van het woonconcept Wonen met een Plus.

4.2 Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid

Dunavie investeert structureel in het bevorderen van de leefbaarheid in complexen, buurten en wijken en levert hier dagelijks een actieve bijdrage aan. Samenwerking met partners is daarbij essentieel. Via het gemeentelijk zorgoverleg vindt regelmatig afstemming plaats met de gemeente Katwijk en andere betrokken partijen. Daarnaast neemt Dunavie het initiatief voor het organiseren van kennismakingssessies met partners, waaronder de wijkteams van de gemeente Katwijk.

Huurdersparticipatie vormt een belangrijk onderdeel van de aanpak. In samenwerking met Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek worden initiatieven ontwikkeld om de betrokkenheid van huurders bij hun woonomgeving verder te vergroten.

4.3 Samenwerking

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek

- Dunavie hecht grote waarde aan de betrokkenheid van huurders bij haar producten en diensten, evenals bij beleidsontwikkeling en de strategische koers. Daarbij vinden wij het belangrijk om transparant te zijn over de totstandkoming van keuzes en de afwegingen die daarbij worden gemaakt. De huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD) wordt daarom actief geïnformeerd over nieuwe ontwikkelingen en voorgenomen plannen en vervult een belangrijke rol in het behartigen van de belangen van huurders.
- Het gezamenlijk verder professionaliseren van de huurdersparticipatie vormt een belangrijk aandachtspunt. De contacten met de SHD stonden in 2025 dan ook regelmatig in het teken van dit thema. Daarnaast is de huurdersorganisatie in uiteenlopende mate betrokken geweest bij diverse onderwerpen. Het overleg vond plaats in verschillende vormen, zoals co-creatie, adviestrajecten na informele bijeenkomsten, presentaties, gesprekken en informerende memo's.

In deze overleggen kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- jaarlijkse huurverhoging
- prestatieafspraken
- huurbeleid
- algemene huurvoorwaarden
- zonnepanelen
- doorstroming
- specifieke toewijzing bij nieuwbouw
- voortgang herstructurering Hoornes Noord-Oost en Hoornes Centrum
- overlast en leefbaarheid

Bewonerscommissie en betrokken bewoners

Naast de huurdersorganisatie zijn in veel wijken bewonerscommissies actief, zowel in vaste samenstelling als in tijdelijke werkgroepen of klankbordgroepen, zoals bij de gebiedsontwikkeling Hoornes Centrum (de Torenflats). Een bewonerscommissie volgt de ontwikkelingen in en rond het eigen wooncomplex en heeft op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder recht op informatie, advies en in sommige gevallen instemmingsrecht.

Voor Dunavie gaat de samenwerking verder dan deze formele rol. Bewonerscommissies worden gezien als waardevolle en kritische gesprekspartners op thema's als veiligheid, beheer en onderhoud, en als vertegenwoordigers van bewoners die hun woonomgeving goed kennen. In 2026 wil Dunavie samen met Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek verkennen welke alternatieve vormen van bewonersparticipatie mogelijk zijn.

Gemeente Katwijk

In 2025 is zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau opnieuw constructief samengewerkt met de gemeente Katwijk. Binnen overleg- en projectstructuren was er regelmatig contact, onder meer over de gebiedsontwikkelingen Hoornes Noord-Oost en Hoornes Centrum. Daarnaast zijn met de gemeente Katwijk en Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek prestatieafspraken voor 2026 opgesteld.

Met de gemeente Katwijk is overleg gevoerd over een evenredige verdeling van de schaarse woonruimte en het toepassen van lokaal maatwerk in zowel de bestaande bouw als in nieuwbouwprojecten. Deze inzet is gericht op het bevorderen van de doorstroming en het stimuleren van verhuizingen van oudere huurders naar levensloopbestendige woningen. Verder zijn afspraken gemaakt over het tegengaan van woonfraude, een integrale aanpak van overlast en de huisvesting van statushouders en contingenten.

Bij de totstandkoming en formulering van het actieplan Wonen, Zorg en Welzijn van de gemeente Katwijk vervult Dunavie een actieve en constructieve rol.

Regionale samenwerking

Dunavie zoekt nadrukkelijk de samenwerking met de andere dertien woningcorporaties binnen de woningmarktregio Holland Rijnland. Naast het gezamenlijke regionale woonruimteverdeelsysteem wordt verkend waar beleidsmatige samenwerking mogelijk is en worden stappen gezet richting een professioneel ingerichte regionale werkorganisatie.

Zorg- en welzijnsorganisatie

Ook in 2025 is intensief samengewerkt met zorg- en welzijnsorganisaties. Deze samenwerking vond onder meer plaats binnen het zorgoverleg in het kader van de aanpak van overlast, bijvoorbeeld bij zorgmijders, en in de uitvoering van het actieplan Wonen, Zorg en Welzijn en het woonconcept Wonen met een Plus.

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).

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 onmisbaar.

In 2025 zijn opnieuw stappen gezet in de doorontwikkeling van de organisatie. Dit resulteerde in positieve uitkomsten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek 2025 en leverde voor de derde keer op rij het predicaat *World-class Workplace* op. De focus blijft liggen op ontwikkeling (persoonlijk, binnen het team en binnen de sector), eigen (èn gedeelde) verantwoordelijkheid en samenwerking (zowel intern als extern).

Daarnaast zijn drie kernprocessen – 'Verrekenen service- en stookkosten', 'Verhuurmutatie' en 'Planmatig onderhoud' – integraal in kaart gebracht en intern gepubliceerd. Hiermee is het structureel inzichtelijk maken en verbeteren van processen verder verankerd.

Ook zijn diverse maatregelen genomen om de informatiebeveiliging te versterken. Zo zijn het Incident Response Plan en het Informatiebeveiligingsplan vastgesteld, zijn bewustwordingstrainingen over cyberrisico's georganiseerd en is een AVG-quickscan uitgevoerd.

Verder is gestart met het verkennen van de inzet van AI binnen Dunavie. Dit gebeurt onder meer door het maken van afspraken over het gebruik van AI, het uitvoeren van pilots met ChatGPT en Copilot, het investeren in kennisontwikkeling en het verder uitwerken van kaders voor een zorgvuldige toepassing van AI in processen.

Bij strategische keuzes in de vastgoedportefeuille worden de financiële consequenties nadrukkelijk meegewogen. De verwachte impact op de belangrijkste ratio's wordt in beeld gebracht en op basis daarvan wordt het meest optimale scenario bepaald. Daarnaast worden bij het opstellen van de meerjarenbegroting stresstesten toegepast, zodat tijdig kan worden bijgestuurd wanneer ontwikkelingen anders verlopen dan voorzien.

Continu verbeteren

Het optimaliseren van onze processen krijgt uiteraard een vervolg. In 2026 stellen we vast of we ook echt werken zoals afgesproken en kijken we waar we kunnen verbeteren. Daarnaast hebben we vier nieuwe kernprocessen benoemd om integraal in kaart te brengen. Hiermee blijft de motor van procesoptimalisatie continu draaien.

We hebben in 2025 een aantal verbeteringen aan ons huidige kantoorpand uitgevoerd. In 2026 ronden we dit project af.

Onderzoek en ontwikkeling

Dunavie kent geen materiële onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten zoals bedoeld in wet- en regelgeving. Verkennende activiteiten gericht op innovatie, digitalisering, dienstverlening en vastgoedontwikkeling maken onderdeel uit van de reguliere bedrijfsvoering.

In 2025 zijn hiervoor geen afzonderlijke materiële kosten geactiveerd of separaat verantwoord.

5.2 Organisatieopbouw

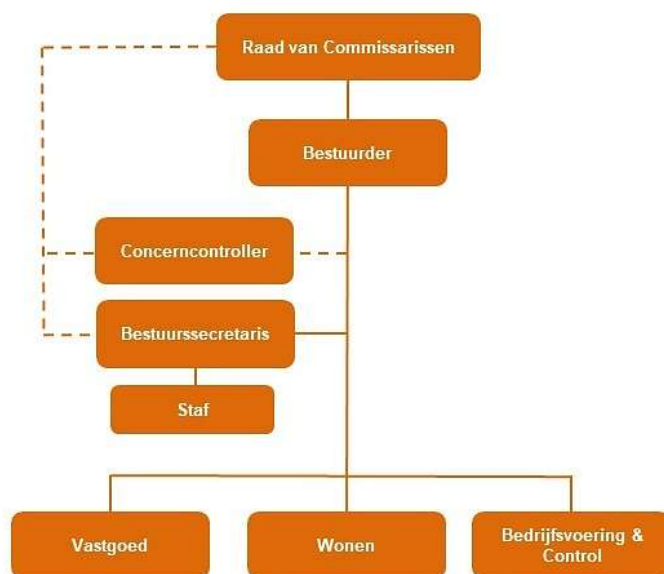
Ultimo 2025 heeft Dunavie geen deelnemingen.

Managementteam

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

Het managementteam bestaat per 31 december 2025 uit:

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



5.3 Medewerkers/HR

Formatie

Per 31 december 2025 telt Dunavie 91 medewerkers, waarvan 47 mannen (52%) en 44 vrouwen (48%). De gemiddelde leeftijd is 48 jaar en de gemiddelde duur van het dienstverband bedraagt 14 jaar. De formatie is in 2025 gestegen van 79,13 naar 80,30 fte. Deze lichte groei draagt bij aan de continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening.

Instroom

In 2025 zijn 11 nieuwe medewerkers ingestroomd. De instroom sluit aan op interne doorstroom en natuurlijke uitstroom en draagt bij aan continuïteit, duurzame inzetbaarheid en een diverse en inclusieve organisatie.

Doorstroom

Interne doorstroom blijft een belangrijk instrument om medewerkers te boeien en binden. Vier medewerkers hebben intern een volgende stap gezet. Hiermee blijven kennis en talent behouden en wordt bijgedragen aan de wendbaarheid en continuïteit van de organisatie.

Uitstroom

In 2025 hebben 13 medewerkers Dunavie verlaten (14,3%). Deze uitstroom past binnen de normale personeelsdynamiek. In combinatie met groei van de formatie, dalend verzuim en zeer positieve resultaten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) geeft dit geen aanleiding tot zorg. Binnen de strategische personeelsplanning (SPP) is aandacht voor kennisbehoud en continuïteit.

	Totaal uitstroom	Tijdelijke contracten	Met pensioen	Eigen verzoek	Vaststellings-overeenkomst
31-12-2025	13	6 (1 in proeftijd)	1	4	2
31-12-2024	11	1	1	8	1
31-12-2023	8	4	1	1	2

Strategische personeelsplanning

In 2025 is gewerkt aan de SPP. Interne en externe ontwikkelingen zijn in kaart gebracht en hebben inzicht gegeven in de toekomstige personeelsbehoefte, sleutelfuncties en benodigde competenties. Deze inzichten vormen de basis voor keuzes met betrekking tot in- en doorstroom, ontwikkeling en behoud van medewerkers.

Arbo & verzuim

In 2025 is aandacht besteed aan de arbeidsomstandigheden, vitaliteit en duurzame inzetbaarheid. Dit resulteerde in een laag en verder dalend verzuim. Met een verzuimpercentage van 2,7% en een meldingsfrequentie van 0,91 presteert Dunavie beter dan het landelijke gemiddelde en organisaties van vergelijkbare omvang (bron: ArboNed).

De positieve ontwikkeling van het verzuim sluit aan bij de uitkomsten van het MTO 2025, waarin Dunavie voor de derde keer op rij het predicaat *World-class Workplace* heeft ontvangen. Medewerkers ervaren Dunavie als een prettige werkgever met aandacht voor werkplezier, betrokkenheid en ontwikkeling. De combinatie van lage verzuimcijfers en hoge medewerkerstevredenheid bevestigt dat de ingezette aandacht voor goed werkgeverschap en preventie effectief zijn en bijdragen aan een gezonde en vitale organisatie.

	Verzuimpercentage	Meldingsfrequentie
2025	2,70%	0,91
2024	3,92%	0,99
2023	6,40%	1,13

Leren & ontwikkelen

In 2025 heeft Dunavie geïnvesteerd in leren en ontwikkelen. Alle medewerkers hebben deelgenomen aan integriteitstrainingen, wat bijdraagt aan zorgvuldig en consistent handelen. Daarnaast zijn opleidingen en trainingen gevolgd om vakinhoudelijk bij te blijven en veilig te werken, onder andere op het gebied van omgaan met agressie en weerbaarheid. Hiermee investeert Dunavie in professionele, veilige en toekomstbestendige inzetbaarheid van medewerkers.

5.4 Medezeggenschap

Dunavie heeft een ondernemingsraad (OR) met vijf leden. De leden hebben een zittingstermijn van vier jaar. De OR bestaat op 31 december 2025 uit:

- Leendert Hoek, voorzitter OR
- Brigitte Martina, vice-voorzitter OR
- Marlon Vermeer, OR-lid
- Jamilla Dorder, OR-lid
- Meindert Kruis, OR-lid

In 2025 is gewerkt aan de herziening van het reglement voor de Ondernemingsraad met als doel het OR-lidmaatschap toegankelijker te maken en de continuïteit van de OR te versterken. In het kader van de inwerkingtreding van het nieuwe reglement zijn verkiezingen georganiseerd. Daarbij is het zittende OR-team opnieuw benoemd voor een periode van vier jaar, ingaande 1 januari 2026. Per die datum neemt Brigitte Martina het voorzitterschap over van Leendert Hoek.

In 2025 heeft de OR vijf instemmingsaanvragen en één adviesaanvraag behandeld. Deze aanvragen zijn tijdens de reguliere overleggen besproken met de bestuurder. Het betreft:

- Instemmingsaanvraag afspraken voor warme dagen; de OR heeft hiermee ingestemd
- Instemmingsaanvraag gedragscode e-mail en internetgebruik; de OR heeft hiermee ingestemd
- Instemmingsaanvraag portretrecht; de OR heeft hiermee ingestemd
- Instemmingsaanvraag regeling bedrijfskleding; de OR heeft hiermee ingestemd
- Instemmingsaanvraag strategisch personeelsplan 2025-2027; de OR heeft hiermee ingestemd
- Adviesaanvraag herbenoeming Mariken Govaert (RvC); de OR heeft positief geadviseerd

5.5 Communicatie

In 2025 maakte het communicatieteam een frisse herstart. Met een duidelijke koers, nieuwe energie en een aangescherpte stijl gaven we communicatie binnen én buiten Dunavie een zichtbare impuls. Daarbij droegen we actief bij aan alle strategische thema's: *Huurder centraal*, *Goed wonen*, nu en in de toekomst, *Midden in de maatschappij* en *Professionele organisatie*.

Toegankelijke communicatie werd een belangrijk speerpunt. In aanloop naar de nieuwe Toegankelijkheidswet versterkten we ons digitale aanbod: zo introduceerden we Tolkie, waarmee huurders onze website eenvoudig kunnen laten voorlezen of vertalen. We verbeterden het taalniveau van de website, scherpten de structuur aan en maakten veelgebruikte informatie begrijpelijker. Daarnaast ontwikkelden we nieuwe formats, zoals infographics, om complexe onderwerpen helder uit te leggen. Hiermee maakten we onze dienstverlening zichtbaarder, begrijpelijker en beter vindbaar, precies passend bij het thema *Huurder centraal*.

Het thema *Goed wonen, nu en in de toekomst* kreeg extra aandacht door communicatie rondom verduurzaming, onderhoud en nieuwbouwprojecten toegankelijker en consistent te maken. Door projectupdates begrijpelijker te verwoorden en informatie overzichtelijker te presenteren, hielpen we huurders beter te begrijpen wat er in hun wijk en woning gebeurt. Ook maakten we positieve samenwerkingen en praktijkvoorbeelden zichtbaar, zodat duidelijk werd hoe Dunavie werkt aan betaalbaar, veilig en duurzaam wonen.

Met herkenbare verhalen, reportages en samenwerkingen met lokale partners lieten we vaker zien dat Dunavie midden in Katwijk, Rijnsburg en Valkenburg staat. We maakten maatschappelijke projecten zichtbaar, benadrukten de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties en sloten aan bij lokale initiatieven. Zo verstevigden we onze rol als betrokken maatschappelijke partner onder het thema *Midden in de maatschappij*.

Dunavie kreeg in 2025 ook een upgrade van de huisstijl: frisser, jonger én volledig toekomstbestendig. Deze vernieuwing was noodzakelijk omdat de bestaande huisstijl niet voor iedereen toegankelijk was, onder andere door onvoldoende kleurcontrast. De nieuwe stijl maakt onze communicatie niet alleen moderner, maar ook inclusiever. Bovendien vormde de stijl een basis voor een vernieuwde arbeidsmarktcommunicatie. Met een jongere visuele lijn in campagnes en vacaturecontent vergrootten we onze zichtbaarheid.

Ook intern professionaliseerden we verder. We startten met trainingen, sessies en een duidelijke structuur voor interne communicatie, zodat collega's beter toegerust zijn om zelf helder, eenduidig en toegankelijk te communiceren. Bovendien speelden we een actieve rol in de organisatiebrede professionalisering rond AI: we namen actief deel aan de projectgroep, ontwikkelden afspraken en richtlijnen, en hielpen collega's op een bewuste, veilige en efficiënte manier kennismaken met AI-toepassingen. Dit draagt bij aan het thema *Professionele organisatie* en aan een moderne, toekomstgerichte manier van werken.

ONZE BEDRIJFSVOERING

6. TOEKOMST

Financiële continuïteit

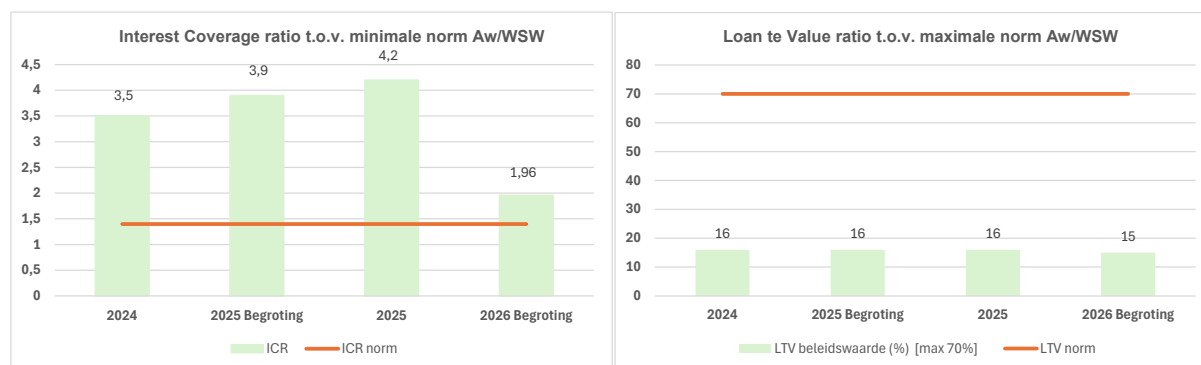
Een groot deel van het bezit van Dunavie dateert uit de jaren zestig. Dit maakt vernieuwing noodzakelijk, in samenhang met verdere verduurzaming. Tegelijkertijd reikt de volkshuisvestelijke opgave verder dan het verbeteren van de bestaande voorraad alleen. De aanhoudende druk op de woningmarkt, met name in het werkgebied van Dunavie, vraagt ook om de toevoeging van nieuwe woningen.

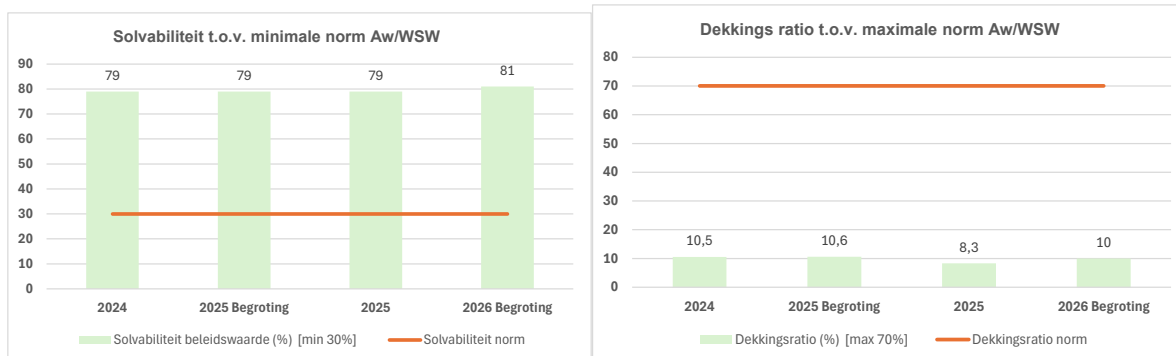
Deze investeringsopgave vereist blijvende toegang tot de kapitaalmarkt om nieuwbouw en renovatie te kunnen financieren. Binnen de corporatiesector kan gebruik worden gemaakt van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen, waarmee tegen relatief gunstige voorwaarden financiering kan worden aangetrokken. Aan deze borging zijn eisen verbonden op het gebied van financiële continuïteit. Om hiervoor in aanmerking te blijven komen, stuurt Dunavie in haar financieel beleid op ratio's die binnen de door het WSW gestelde grenzen blijven.

Dunavie beschikt hiertoe over een reglement financieel beleid en beheer dat voldoet aan de wettelijke vereisten uit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Dit omvat onder meer het jaarlijks vaststellen van streefwaarden en prestatie-indicatoren voor een periode van minimaal vijf jaar en het melden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) wanneer deze streefwaarden niet worden gehaald. In de kaderbrief zijn de minimale normen vastgelegd die als uitgangspunt dienen voor het financieel beleid.

Wanneer de financiële continuïteit onder druk komt te staan, wordt het beleid aangepast. Jaarlijks worden bij het opstellen van de begroting stresstesten uitgevoerd. Indien nodig worden daarbij maatregelen of beleidswijzigingen benoemd om de gewenste continuïteit te waarborgen. Door naast de toezichthoudende normen ook over een periode van tien jaar te kijken en de ratio's periodiek te toetsen, kan Dunavie tijdig bijsturen om de financiële continuïteit te blijven verzekeren.

De navolgende grafieken geven aan dat Dunavie in 2025 (realisatie) en 2026 (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 steeds meer tegen de normstellingen van de diverse ratio's aanloopt.

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

Splitsing DAEB en niet-DAEB

Dunavie verhuurt vastgoed, zowel in het DAEB segment (sociale huur) als in het niet-DAEB segment (commerciële verhuur). Door de grote vraag naar middeldure woningen zijn de mogelijkheden om voor deze groep woningzoekenden woonruimte te realiseren, weer uitgebreid. Uitgaven en inkomsten moeten dan ook verdeeld worden tussen deze twee takken. Voor beide takken dient een overzicht opgesteld te worden van de balans, de resultatenrekening en de kasstromen. Daaruit moet 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 verschillende tabellen blijkt dat Dunavie financieel gezond is. Tegelijkertijd brengen nationale en internationale ontwikkelingen onzekerheden met zich mee, waardoor dit beeld niet zonder voorbehoud kan worden beschouwd. In de risicoparagraaf wordt nader ingegaan op deze ontwikkelingen en op de mogelijke financiële gevolgen daarvan voor de continuïteit van de organisatie.

7. RISICOMANAGEMENT

Begin 2025 is het proces- en risicomanagementbeleid vastgesteld. In dit beleid krijgt procesmanagement een nadrukkelijker plek en worden proces- en risicomanagement in samenhang toegepast.

Tegelijk zijn we gestart met de digitale tool 'Fully In Control' voor de uniforme vastlegging van onze processen, risico's en beheersmaatregelen. In 2025 beschreven we, samen met medewerkers en de verantwoordelijke manager als proceseigenaar, drie kernprocessen. Ook zijn de bijbehorende risico's en maatregelen benoemd. Zo werken we samen aan het verbeteren van processen en het beheersen van risico's. Dit zorgt voor een open en risicobewuste cultuur.

De vastgelegde procesrisico's en maatregelen vormen de basis voor de uitvoering van de interne controles.

Protocol procescontrol

Om de kwaliteit en de effectiviteit van onze processen te beoordelen, is in 2025 een protocol procescontrol opgesteld. Het protocol geeft structuur aan de manier waarop de tweede lijn controles uitvoert. De focus van de tweedelijnscontrole komt op het hele proces te liggen; een integrale toets of het proces doeltreffend en doelmatig is. Kortgezegd: doen we de goede dingen, en doen we de dingen goed.

Soft controls

Soft controls zijn de ongeschreven regels over de houding en het gedrag van medewerkers, zoals integriteit, loyaliteit, motivatie, normen en waarden. Dunavie bevordert een open cultuur, waarbij medewerkers zich vrij voelen vragen te stellen en verbeteringen aan te dragen. Voorbeeldgedrag van management en bestuur speelt daarbij een cruciale rol.

In 2025 is opnieuw een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd en zijn voor alle medewerkers integriteitstrainingen gehouden.

Informatiebeveiliging en digitalisering

Digitalisering is een belangrijk thema binnen Dunavie. In 2025 zijn het Incident Response plan en Informatiebeveiligingsplan vastgesteld. Ook voerden we gesprekken met een verzekeraar over het afsluiten van een cyberverzekering. In 2026 wordt daarover een besluit genomen.

Duurzaam prestatiemodel en projectrealisatie

Externe toezichthouders, zoals de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), stellen steeds hogere eisen aan transparante en realistische begrotingen. Het Duurzaam Prestatiemodel wordt daarbij steeds belangrijker. Het helpt Dunavie om de continuïteit van haar volkshuisvestelijke taak in beeld te brengen en strategische keuzes te onderbouwen.

Het Duurzaam Prestatiemodel heeft in de begroting 2026 een eerste uitwerking gekregen, met een berekening van de volkshuisvestelijke continuïteit. Verdere verdieping en uitwerking zijn nodig, zodat het model niet alleen richting geeft aan de begroting, maar ook aan strategische keuzes rondom solidariteit en maatschappelijke impact.

7.1 Risicobereidheid

We zijn ons bewust van de risico's en onzekerheden die het realiseren van onze doelen in de weg kunnen staan. We wegen risico's, en de impact ervan, systematisch af op vier thema's:

- Dienstverlening aan huurders
- Financiële continuïteit
- Wet- en regelgeving
- Imago/reputatie

De uiteindelijke context, de mogelijke gevolgen en het gesprek hierover zijn bepalend.

In 2025 is met de leden van de RvC en het MT expliciet stilgestaan bij onze strategische risicobereidheid. In een interactieve bijeenkomst gingen we hierover in gesprek. Dit draagt bij aan een gezamenlijk beeld over onze risicobereidheid.

7.2 Strategische en externe risico's

Strategische risico's

De strategische risico's zijn gekoppeld aan de strategische doelen uit het Jaarplan 2025. Daarbij zijn beheersmaatregelen geformuleerd, gebaseerd op de jaaractiviteiten. De ontwikkelingen worden elk kwartaal besproken en de belangrijkste constatering worden gerapporteerd in de kwartaalrapportage.

Thema	Doel	Risico	Beheersmaatregel
Huurder centraal	Het is helder wat huurder en verhuurder van elkaar mogen verwachten.	Dunavie wordt niet als goed verhuurder gezien.	Betrokkenheid van bewonerscommissies: - Voor- en najaarsoverleggen houden. - Verslagen en planning van MJOB delen. - Input voor onderhoudsplannen ophalen. - Afrekening service-/stookkosten afstemmen.
	Huidige en toekomstige huurders ervaren snelle acties en oplossingen voor vragen. Dit draagt bij aan de positieve beleving van de huurder. Waar nodig denken we buiten de kaders om tot oplossingen te komen. Bij voorkeur in één contactmoment.	De dienstverlening van Dunavie voldoet niet aan de verwachting van de huurder.	- Actuele klantdata. - Actuele kennisbank met informatie over proces en beleid.
Goed wonen, nu en in de toekomst	We waarborgen de netto groei en kwaliteit van onze woningvoorraad door turnkey aankopen, verkoop en herontwikkeling van ons bezit.	Dunavie is niet in staat de nieuwbouwopgave te realiseren als gevolg van externe afhankelijkheden en onvoldoende interne organisatorische capaciteit.	- Intensieve sturing op tijdige oplevering projecten. - Betrokken bij gemeente Katwijk en marktpartijen bij projecten vanaf planvorming.
	We hanteren een actueel onderhouds- en kwaliteitsbeleid en maken integrale keuzes vanuit assetmanagement in samenwerking met huurders en partners, om de kwaliteit van ons bezit te waarborgen in een aangename, groene leefomgeving.	Dunavie kan de beoogde duurzaamheidsambities niet realiseren.	- In beeld brengen van de onderhoudsprojecten voor de komende tien jaar. - Verbeteren EFG-energielabels binnen drie jaar. - Complexbeheerplannen maken.
Midden in de maatschappij	In de wijk signaleren we vroegtijdig problemen. We informeren en zoeken actief samenwerking met huurders, gemeente Katwijk, zorg- en welzijnsorganisaties en wijkteams, waarbij alle partijen vanuit hun rol en verantwoordelijkheid proactief bijdragen aan leefbare wijken en buurten. De gezamenlijke aanpak stemmen we bestuurlijk af en we leggen de afspraken vast in de gemeentelijke prestatieafspraken en convenanten.	- Dunavie wordt geconfronteerd met toename van overlast en nieuwe of andere vormen van maatschappelijke onrust. - Bewoners zijn onvoldoende in staat om te participeren in de wijk en daarmee komt de sociale samenhang in de wijk onder druk te staan.	Complexen schouwen en complexbeheerplannen opstellen.

	Maatschappelijk relevant willen zijn is een logisch en essentieel onderdeel van onze werkwijze en besluitvorming. We communiceren helder hoe we samen met onze omgeving invulling geven aan dit streven.	De portefeuille sluit op lange termijn niet aan op de vraag.	- Samen met de gemeente Katwijk een kwalitatief onderzoek uitvoeren onder Katwijkse ouderen, als onderdeel van het actieplan Wonen, Zorg en Welzijn. Daarbij brengen we de verhuisgenegenheid in kaart. - Uitbreiden pilot met DSV. In drie complexen bestemmen we woningen voor huurders met een VPT-pakket.
Professionele organisatie	We bevorderen proceseigenaarschap binnen de organisatie en streven naar voortdurende verbetering van onze processen.	Dunavie implementeert onvoldoende snel (ICT-)veranderingen in haar dienstverlening en bedrijfsvoering.	Een door het MT vastgestelde en geïmplementeerde structuur (rollen en verantwoordelijkheden zijn benoemd en gedeeld etc.) om continu te werken aan procesverbetering.
	We werken continu aan een veilige, beveiligde en praktisch werkbare ICT-omgeving.	- De dienstverlening wordt verstoord door externe fraude en cyberaanvallen. - Dunavie wordt in haar sturing in toenemende mate afhankelijk van data en systemen.	- Incident Response Plan vaststellen inclusief training én periodiek bijwerken. - Informatiebeveiligingsplan geactualiseerd (inclusief uitvoering van interne controle maatregelen). - Phishingtesten en awareness trainingen medewerkers. - Uitvoeren AVG-quickscan.
	Dunavie is een ambitieuze werkgever, waar werken leuk en uitdagend is voor alle medewerkers.	De samenstelling van medewerkers sluit onvoldoende aan bij de toekomstige behoefte.	Behalen predicaat <i>World-class Workplace</i> .

Externe risico's

Dunavie onderkent verschillende externe risico's die van invloed kunnen zijn op de financiële positie en de uitvoering van haar ambities.

- Een stijging van de rente op de financiële markten kan leiden tot hogere kosten voor het aantrekken van vermogen. In het treasury- en beleggingsstatuut is de beheersing van dit renterisico geborgd. Op korte termijn levert dit geen problemen op voor de continuïteit van Dunavie.
- De stijging van kosten 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.
- Ingrepen van de overheid op het huurbeleid brengen substantiële risico's met zich mee. In 2025 is door de aangekondigde huurbevrozing gebleken dat dergelijke maatregelen grote gevolgen kunnen hebben op de financiële positie van woningcorporaties. Daarom werkt Dunavie nadrukkelijker met scenario-analyses om de mogelijke effecten van dit risico tijdig in beeld te brengen.
- Stikstofgrenzen en netcongestie leiden tot vertragingen in bouwprojecten. Kasstromen verschuiven hierdoor verder naar de toekomst. Dit zet niet alleen druk op de realisatie van ambities, maar ook op de beschikbaarheid van woningen op de woningmarkt.
- Krapte op de arbeidsmarkt bemoeilijkt de invulling van vacatures en zorgt voor een toename van de eisen die aan arbeidsvoorwaarden worden gesteld. Ook Dunavie ondervindt hiervan de gevolgen en zet daarom sterker in op arbeidsmarktcommunicatie en het benutten van het netwerk van medewerkers. Het aantrekken én behouden van kwalitatief goede medewerkers blijft daarbij een structurele prioriteit.

7.3 Projectrisico's

Voor de vastgoedprojecten worden de projectrisico's ten tijde van de voorbereiding en besluitvorming in beeld gebracht, geclassificeerd en beheersmaatregelen benoemd. De risico's worden gemonitord tijdens de uitvoering van het project en indien nodig wordt er bijgestuurd.

7.4 Frauderisico's

De jaarlijkse frauderisicoanalyse door de concerncontroller heeft in 2025 geleid tot een geactualiseerd frauderisicoplan. Dit plan geeft duidelijkheid over hoe we binnen Dunavie omgaan met fraude, hoe we frauderisico's identificeren en beheersen, en het beschrijft de procedure voor het omgaan met meldingen van (een vermoeden van) fraude.

De frauderisico's worden vastgelegd in 'Fully In Control' en geïntegreerd met de bedrijfsprocessen.

De 'Handreiking integriteit en fraude' van de Aw benoemt diverse aandachtspunten. Deze richten zich met name op fraude door aannemers die werken in opdracht van woningcorporaties en woningtoewijzing. De controles hierop zijn aangescherpt en het onderwerp is regelmatig onderwerp van gesprek.

7.5 Governance- en compliancerisico'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 richt zich immers ook op het gedrag en de 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.

Dunavie voert jaarlijks een systematische toets uit op de actualiteit, volledigheid en werking van haar governance documenten. Daarbij wordt beoordeeld of actualisatie noodzakelijk is op basis van gewijzigde wet- en regelgeving, herzieningen van de Governancecode Woningcorporaties, interne ontwikkelingen en bevindingen uit de praktijk.

De Governancecode Woningcorporaties is in 2025 herzien. De wijzigingen en aandachtspunten die hieruit voortvloeien zijn betrokken bij deze jaarlijkse toets en verwerken we in de relevante documenten.

In 2025 zijn onder meer de Visie op dienstverlening, het sociaal statuut, de financieringsstrategie, het risico- en procesmanagementbeleid en het informatiebeveiligingsplan geactualiseerd.

We hebben weer een stap gezet in de actualisatie van onze belangrijkste procesbeschrijvingen. En we hebben verder gestuurd op het gewenste gedrag van de medewerkers met als belangrijke aspecten 'communicatie', 'integraliteit', 'samenwerking tussen teams', 'eigenaarschap' en 'rolduidelijkheid'.

Compliance

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

In 2025 zijn integriteitstrainingen gehouden.

Informatiebeveiliging en Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Digitalisering maakt ons werk makkelijker, maar brengt ook risico's met zich mee. Dunavie verwerkt veel gegevens van huurders en medewerkers. Het is onze verantwoordelijkheid om deze informatie goed te beschermen. Daarom besteden we veel aandacht aan informatiebeveiliging en het naleven van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

De AVG is een wet die ervoor zorgt dat persoonsgegevens niet in verkeerde handen komen. Informatiebeveiliging helpt ons om veilig te werken en gegevens betrouwbaar te bewaren.

Dit is belangrijk, want bij een fout of incident kunnen de gevolgen groot zijn, zoals:

- Uitval van systemen, zoals computers of telefonie
- Verlies van belangrijke gegevens
- Onbevoegde toegang tot gevoelige informatie

Deze risico's kunnen onze dienstverlening verstoren en schade veroorzaken aan ons imago. Daarom nemen we maatregelen om deze risico's te beperken.

Binnen Dunavie hebben we een privacy officer en een security officer. Zij letten erop dat we ons aan de wet houden en dat onze informatie veilig blijft. Zij houden onder andere toezicht op:

- Het correct toepassen van bewaartermijnen
- Het naleven van de AVG
- Het veilig en betrouwbaar houden van onze informatievoorziening

In 2025 hebben we verschillende stappen gezet om onze informatiebeveiliging verder te verbeteren:

- Het Incident Response Plan is vastgesteld en getest door middel van een oefening met het crisis incident response team. Dit plan helpt ons om snel te reageren op technische bedreigingen en de bedrijfscontinuïteit te waarborgen.
- Het Informatiebeveiligingsplan is geactualiseerd en vastgesteld. In 2026 laten we dit plan extern toetsen. Gedurende het jaar voeren we controles uit. Dit is al een doorlopend proces.
- We zijn gestart met bewustwordingstrainingen via een online leeromgeving. Medewerkers volgen periodiek modules over informatiebeveiliging. Ook voeren we phishingcampagnes uit en rapporteren de resultaten aan het MT. Waar nodig nemen we maatregelen.
- Er is een AVG-quickscan uitgevoerd waarin onder andere de huidige beleidsstukken zijn getoetst op actualiteit. In 2026 pakken we de aanbevelingen verder op en optimaliseren we processen daar waar nodig op dit onderdeel. Ook maken we een controleplan om te blijven volgen of we aan de AVG voldoen.
- We werken continu aan het verbeteren van onze systemen, zoals Tobias 365 en aanverwante applicaties.

Door deze maatregelen zorgen we ervoor dat:

- Gegevens van huurders en medewerkers veilig blijven
- We voldoen aan wet- en regelgeving
- Onze dienstverlening betrouwbaar en stabiel blijft

Informatiebeveiliging en privacy zijn geen eenmalige acties, maar een continu proces.

8. FINANCIËEL BELEID

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

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

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2025 was nog steeds duidelijk sprake van een gespannen woningmarkt, zowel in de huur- als in de koopsector.

De totale waarde van het vastgoed steeg in 2025 met € 185 miljoen naar € 1,733 miljard. Dit betreft een waardestijging van 11,95% (2024: € 173 miljoen gestegen naar een waarde van € 1,54 miljard, waardestijging van 12,6%).

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde. Het verschil tussen de beleids- en marktwaarde wordt aangeduid als maatschappelijke afslag. Daarmee 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). Handboek 2025 is medio maart 2026 gepubliceerd.

Wijzigingen in Handboek

In vergelijking met Handboek 2024 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Actualisatie van normen en parameters naar peildatum;
- Aansluiting huurindex aan leidraad economische parameters;
- Actualisatie van de 'WOZ-waarden'-tabel ten behoeve van bepaling markthuur;
- Aanpassing van de tabel met verplichtingen voor EFG-labels in de beleidswaarde

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

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

1. Beschikbaarheid: vastgoed wordt niet verkocht. Tevens vindt berekening van de exploitatie plaats conform de eeuwigdurende benadering zonder eindwaarde;
2. Betaalbaarheid: na mutatie worden de huren verhoogd tot de streefhuur in plaats van de markthuur;
3. Kwaliteit:
 - a. Onderhoudslasten zijn voor het werkelijk begrote bedrag ingerekend. Basis daarvoor is de actuele meerjarenonderhoudsbegroting, waarmee per complex per jaar de werkelijke kasstromen als basis worden gebruikt in plaats van één gemiddelde dat wordt toegepast over alle begrotingsjaren;
 - b. In de berekening wordt rekening gehouden met een waardedaling bij woningen met een EFG-energielabel;
4. Beheer: werkelijke beheerskosten zijn ingerekend;
5. De disconteringsvoet is aangepast. In plaats van het gebruik van dezelfde disconteringsvoet als die is gebruikt bij het berekenen van de marktwaarde, wordt gerekend met een (vaste) sociale disconteringsvoet (DAEB 4,22% (2024:4,17%), niet-DAEB 4,76% (2024: 4,70%).

Ten opzichte van 2024 is de berekeningswijze van de marktwaarde niet veranderd. De parameters die gehanteerd worden, zijn wel gewijzigd. Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om de waarde te bepalen met in achtneming van de basisregels zoals opgenomen in het handboek (basisvariant). Daarnaast is full-taxatie (met behulp van een extern taxateur) mogelijk en soms verplicht. Dunavie heeft ervoor gekozen om de waarde van haar woningen op grond van de basisvariant te bepalen.

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

De beleidswaarde kan zowel rekenkundig als modelmatig worden bepaald en is een correctie op de marktwaarde. De oorzaken zijn:

- 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
- Er wordt gerekend met een sociale disconteringsvoet

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

Variabelen	2025 (prijspeil 2025)	2024	Toelichting
1. Gemiddelde streefhuur	€ 787	€ 724	Het percentage streefhuur ten opzichte van de maximaal redelijke huur bedraagt 70,23% (DAEB), respectievelijk 99,8% (niet-DAEB).
2. Onderhoudsnorm o.b.v. functioneel model	€ 3.398	€ 2.955	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 de norm planmatig onderhoud is rekening gehouden met een begrotingsperiode van 60 jaar.
3. Beheerskosten DAEB o.b.v. functioneel model	€ 895	€ 772	Systematiek ongewijzigd ten opzichte van 2024.
3. Beheerskosten niet-DAEB o.b.v. functioneel model	€ 1.042	€ 899	Omdat de niet-DAEB woningen een hogere WOZ-waarde hebben, is de berekende norm hoger dan de norm bij DAEB bezit.

Toelichting bij de gehanteerde uitgangspunten:

Ad 1. Dunavie hanteert een huurbeleid dat uitgaat van maximaal inflatievolgend bij de jaarlijkse huurverhoging (maatwerk daarnaast mogelijk). De gewenste streefhuurprijs DAEB (laag- en midden segment) is gesteld op gemiddeld 77% van de maximaal redelijke huurprijs. De streefhuurprijs niet-DAEB (hoog segment) is gelijk aan de maximaal redelijke prijs.

Ad 2. De onderhoudsnorm per vhe

Deze norm wordt berekend op basis van doorexpluiten van het bezit van 31 december 2025, 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 2026);
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 gemiddelde onderhoudsnorm is gebaseerd op een geactualiseerde meerjarenbegroting via O-prognose over een periode van 60 jaar.

Ad 3. De beheerskosten per vhe

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

Uitmo december 2025 is in totaal € 996,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen vastgoed in exploitatie in het eigen vermogen opgenomen (2024: € 1.008 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.

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 € 714 miljoen (2024: € 538 miljoen).

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

Marktwaarde-Beleidswaarde (bedragen x 1.000)				
	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024	2025	2024
Marktwaarde woningen	1.692.681	1.517.807	Vershil	Vershil
Afslagen				
Beschikbaarheid	-66.932	-136.357	-3,95%	-8,98%
Betaalbaarheid	-533.017	-451.033	-31,49%	-29,72%
Kwaliteit	-318.278	-249.751	-18,80%	-16,45%
Beheer	43.644	47.512	2,58%	3,13%
Disconteringsvoet	160.185	244.533	9,46%	16,11%
Totaal beleidswaarde woningen	978.283	972.711	57,79%	64,09%
Marktwaarde en beleidswaarde gelijk				
Woningen (te slopen vastgoed)	-	527		
Zorgvastgoed	16.075	9.355		
BOG en MOG	11.573	10.250		
Parkeren	12.483	9.898		
Totaal overige categorieën	40.131	30.030		
Totaal marktwaarde	1.732.812	1.547.836		
Totaal beleidswaarde	1.018.414	1.002.740		
% Beleidswaarde ten opzichte van marktwaarde	58,77%	64,78%	58,77%	64,78%

Dit impliceert dat circa 41% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (zonder rekening te houden met een eventueel belastingeffect). Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Treasurybeleid

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

Derivatenbeleid

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

Wij lopen geen liquiditeitsrisico over de marktwaarde van de door ons in het verleden afgesloten financiële instrumenten. Voor verdere details hierover verwijzen wij naar de betreffende hoofdstukken in de jaarrekening.

Verantwoording

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

Soorten financiële risico's

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

Leningenportefeuille (bedragen * € 1.000)

Leningtype	Omvang
Vastrentende	€ 93.404
Variabele rente, rollover	€ 12.500
Variabele hoofdsom *)	€ 1.000
Gestructureerde lening	€ 5.000
Basisrente	€ 43.500
Totaal	€ 155.404

*) De maximale opnamecapaciteit van de variabele hoofdsomlening bedraagt € 5 miljoen.

De annuïtaire, lineaire en bijna alle fixe leningen hebben een voorspelbaar karakter. Deze leningen worden respectievelijk tussentijds, jaarlijks of aan het eind van de looptijd afgelost. Van de leningen met een variabele rente is een lening afgedekt met een derivatencontract. De andere lening is een variabele hoofdsomlening waarvan ultimo 2025 € 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 2025 twee nieuwe geborgde fixe leningen van in totaal € 14 miljoen aangetrokken. Eén lening met een looptijd van 6 jaar en één lening met een looptijd van 11 jaar.

Rente-ontwikkeling

Door de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en het aantrekken van nieuwe leningen daalde het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille in 2025 naar 3,30%. Dit was 3,47% in 2024.

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 34 jaar.

Het derivatencontract is één op één gekoppeld aan deze variabele lening en heeft een restant looptijd van 14 jaar. Hiermee is het renterisico voor de komende 14 jaar afgedekt. De reële waarde van de renteswaps bedraagt ultimo 2025 € 2,3 miljoen negatief (ultimo 2024 € 3,8 miljoen negatief).

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

In 2025 (augustus) heeft de geldgever gebruik gemaakt van het optierecht en gekozen voor verlenging tegen 4,2%. De actuele waarde op dat moment was € 1,1 miljoen negatief. De actuele waarde van het resterende contract is per ultimo december 2025 bepaald door een externe specialist en bedraagt € 0,8 miljoen negatief (2024: € 2,9 miljoen negatief, drie contracten).

9. FINANCIËEL VERSLAG

Jaarresultaat

Over het boekjaar 2025 behaalde Dunavie een positief jaarresultaat van € 178,1 miljoen na belastingen (2024: € 165,8 miljoen negatief). In de begroting voor 2025 hielden wij rekening met een resultaat van € 102,9 miljoen positief. Het verschil van € 75,1 miljoen is als volgt te verklaren.

WINST- EN VERLIESREKENING CATEGORIAAL (x € 1.000.000)	Begroting	Realisatie	Vershil
Huuropbrengsten	61,0	60,8	-0,2
Geactiveerde productie	0,2	0,7	0,5
Overige bedrijfsopbrengsten	0,1	0,1	0,0
Totaal Bedrijfsopbrengsten	61,3	61,6	0,3
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-0,5	-0,5	0,0
Overige waardeveranderingen	-5,4	-1,3	4,1
Erfpacht	-0,0	-0,1	-0,1
Personeelslasten	-7,7	-7,5	0,2
Onderhoudslasten	-26,1	-25,3	0,8
Resultaat servicecontracten	0,1	0,1	0,0
Overige bedrijfslasten	-8,0	-8,3	-0,2
Totaal Bedrijfslasten	-47,6	-42,9	4,7
Rentebaten	0,0	0,6	0,6
Rentelasten	-5,0	-5,2	-0,1
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0,3	1,1	0,8
Totaal Financiële baten en lasten	-4,7	-3,5	1,2
BEDRIJFSRESULTAAT	9,0	15,2	6,2
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	2,1	1,6	-0,5
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95,2	166,2	71,0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	0,0	-	-0,0
Resultaat op vastgoedportefeuille	97,3	167,8	70,5
Resultaat voor belasting	106,3	183,0	76,7
Belastingen	-3,4	-4,9	-1,6
RESULTAAT NA BELASTING	102,9	178,1	75,1

Verschillen tussen de begroting en realisatie ontstaan met name bij vastgoed gerelateerde posten (overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen). Deze verschillen ontstaan als gevolg van de ontwikkelingen van marktwaarde die zijn weerslag hebben gevonden in het geactualiseerde Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.

Kasstroomoverzicht 2025 (x € 1.000.000)	Begroot	Realisatie	Verschil	Toelichting
Operationele activiteiten				
Ontvangsten	65,4	65,1	-0,3	
Uitgaven	-49,1	-48,8	0,3	
Kasstroom uit operationele activiteiten	16,3	16,3	-	
(Des)investeringsactiviteiten				
Ingaande kasstroom	10,2	6,3	-3,9	Minder woningen verkocht Uitstel en vertraging projecten
Uitgaande kasstroom	-36,7	-28,6	8,1	
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-26,5	-22,3	4,2	
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe financieringen	13,3	14,0	0,7	
Aflossingen	-4,0	-4,0	-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9,3	10,0	0,7	
Mutatie geldmiddelen	-0,9	4,0	4,9	

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

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

Het kasstroomoverzicht laat zien dat er in 2025 ten opzichte van 2024 een toename van het kassaldo is van € 4,0 miljoen.

Per activiteit worden de verschillen ten opzichte van begroting 2025 verklaard door:

Operationeel: verschillen bij de volgende kasstromen:

- Per saldo € 0,3 miljoen minder operationele ontvangsten
- Per saldo € 0,3 miljoen meer aan overige operationele uitgaven

(Des)investeringen: het verschil van € 4,2 miljoen wordt veroorzaakt door:

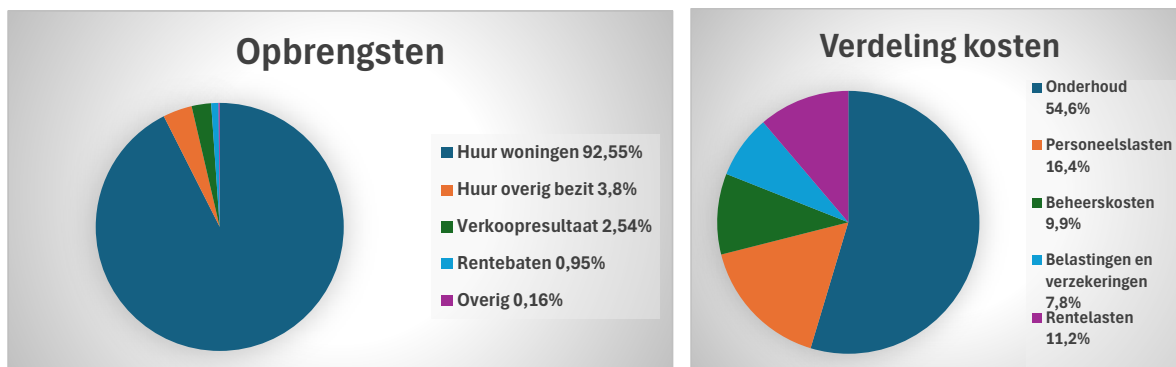
- Per saldo € 8,1 miljoen minder aan investeringsuitgaven
- Per saldo € 3,9 miljoen minder ontvangsten uit verkopen

Financieringsactiviteit:

- Per saldo € 0,7 miljoen meer aangetrokken nieuwe leningen

Opbrengsten en kosten

Uit onderstaande grafieken is af te lezen wat de onderlinge procentuele verhouding is van de opbrengsten en kosten, opgenomen in de winst- en verliesrekening.



Acute belastingdruk

De acute belastingdruk wordt berekend over het fiscaal resultaat van 2025 tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In 2025 is er sprake van een fiscaal positief resultaat van € 16,2 miljoen (2024: positief resultaat € 15,6 miljoen). Hierdoor komt de acute belastingdruk over 2025 inclusief aangepaste aanslagen op € 4,1 miljoen. Sinds 2019 resteert er geen compensabel verlies meer.

Latente belastingen

In 2025 is sprake van zowel een actieve als een passieve latentie voor de vennootschapsbelasting. De latenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waarderingen.

Kredietwaardigheid en borgingsplafond

Op 7 juli 2025 verklaarde het WSW dat Dunavie wederom kredietwaardig is. Het borgingsplafond ultimo 2025 bedraagt € 171,6 miljoen (2024: € 164,7 miljoen). Voor ultimo 2026 en 2027 is een borgingsplafond van € 195,8 miljoen en € 257,5 miljoen afgegeven. De borging door het WSW betekent een triple-A rating ten overstaan van geldverstrekkers, waardoor Dunavie tegen de meest gunstige tarieven financiering kan aantrekken.

Treasury

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

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

VERKLARING BESTUUR

De Jaarstukken 2025, bestaande uit het bestuursverslag met daarin het voorwoord, het verslag van de Raad van Commissarissen, het volkshuisvestingsverslag en de Jaarrekening 2025 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.

Datum vaststelling: 2 juni 2026

w.g.

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

10. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van het bestuur, op de algemene gang van zaken en op de naleving van wet- en regelgeving binnen Stichting Dunavie. Dit houdt onder andere in dat de RvC samen met het bestuur verantwoordelijk is voor de governancestructuur en de naleving van de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast heeft de RvC een adviserende rol c.q. klankbordfunctie ten behoeve van het bestuur. 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 2025 is de RvC van Dunavie als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Deskundigheid	Benoemd per	Her-benoembaar per	Maximale zittings-termijn
Mw. ir. M.P.L. Govaert	voorzitter	vastgoed & projectontwikkeling	01-08-2021		01-08-2029
Mw. drs. A.J. Visser MA	vice-voorzitter	volkshuisvesting & wonen	29-06-2020		29-06-2028
Dhr. F. Bouchtaoui MSc	lid	financiën & bedrijfsvoering	15-09-2022	15-09-2026	
Mw. drs. W.F. de Mooij	lid	vastgoed, property technology & digitalisering	06-02-2023	06-02-2027	
Dhr. drs. C. de Vreugd MBA	lid	organisatie- en veranderkunde & lokale/regionale binding en bekendheid	01-09-2024	01-09-2028	

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

Op 1 augustus was de eerste zittingstermijn van mevrouw M.P.L. Govaert afgelopen. Mevrouw Govaert is herbenoemd voor een tweede termijn onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporatie (Aw). Op 10 april heeft de Aw een positieve zienswijze gegeven. Ook de Ondernemingsraad heeft positief geadviseerd. Mevrouw Govaert is vervolgens per 1 augustus 2025 herbenoemd.

Volgens de Woningwet heeft de huurdersorganisatie het recht om voor minimaal een derde deel van de RvC-leden een bindende voordracht te doen. Bij Dunavie gaat het om twee zetels. Mevrouw A.J. Visser en mevrouw W.F. de Mooij hebben zitting in de RvC op voordracht van huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD).

De RvC-leden worden benoemd op basis van een profielschets. Dit profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden, alsmede de persoonlijke kwaliteiten waarover de RvC-leden dienen te beschikken.

Overige relevante gegevens van de RvC-leden per 31 december 2025:

Naam	Leeftijd	Nationaliteit	Beroep/ achtergrond	Nevenfuncties
ir. M.P.L. Govaert	60	NL	Directeur Vastgoed, Facilitair en Inkoop bij Altrecht GGZ	Lid van de Raad van Commissarissen van Stadgenoot en zitting in de Audit- en investeringscommissie
drs. A.J. Visser MA	49	NL	Directeur-bestuurder Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) Directeur Platform Corporaties Metropool Regio Amsterdam	Voorzitter van College van Deskundigen Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) Redactielid De Volkshuisvester
F. Bouchtaoui MSc	46	NL	Sustainability advisor bij ABN AMRO Bank N.V.	Lid van de Raad van Toezicht van het Consortium Beroepsonderwijs en Praktijkleren Lid van de Raad van Toezicht en lid Auditcommissie Stichting Meerscholen Lid van de Raad van Toezicht en lid Auditcommissie Stichting Spaarnesant Basisscholen FIFA Football Agent Bestuurder Stichting Moroccan Hockey Foundation
drs. W.F. de Mooij	66	NL	Eigenaar De Mooij Advies	Lid van de Raad van Toezicht van Amsterdam UMC (Universitair Medisch Centrum), tevens lid van de Auditcommissie Lid van de Raad van Toezicht van Franciscus Gasthuis en Vlietland, tevens voorzitter van de Auditcommissie Voorzitter van Adviescommissie Noodzakelijke Werkzaamheden Woningcorporaties Bestuurslid van RK Stichting voor Bijzondere Gezondheidszorg (RKSBG)
drs. C. de Vreugd MBA	57	NL	General Manager/COO Veterfina/Figo (Nederland, Duitsland, België)	Vice-voorzitter van KNRM station Katwijk (Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij)

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 en heeft dit vertaald naar een visie op besturen en toezicht. De visie op besturen en toezicht houden gaat 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 de omgeving en belanghebbenden. Met betrokken partijen en stakeholders wordt het gesprek gevoerd over de keuzes die worden gemaakt om het optimale maatschappelijke rendement te realiseren.

Reikwijdte toezichtstaak

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

Toezietskader

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

Permanente Educatie (PE)

De RvC-leden hebben in het afgelopen jaar diverse 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) moeten een minimaal aantal PE-activiteiten volgen. In 2025 bedroeg de PE-verplichting voor VTW-leden minimaal 5 PE-punten. De RvC-leden registreren behaalde PE-punten bij de VTW.

Overzicht van het aantal behaalde PE-punten door de RvC per 31 december 2025:

	PE-norm 2025	PE-punten behaald in 2025	Voldaan	Opmerking
ir. M.P.L. Govaert	5	7	Ja	
drs. A.J. Visser MA	5	27,5	Ja	
F. Bouchtaoui MSc	5	0	Ja	5 punten van 2024 meegenomen (*)
drs. W.F. de Mooij	5	5	Ja	
drs. C. de Vreugd MBA	5	17	Ja	

(*) In 2024 heeft de heer Bouchtaoui 39 PE-punten behaald. Meer dus dan de geldende PE-norm. Om in 2025 aan de PE-norm van 5 te komen, neemt hij hiervan 5 PE-punten mee naar 2025.

Ook corporatiebestuurders zijn verplicht PE-activiteiten te volgen. Een bestuurder moet jaarlijks 36 PE-punten behalen of 108 PE-punten over een periode van de laatste drie kalenderjaren.

Overzicht van het aantal behaalde PE-punten door de bestuurder per 31 december 2025:

	PE-norm 2023-2025	PE-punten behaald in 2023-2025	Voldaan
R.W.M.G. Marx Msc RV	108	117	ja

10.3 Verantwoording

Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC heeft in 2025 zesmaal vergaderd in aanwezigheid van de bestuurder.

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

Daarnaast heeft de RvC buiten aanwezigheid van het bestuur met de externe accountant gesproken. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 27 mei.

Op 1 oktober hebben de RvC-leden een themabijeenkomst ESG (Environmental, Social & Governance) onder leiding van een externe gevolgd. Bij deze themabijeenkomst waren ook de bestuurder, MT-leden, concerncontroller en bestuurssecretaris aanwezig.

Verder heeft er op 13 november een beleidsdag plaatsgevonden. Bij deze beleidsdag waren de RvC-leden, bestuurder, MT-leden, concerncontroller en bestuurssecretaris aanwezig.

Na een sessie risk awareness, verzorgd door de concerncontroller en de adviseur bedrijfsvoering & control, was er een fietstocht langs de nieuwbouwprojecten Petronella van Saxenstraat, Hof van Rijnsburg en Horn 't Lint en werd een bezoek gebracht aan enkele onderhoudsprojecten en de tijdelijke woningen in Valkenhorst. Bij de projecten hebben diverse medewerkers een toelichting gegeven over de realisatie c.q. voortgang van het betreffende project.

Holland Rijnland Wonen heeft in 2025 twee bijeenkomsten voor de commissarissen en de bestuurders van woningcorporaties van Holland Rijnland georganiseerd. De RvC heeft als uitgangspunt om een afvaardiging uit zijn midden van één of twee commissarissen per bijeenkomst te sturen.

Eén commissaris heeft de bijeenkomst op 15 april met als thema 'Dak- en Thuisloosheid' bijgewoond. De bijeenkomst op 21 oktober met als thema 'Wonen, Welzijn en Zorg, met speciale aandacht voor ouderen' is door één commissaris en de bestuurder bijgewoond.

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 beschreven.

Besluiten

Projecten

- Turnkey aankoop 't Valkentij (Uxem)
- Investeringsbesluit C032 Hoornes Noord-Oost fase 2B (U-blok)
- GREX-besluit Hoornes Centrum

Financiën/Governance

- Jaarstukken 2024 (aan het bestuur is décharge verleend)
- Werkplan concerncontroller 2025 met intern controleplan
- Auditplan accountant 2025
- Opdracht aan Deloitte inzake controle jaarrekening 2025
- Jaarplan 2026 en meerjarenperspectief 2027-2035
- Financieringsstrategie 2025-2027
- Kaderbrief 2026
- Prestatieafspraken 2026

Raad van Commissarissen

- Herbenoeming van ir. M.P.L. Govaert als lid van de RvC
- Profielschets Raad van Commissarissen
- Nieuwe nevenfuncties van F. Bouchtaoui MSc
- Toetsingskader bestuurder 2025

- Nevenfunctie van R.W.M.G. Marx Msc RV
- Bezoldiging RvC-leden en bestuurder 2026 en klasse-indeling 2026 (klasse F)
- Governance agenda 2026, alsmede vergaderfrequentie en invulling RvC-vergaderingen

10.4 Commissies

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

Audit- en Vastgoedcommissie

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

Samenstelling Audit- en Vastgoedcommissie per 31 december 2025:

Naam	Functie
drs. W.F. de Mooij	voorzitter
F. Bouchtaoui MSc	lid

De Audit- en Vastgoedcommissie heeft in 2025 zes keer vergaderd. Het aanwezigheidspercentage van de leden van de Audit- en Vastgoedcommissie was 100%. De Audit- en Vastgoedcommissie vergadert in aanwezigheid van de bestuurder, concerncontroller, bestuurssecretaris en manager bedrijfsvoering & control.

Belangrijkste onderwerpen:

- Jaarstukken 2024 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Accountantsverslag 2024 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Werkplan concerncontroller 2025 met intern controleplan
- Managementletter 2025 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Auditplan accountant 2025 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Opdracht aan Deloitte inzake controle jaarrekening 2025 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Jaarplan 2026 en meerjarenperspectief 2027-2035
- Financieringsstrategie 2025-2027
- Kaderbrief 2026
- Turnkey aankoop 't Valkentij (Uxem)
- Investeringsbesluit C032 Hoornes Noord Oost fase 2B (U-blok)
- GREX-besluit Hoornes Centrum

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 12 mei plaatsgevonden.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC. Zij 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 2025:

Naam	Functie
drs. A.J. Visser MA	voorzitter
ir. M.P.L. Govaert	lid

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in 2025 drie keer vergaderd. Het aanwezigheidspercentage van de leden van de Selectie- en Remuneratiecommissie was 100%. De bestuurder en bestuurssecretaris hebben deze vergaderingen bijgewoond.

Belangrijkste onderwerpen:

- Herbenoeming van ir. M.P.L. Govaert als lid van de RvC
- Nieuwe nevenfuncties van F. Bouchtaoui MSc
- Voorbereiden herbenoeming RvC-leden
- Voorbereiden zelfevaluatie RvC 2025
- Voorbereiden jaargesprek bestuurder 2025
- Bezoldiging RvC-leden en bestuurder 2026 en klasse-indeling 2026 (klasse F)
- Check op onverenigbaarheden dienstverband en nevenfuncties en bezit vastgoed van RvC-leden en bestuurder

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

Buiten de vergadering van de Selectie- en Remuneratiecommissie om zijn, ter voorbereiding op de RvC-vergadering, de volgende onderwerpen behandeld:

- Profielschets Raad van Commissarissen
- Toetsingskader bestuurder 2025
- Nevenfunctie van R.W.M.G. Marx Msc RV

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 1 december heeft de RvC vergaderd met de Ondernemingsraad. Onderwerpen van dit overleg: uitwisseling van inzichten, ontwikkelingen binnen de organisatie, verkiezingen OR, activiteiten OR, status Valkenhorst, voorbereiding op de bouwopgave en ervaringen met AI.

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek

Op 6 oktober heeft de RvC vergaderd met huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD). Onderwerpen van dit overleg waren onder andere: ontwikkelingen SHD, doorstroming van woningen, belangrijke thema's voor huurders en samenwerking SHD en Dunavie.

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.

Beide huurderscommissarissen hebben de door de SHD georganiseerde huurdersavond van 16 april met als thema 'Wonen in de toekomst' en de huurdersavond van 4 november met als thema 'Drugsoverlast' bijgewoond.

Accountant

Vanaf boekjaar 2021 is met Deloitte Accountants B.V. een overeenkomst aangegaan voor audit-/controlediensten. De RvC heeft besloten om Deloitte de controle-opdracht voor het boekjaar 2025 te verstrekken. E.J.N. Jungheim MSc RA is tekenend accountant.

De resultaten van de accountantscontrole over het gehele verslagjaar 2024 (Accountantsverslag 2024) 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 2025) in aanwezigheid van de bestuurder met Deloitte besproken. In de RvC-vergadering van 27 mei waarin de Jaarstukken 2024 zijn besproken, was Deloitte aanwezig om het accountantsverslag toe te lichten en vragen te beantwoorden.

10.6 Honorering Raad van Commissarissen

Alle RvC-leden zijn het gehele jaar als topfunctionaris actief geweest voor Stichting Dunavie. De bezoldiging was in 2025 conform de 'Beroepsregel honorering commissarissen'. Dunavie valt als woningcorporatie in schaal F. De bezoldiging voor de RvC-leden was over 2025 € 16.480; voor de voorzitter was dit € 24.720. Voor specificatie zie de toelichting in de jaarrekening. Dit honoreringsbeleid, inclusief de beloning, wordt op de website van Dunavie gepubliceerd.

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

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 per 1 juli 2024 voor een volgende termijn van vier jaar herbenoemd als bestuurder van Dunavie. De heer Marx is in dienst bij Stichting Dunavie als topfunctionaris. De omvang van het dienstverband is 36 uur per week. Voor 2025 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 2025 recht op een maximale bezoldiging van € 206.000. De feitelijke bezoldiging komt uit op € 205.716. De bezoldiging valt binnen het bezoldigingsmaximum van de WNT. Voor specificatie zie de toelichting in de jaarrekening.

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in november gesproken met de wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Mobiliteit, Volkshuisvesting, Armoedebelief en de wethouder Welzijn en Zorg bij de gemeente Katwijk, de directeur projecten van BPD, de MT-leden, de concerncontroller en de bestuurssecretaris. In deze gesprekken is feedback gevraagd over het functioneren van de bestuurder. Tevens is schriftelijk aan de SHD feedback opgevraagd over het functioneren van de bestuurder. De RvC is, mede op basis van de opgehaalde feedback, van mening dat de heer Marx op goede wijze inhoud heeft gegeven aan zijn functioneren.

10.8 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De RvC beoordeelt elk jaar zijn eigen functioneren en de relatie met het bestuur. Zoals beschreven in de Governancecode Woningcorporaties heeft de RvC afgesproken dat de zelfevaluatie om het jaar plaatsvindt onder begeleiding van een externe adviseur. Conform deze afspraak heeft de zelfevaluatie van de RvC op 6 oktober zonder externe begeleiding plaatsgevonden.

Het programma bestond uit twee delen. Gestart werd met een gedeelte zonder de bestuurder en bestuurssecretaris. In aanwezigheid van de bestuurder en bestuurssecretaris is vervolgens aan de hand van stellingen de casus 'Solidariteitsverzoek ten koste van project Valkenhorst' besproken.

In de evaluatiesessie heeft de RvC uitgebreid gesproken over het onderlinge functioneren en in de verhouding met de bestuurder. De algemene conclusie is dat de RvC tevreden is over het functioneren, zowel van de individuele RvC-leden als die van de RvC als geheel.

De RvC is tevreden over de wijze van samenwerken, zowel met het bestuur en andere geledingen (Ondernemingsraad, huurdersvertegenwoordiging e.d.) als binnen de RvC zelf. Vergaderingen verlopen in een open, professionele en constructieve sfeer, met ruimte voor onderlinge en richting de bestuurder gerichte kritische reflectie. Daarnaast heeft de RvC stilgestaan bij zijn samenstelling en diversiteit en geconcludeerd dat deze qua expertise, achtergrond en ervaring passend is.

Samen met de bestuurder en bestuurssecretaris is een casus over solidariteit besproken, waarbij dilemma's rondom investeringsvraagstukken en de maatschappelijke opgave aan de orde kwamen. De conclusie is dat solidariteitsvraagstukken zorgvuldig per casus moeten worden afgewogen.

10.9 Integriteit en onafhankelijkheid

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

De RvC ziet erop toe dat alle commissarissen 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 2025 de volgende nevenfuncties:

- Enig aandeelhouder en bestuurder van Roma Holding BV en haar 100% dochtervennootschap RM Investments BV
- Lid van de Raad van Commissarissen van Woonpunt, een woningcorporatie actief in Zuid-Limburg

Roma Holding doet dienst als pensioen BV. De dochtervennootschap RM Investments BV omvat advies- en interimactiviteiten. RM Investments heeft een 50% belang in Wijkckerveste Invest & Ventures en is medebestuurder. In 2025 was dit een lege vennootschap zonder activiteiten. RM Investments heeft ook een 20% deelbelang in Forthes Capital BV. Dit betreft een passief belang.

10.10 Vooruitblik 2026

Belangrijke onderwerpen die in 2026 op de agenda staan:

- Herbenoeming twee RvC-leden
- Herijking Duurzaam Dunavie
- Fiscaal statuut
- Gebiedsontwikkeling Hoornes Centrum en Hoornes Noord-Oost
- Gebiedsontwikkeling Valkenhorst
- Incident Respons Plan
- Informatiebeveiligingsplan

Tenslotte

De Raad van Commissarissen kijkt met waardering terug op 2025. Dunavie heeft in een dynamische omgeving aantoonbare voortgang geboekt en haar maatschappelijke opdracht met overtuiging ingevuld. In de vergaderingen en gesprekken viel op dat de organisatie verder is geprofessionaliseerd en de integraliteit in de besluitvorming verder heeft versterkt. Tevens is waardering uitgesproken voor de hoge realisatiegraad van zowel nieuwbouw- als onderhoudsprojecten. In 2025 zijn hierin belangrijke stappen gezet.

De samenwerking tussen de RvC en het bestuur was open, professioneel en constructief. De rapportages en voorstellen gaven een goed inzicht in de voortgang, risico's en afwegingen die binnen de organisatie worden gemaakt. Ook de gesprekken met de Ondernemingsraad en de SHD leverden

waardevolle perspectieven op, met name waar het gaat om medewerkersbetrokkenheid, bewonersparticipatie en signalen uit de wijken.

Daarnaast constateerde de RvC dat Dunavie zorgvuldig omgaat met haar vastgoedopgave, investeringen en financiële continuïteit. De verschillende keuzes en scenario's die gedurende het jaar aan de orde kwamen, zijn op transparante wijze toegelicht en afgewogen. Ook de aandacht voor governance, informatiebeveiliging en procesverbetering onderstreept de verdere professionele ontwikkeling van de organisatie.

De jaarlijkse zelfevaluatie en de gezamenlijke bijeenkomsten met het MT hebben bijgedragen aan een gedeeld inzicht in de opgaven voor de komende jaren en onderstrepen het belang van een goed functionerende governanceketen.

Begin 2026 is door de Raad van State een finale uitspraak gedaan over de gebiedsontwikkeling Valkenhorst, waarbij groen licht is verkregen. De RvC kijkt met belangstelling uit naar de voortgang op dit dossier, dat zowel maatschappelijk van groot belang is als van betekenis voor Dunavie als organisatie.

Namens de Raad van Commissarissen spreek ik mijn waardering uit voor de inzet van bestuur, medewerkers, Ondernemingsraad, SHD en andere partners van Dunavie. Op basis van de stappen die in 2025 zijn gezet kijken wij met vertrouwen vooruit naar 2026.

Mariken Govaert
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 2025 vastgesteld. Zij is van mening dat de Jaarstukken 2025 een juist en getrouw beeld geven van het functioneren van de organisatie en de financiële positie van Dunavie.

Datum vaststelling: 2 juni 2026

De Raad van Commissarissen

w.g.

Ir. M.P.L. Govaert
voorzitter

w.g.

Drs. A.J. Visser MA
vice-voorzitter

w.g.

Dhr. F. Bouchtaoui MSc
lid

w.g.

Drs. W.F. de Mooij
lid

w.g.

Drs. C. de Vreugd MBA
lid

TABELLEN

Tabel: Verloop van het bezit in aantallen

	DAEB			Niet-DAEB			TOTAAL		
Voorraad bezit	Beginstand 1-1-2025	Mutaties 2025	Eindstand 31-12-2025	Beginstand 1-1-2025	Mutaties 2025	Eindstand 31-12-2025	Beginstand 1-1-2025	Mutaties 2025	Eindstand 31-12-2025
<i>Woningen naar huurprijscategorie:</i>									
Goedkoop (<= € 477,20)	686	37	723	5	0	5	691	37	728
Betaalbaar (> € 477,20 - <= € 731,93)	4.588	-112	4.476	192	-8	184	4.780	-120	4.660
Duur (> € 731,93 - <= € 900,07)	1.294	-101	1.193	131	-29	102	1.425	-130	1.295
Huurprijs boven € 900,07	109	160	269	417	37	454	526	197	723
Totaal voorraad woningen	6.677	-16	6.661	745	0	745	7.422	-16	7.406
Maatschappelijk vastgoed	1	0	1	8	0	8	9	0	9
Maatschappelijk vastgoed - zorgwoningen	97	0	97	0	0	0	97	0	97
Commercieel vastgoed	0	0	0	54	0	54	54	0	54
Garages	12	0	12	604	-7	597	616	-7	609
Totaal voorraad	6.787	-16	6.771	1.411	-7	1.404	8.198	-23	8.175

Tabel: Mutatie van het bezit in aantallen

Ontwikkeling bezit 2025	Stand begin 2025	Nieuwbouw	Verkoop	Sloop	Overige mutaties	Stand eind 2025	Mutaties
Huurwoningen	7.422	72	-7	-81		7.406	-16
Maatschappelijk onroerend goed	106	0	0	0	0	106	0
Bedrijfsonroerend goed	54	0	0	0	0	54	0
Parkeervoorzieningen	616	0	0	-7	0	609	-7
Totaal	8.198	72	-7	-88	0	8.175	-23

Tabel: Woningtoewijzing sociale huurwoningen

Huurcategorie / Inkomenscategorie	**<= € 49.669 EH <= € 52.671 MH (sociaal)	**> € 49.669 EH > € 52.671 MH (hoog)	Totaal	Totaal %
Aantal verhuringen tot Betaalbaar 1 (<= € 682,96)	411	0	411	76%
Aantal verhuringen tot Betaalbaar 2 (> € 682,96 - <= € 731,93)	26	1	27	5%
* Aantal verhuringen tot maximale lage huurgrens (<= € 900,07)	103	2	105	19%
Totaal	540	3	543	100%
Gerealiseerde verhuringen	99%	1%	100%	
Europese staatsteunregels norm	80%	10%		
* Liberalisatiegrens: > € 900,07 (w as € 808,06)				
** EH = Eenpersoonshuishouden / MH = meerpersoonshuishouden				

BIJLAGE: Monitor prestatieafspraken 2025

Monitor prestatieafspraken 2025

Plaats de vinkjes die van toepassing zijn in de kolom 'Status'

Groen = gereed Blauw = op schema Oranje = aandacht Rood = niet behaald



Betaalbaarheid

Afspraaknummer:	Gemaakte afspraken:	In welke mate is uitvoering gegeven aan de gemaakte prestatieafspraken voor 2025?	Status
1. Toewijzing middeldure huur	Kaderafspraken 2025- 2028 Gemeenten hebben dankzij nieuwe wetgeving de mogelijkheid gekregen om regels op te stellen voor de toewijzing van middeldure huurwoningen. Partijen erkennen de schaarste aan middeldure huurwoningen en vinden het daarom de moeite waarde om te onderzoeken of de woningen in het bezit van Dunavie dienen te worden toegewezen met een huisvestingsvergunning. Hierdoor wordt het ook mogelijk om de woningen deels lokaal toe te gaan wijzen, zodat lokale knelpunten beter aangepakt kunnen worden. Prestatieafspraken 2025 In 2025 onderzoeken partijen of en zo ja, op welke wijze de voorgenomen huisvestingsvergunningen het meest effectief georganiseerd kan worden.	Bij de totstandkoming van de nieuwe Huisvestingsverordening Holland Rijnland heeft de gemeente ingezet op een grotere regulering van de middeldure huur. Nu HR kiest voor een beperkte regulering, is de meerwaarde van vergunningverlening voor de woningen van Dunavie beperkt en is vooralsnog gekozen de bestaande praktijk te handhaven. En is het traject van vergunningverlening niet verder uitgewerkt. Dit heeft ertoe geleid dat er in de prestatieafspraken van 2026 transparant is opgenomen wat de volgorde is in de toewijzing van middeldure huur. Op verzoek van de raadscommissie is daarbij nog een wijziging doorgevoerd voor de toewijzing van nieuwbouw woningen	
2. Aansluiting aanbod bij ontwikkeling van de vraag	Kaderafspraken 2025- 2028 Partijen zien het als volkshuisvestelijke taak om een aanbod te realiseren dat zo goed mogelijk aansluit bij de vraag. In de bestaande bouw kan met het huurbeleid worden aangesloten bij de vraag. De ontwikkeling van de woningbehoefte van de doelgroep en demografische ontwikkelingen, die gezamenlijk onderzocht worden, kunnen aanleiding geven om bij te sturen op de beoogde verhouding tussen woningtypes en indeling van het bestaande en nieuwe woningaanbod. <i>Resultaat na 4 jaar:</i> Het vrijkomende aanbod sluit aan bij de vraag vanuit de DAEB-doelgroepen. Van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt jaarlijks 65-70% verhuurd aan de inkomensgroep die wordt aangeduid als primaire doelgroep, totdat partijen op basis van onderzoek concluderen dat een andere verhouding beter aansluit bij de vraag. Prestatieafspraken 2025 Partijen bepalen langs welke methode van onderzoek zij zicht houden op de ontwikkeling van de primaire en secundaire doelgroep, om daarmee in de verhuurpraktijk aan te sluiten bij de vraag. Partijen bespreken met hun partners in de regio de wens om gezamenlijk het aanbod in de sociale huur qua woningtype en huurcategorie te definiëren.	Regio heeft in 2025 Companen onderzoek laten uitvoeren naar de instrumenten om de juiste sociale huur te realiseren. Het onderzoek is eind 2025 afgerond. Eerder dan in 2026 kon hier nog geen vervolg aan worden gegeven. In de regio komt de verhouding primair / secundair in mei 2026 aan bod bij een themabijeenkomst over Instrumenten realisatie sociale huur.	
3. Onderbouwing jaarlijkse huurverhoging als onderdeel van strategische keuzes	Kaderafspraken 2025- 2028 Partijen hechten aan een transparante onderbouwing van de strategische keuzes die gemaakt worden in de uitvoering van de volkshuisvesting, waaronder de jaarlijks toe te passen huurverhogingen in de sociale en middeldure huur. Dunavie komt jaarlijks tot een beslissing over de mate waarin het huurprijsbeleid van het Rijk wordt gevolgd en informeert partijen en huurders over de gemaakte afwegingen. In deze jaarlijkse scenariosessie informeert Dunavie, de gemeente en SHD bij de strategische meerjarenkeuzes die het maakt omtrent nieuwbouw, verduurzaming en huurbeleid. Partijen staan achter de keuze van Dunavie voor het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging bij huurders die sociaal huren en een hoger middeninkomen hebben om zo scheefhuren tegen te gaan. De opbrengsten van een inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor extra investeringen in groei en verduurzaming van de sociale woningvoorraad.	Begin 2025 heeft Dunavie de stresstesten toegelicht waarin ook de huurverhogingen (en de moties van de raad) zijn meegenomen. Dunavie heeft de gemeente en de SHD in februari geïnformeerd over de huurverhogingen. Dunavie heeft ook de huurders per brief geïnformeerd en uitleg gegeven over de huurverhoging. De inkomensafhankelijke huurverhoging die overeengekomen is, is toegepast. Daarnaast is er een lager percentage gerekend voor de EFG-labels. De huurverhoging voor de middenhuur is in plaats van het wettelijke percentage van 7,7% op 4,1% gezet, gelijk aan het wettelijke percentage voor de - gereguleerde hoogsegment (vrije sector).	

4. Beschermen van het betaalbare aanbod	Kaderafpraak 2025- 2028 Het tekort aan woningen in het betaalbare segment is groot en daarom wordt in het woningbouwprogramma fors ingezet op de bouw van sociale huurwoningen. Hiermee wordt bijgedragen aan het verder uitbouwen van de voorraad. Tegelijkertijd wordt ingezet op het beschermen van de huidige voorraad. Partijen zijn daarom terughoudend met maatregelen die ertoe leiden dat woningen wegvallen uit het betaalbare segment. De intentie is dat 95% van de nieuwe verhuringen in de niet-DAEB voorraad verhuurd blijft worden tot en met de maximale huurgrens voor middeldure huur. Daarnaast voert Dunavie een terughoudend verkoopbeleid. De verkoop van woningen kan helpen om nieuwe investeringen te doen die beter aansluiten de volkshuisvestelijke behoefte. Dunavie bepaalt jaarlijks hoeveel woningen maximaal worden verkocht. Partijen monitoren de jaarlijkse verkopen om grip te blijven houden op de gewenste groei van de voorraad aan betaalbare woningen. Prestatieafpraak 2025 In 2025 wordt door partijen de uitvoering van het verkoopbeleid geëvalueerd, om zo te sturen op het maximaal aantal door Dunavie te verkopen woningen	Bestuurlijk is de verkoopstrategie van Dunavie aan de gemeente toegelicht. Er is afgesproken om gezamenlijk de ontwikkeling van de totale woningvoorraad van Dunavie te monitoren en nemen daarin nieuwbouw, sloop (middellange en lange termijn), transitie bestaande bouw en verkoop mee. In 2025 zijn negen woningen verkocht in de vrije verkoop en vier woningen onder koopgarantvoorwaarden. Dit is ook met de SHD besproken.	
5. Huisvesting van bijzondere doelgroepen	Kaderafpraak 2025- 2028 Partijen spannen zich in voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit gaat enerzijds om het realiseren van nieuwe zorggeschikte woningen en anderzijds om het benutten van bestaande woningen voor de uitstroom van cliënten van zorgpartijen uit Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdhulp met verblijf. Hiervoor is het van belang dat in de nieuwbouw of in het bestaande aanbod voldoende woningen zijn die qua huur en kwaliteit aansluiten bij de behoefte van deze doelgroepen. Het gaat daarbij om compactere en overzichtelijke woningen, die goed betaalbaar zijn en goed aansluiten bij de inkomens en woonbehoefte van deze doelgroepen. Het is daarbij voor de draagkracht van de wijken van belang dat huisvesting gespreid over de wijken plaatsvindt. Prestatieafpraak 2025 Partijen zullen met de samenwerkingspartners waarmee zij uitvoering geven aan het Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn bepalen hoe de huisvesting van de verschillende doelgroepen verdeeld wordt over de nieuwbouwprojecten binnen de gemeente.	Er is een overzicht opgesteld met de inzet op ouderenhuisvesting per nieuwbouwlocatie, dat inzicht biedt en ondersteunt de ontwikkeling van woningbouwprojecten. In 2025 hebben we gezamenlijk de afspraken voor Wonen met een Plus verder uitgewerkt en definitief vastgesteld. Dit concept richt zich op een optimale balans tussen ouderen met een WLZ-zorgindicatie en vitale ouderen, zodat een leefomgeving ontstaat die zowel zorgcontinuïteit als onderlinge ondersteuning bevordert. De samenwerkingsovereenkomst is inmiddels door alle betrokken partijen ondertekend. De Wonen met een Plus pilots gaan in 2026 in vier senioren wooncomplexen van start. Het doel voor 2025 was om 29 contingenten te huisvesten. Hieraan is voldaan.	

Beschikbaarheid

Afspraaknummer:	Gemaakte afspraken:	In welke mate is uitvoering gegeven aan de gemaakte prestatieafpraak voor 2025?	Status
6. Samen bouwen aan de sociale huurvoorraad	Kaderafspraken 2025- 2028 De productie van sociale huurwoningen is de afgelopen jaren achtergebleven bij de behoefte. Partijen hechten er daarom aan dat de nodige aantallen sociale huurwoningen netto worden toegevoegd aan de voorraad. Partijen streven ernaar dat 30% van het netto aantal toe te voegen woningen in het woningbouwprogramma in de gemeente bestaat uit sociale huurwoningen. <i>Resultaat na 4 jaar:</i> Afhankelijk van de voortgang van de lopende woningbouwprojecten van zowel Dunavie als derde ontwikkelaars worden 400 sociale huurwoningen gebouwd, waarvan 80 tijdelijk. Het huidige woningbouwprogramma dient als indicatie.	Bij alle (nieuwe) bouwplannen van ontwikkelaars wordt gestuurd op minimaal 30% sociale huur. Bij oudere/topende plannen zit hier en daar nog 25%. Bij ontwikkelingen van Dunavie zelf liggen de percentages sociale huur veel hoger. In het eerste halfjaar zijn 36 sociale huurwoningen gebouwd (Petronella van Saxenstraat, De Horn). Daarnaast zijn van de 80 tijdelijke woningen in Valkenhorst/ 1e Mientlaan, in Q3 36 sociale huurwoningen opgeleverd. En rond de jaarwisseling zijn de 44 transformatiewoningen in het Siriusgebouw opgeleverd. Volgens de huidige planning lijkt het erop dat de doelstelling van het realiseren van 400 huurwoningen in de periode 2025-2028 door Dunavie en derden behaald wordt. Dunavie maakt zich wel zorgen om ontwikkeling van de parkeernormen voor sociale huur (bijvoorbeeld mogelijke gevolgen voor woningaantallen HNO en Hoornes Centrum).	
7. Preferente positie sociale huur	Kaderafspraken 2025- 2028 Partijen hechten aan een kwalitatieve, duurzame en betaalbare sociale woningvoorraad. De voorkeur is dat de verhuur van sociale woningen in algemene zin plaatsvindt door woningcorporaties en in Katwijk is Dunavie de woningcorporatie. Door een maatschappelijke organisatie als Dunavie in positie te brengen kunnen sociale huurwoningen langer voor de doelgroep behouden blijven, worden woningzoekenden passend toegewezen en kan meer focus worden gelegd op het optimaliseren van de leefbaarheid in de wijken. Partijen hechten eraan dat Dunavie bij woningbouwinitiatieven met minimaal 10 sociale huurwoningen in positie wordt gebracht en in de gelegenheid wordt gesteld om de woningen te realiseren en/of te exploiteren (zie bijlage 1 voor de juridische uitwerking). <i>Resultaat na 4 jaar:</i> Voor alle woningbouwinitiatieven met minimaal 10 sociale huurwoningen is vastgelegd dat deze door Dunavie worden gerealiseerd en/of geëxploiteerd.	Voor alle woningbouwprojecten uit het schema (onder nr 7) is Dunavie in positie gebracht. In 2025 zijn de mogelijkheden van afname van woningen bij het Zeevaarderskwartier en Stichting Knarrenhof onderzocht. Met Stichting Knarrenhof is een overeenkomst gesloten voor de afname van 8 woningen. Gesprekken over Galanthus hebben na 2024 geen vervolg gekregen, gemeente is nog wel in gesprek met de ontwikkelaar en zal blijven aangeven dat Dunavie in positie moet worden gebracht voor de sociale huurwoningen. De gesprekken voor het Zeevaarderskwartier en gesprekken met Adriaan van Erk voor afname van 33 woningen in project Nieuw Rijnvaart lopen nog.	
8. Toevoegen van middeldure huurwoningen	Kaderafspraken 2025- 2028 Er is een tekort aan woningen in het middeldure huursegment. Om de bouw van middeldure huurwoningen te stimuleren heeft de gemeente in de Woonagenda 2024 opgenomen om 15% van de nieuwbouw te realiseren als middeldure huurwoning of betaalbare koopwoning laag. Het Rijk ziet een belangrijke rol weggelegd voor corporaties om een rol te pakken in de realisatie en exploitatie van middeldure huurwoningen. Partijen spannen zich in om te komen tot een groter aanbod aan middeldure huurwoningen in de gemeente. De gemeente Katwijk zal ontwikkelaars met een woningbouwproject in Katwijk wijzen op de mogelijkheid dat Dunavie de eventuele middeldure huurwoningen afneemt en exploiteert. <i>Resultaat na 4 jaar:</i> Een groter aanbod aan middeldure huurwoningen van Dunavie. Dunavie streeft ernaar om de bestaande verhouding in haar woningvoorraad van 90% Daeb (sociale huur) en 10% niet-Daeb in de toekomst te behouden. In Hoornes Noordoost zijn 43 middeldure huurwoningen gerealiseerd. Prestatieafspraken 2025 In het herstructureringsproject Hoornes Centrum wordt gestreefd naar een programmering waarin middeldure huurwoningen zijn opgenomen. Een en ander is afhankelijk van de mate waarin het mogelijk is om extra te verdichten.	Er worden in HNO 43 middeldure huurwoningen gerealiseerd. Het realiseren van middeldure huur hier bovenop is een uitdaging. In het Plan Uitwerkingskader (PUK) voor Hoornes Centrum is opgenomen dat 10% middeldure huur wordt gerealiseerd	

9. Aansluiting aanbod bij de vraag	Kaderafspraken 2025- 2028 Partijen willen komen tot een sociaal en middelduur huuraanbod dat zo goed mogelijk aansluit bij de ontwikkeling van de behoefte. Dit kan zowel met de realisatie van nieuwbouw, als door met huurbeleid te sturen in de bestaande voorraad. Dit vraagt een gedifferentieerd sociaal huuraanbod, zowel op plangebied Valkenhorst als in de bestaande kernen. Voor de nieuwbouw worden woningtypes (product-marktcombinaties) vastgesteld, met een minimale kwaliteit per woningtype. Partijen streven naar daarbij tevens naar een verhouding tussen de woningtypes die zoveel mogelijk recht doet aan de vraag vanuit de diverse huishoudensamenstellingen. <i>Resultaat na 4 jaar:</i> De nieuwbouwwoningen die Dunavie bouwt of afneemt worden gerealiseerd op basis van de vastgestelde minimum woonoppervlakte per type woning. De verdeling over de verschillende woningtypen, gestapeld of grondgebonden, van 1 tot 4 kamers, sluit zo goed mogelijk aan bij de vraag.	Voor Valkenhorst is dit vastgelegd in de Beleidsregel Evenwichtige Woningbouw, een bijlage bij het bestemmingsplan Woongebied Valkenhorst. Voor de overige projecten wordt geen beleidregel opgesteld maar gaat dit op projectniveau, zoals onder meer bij Hoornes Centrum	
10. Herstructurering bestaand bezit	Kaderafspraken 2025- 2028 Een deel van het sociale huuraanbod is verouderd. Herstructurering van bestaande, verouderde woningen draagt bij aan de gewenste ontwikkelrichting per wijk. Partijen werken samen aan de planvorming voor de nieuwbouw die moet komen in Hoornes Noordoost op de plek van de te slopen galerijflats aan de Treubstraat, Colijnstraat en J. Th. De Visserstraat. Bij de herstructurering van verouderde complexen zijn de volgende uitgangspunten leidend: • Differentiatie in de nieuwbouw is gewenst • Verdichting (er worden meer woningen teruggebouwd dan er worden gesloopt) waar dat kan • We streven ernaar dat minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt teruggebouwd als wordt gesloopt. • Verbetering van de leefbaarheid in de wijk, de opbouw van de wijk en betere inrichting van de openbare ruimte <i>Resultaat na 4 jaar:</i> Hoornes Noordoost fase 2A is helemaal opgeleverd en aan fase 2B wordt gebouwd. Voor Hoornes Centrum is de planvorming afgerond. Een overzicht is opgesteld van de complexen die vanaf 2030 in aanmerking komen voor herstructurering. Prestatieafspraken 2025 Partijen onderzoeken de gewenste ontwikkelrichting per kern mede op basis van de herstructureringsopgave, zoals deze uit de analyse van de bestaande complexen volgt.	De gestelde uitgangspunten worden gehanteerd bij de planvorming van projecten die bijdragen aan de verdichtingsopgaven (Hoornes NO en Centrum). Het is er nog niet van gekomen om o.b.v. de analyse per complexen te kijken naar de gewenste ontwikkelrichting per kern. Dit wordt in 2026 verder gezamenlijk opgepakt (incl lijst optoppen en lijst herstructurering icm aanpakken).	
11. Betaalbaarheid realisatie sociale huur	Kaderafspraken 2025- 2028 De financiële haalbaarheid van woningbouw staat onder druk. De ambities vanuit het Rijk, inmiddels verwerkt in regionaal en gemeentelijk beleid, om een hoger aandeel aan betaalbare en sociale huurwoningen te realiseren, maakt het steeds moeilijker voor ontwikkelende partijen om tot een gezonde businesscase van hun woningbouwprojecten te komen. Partijen zullen bij hun landelijke koepelorganisaties (Aedes, Woonbond en VNG) en de landelijke politiek de betaalbaarheid van de sociale huur nu en in de toekomst onder de aandacht blijven brengen. Partijen willen daarom onderzoeken of er manieren zijn die eraan toe bijdragen dat de onrendabele top die met de realisatie van sociale huurwoningen gemoeid is, wordt verkleind. <i>Resultaat na 4 jaar:</i> Partijen hebben aantoonbaar de kosten van het realiseren van sociale huurwoningen weten te verlagen. Dunavie spant zich in om maximaal van subsidieregelingen gebruik te maken en in te zetten op lagere stichtingskosten, bijvoorbeeld door industriële bouw. De gemeente spant zich in om financieel bij te dragen aan de onrendabele top van woningbouwprojecten met sociale huur, het verlagen van de grondprijs voor sociale huur in beleid en het aankopen van gronden voor een ontwikkeling met sociale of maatschappelijk doel.	In de nieuwe Nota Grondbeleid Gemeente Katwijk 2025 is opgenomen dat de prijzen zoals die in de nota grondbeleid 2017 staan zonder inflatiecorrectie in de nieuwe nota worden opgenomen en vervolgens wel worden geïndexeerd. Daarnaast zijn er de financiële middelen zoals subsidies en het gemeentelijke Woonfonds voor de onrendabele top. Hiermee zijn de stichtingskosten van sociale huur verlaagd. Woonfonds is ingevoerd eind 2024, maar nog geen bijdragen vanuit het Woonfonds geleverd. In 2026 maken we afspraken voor Hoornes Noordoost en Hoornes Centrum voor de inzet van het Woonfonds.	
12. Transformatie bestaand bezit	Kaderafspraken 2025- 2028 Het tekort aan sociale huurwoningen is groot, wat aanleiding is voor een hoge ambitie in de nieuwbouw. Partijen constateren daarnaast de ontwikkeling dat huishoudens gemiddeld steeds kleiner worden, en een groei aan éénpersoonshuishoudens. Om te voorkomen dat die ontwikkeling volledig in de nieuwbouw opgevangen dient te worden, moet ook naar de bestaande voorraad gekeken worden. Andersom geldt dat wanneer transformatie van de bestaande voorraad te weinig oplevert, er in de nieuwbouw meer kleinere woningen nodig zullen zijn om in de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens te kunnen voorzien. Prestatieafspraken 2025 Partijen verkennen gezamenlijk de mogelijkheden en belemmeringen van instrumenten als woningdelen (Friends-contracten) en het optoppen en uitplinten van woningen.	Transformatie in bestaand bezit heeft nog niet plaatsgevonden. De gemeenteraad is per brief geïnformeerd over de beperkingen voor optoppen, vooruitlopend op de verdieping naar aanleiding van de inventarisatie van alle complexen in 2026. In 2025 is een aanzet gemaakt om in 2026 in het project HNO een pilot Friends-woningen te realiseren.	

13. Lokaal Maatwerk	Kaderafspraken 2025- 2028 Met het woonruimteverdeelsysteem zoals dit is uitgewerkt in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2024 streven partijen naar een rechtvaardige toewijzing van de schaarse woningruimten in Katwijk. Omdat het regionale verdeelsysteem een generieke regeling is, draagt deze in mindere mate bij aan het oplossen van specifieke volkshuisvestelijke knelpunten. Daarom wensen partijen gebruik te maken van de mogelijkheid uit de verordening om met voorrang woningen (sociale huur en later mogelijk ook middeldure huur) toe te wijzen aan woningzoekenden en zo bij te dragen aan het oplossen van de vastgestelde knelpunten in het woonbeleid van de gemeente Katwijk. <i>Resultaat na 4 jaar:</i> Lokaal Maatwerk is in de periode 2025-2028 maximaal ingezet onder meer op de doorstroming van ouderen naar levensloopgeschikte woningen, het verhogen van de slagingskansen van startende jongeren en spoedzoekers en het herhuisvesten van huurders uit te slopen complexen in de Hoornes. Jaarlijks komen circa 100 huurwoningen vrij die met lokaal maatwerk kunnen worden verhuurd. Prestatieafspraken 2025 Partijen werken aan een regeling voor spoedzoekers om zo meer gericht lokaal maatwerk toe te kunnen passen. Tot die tijd wordt in ieder geval gebruik gemaakt van de mogelijkheid om maximaal 10% van de vrijkomende woningen te verhuren via loting	Een deel van de ruimte in het lokaal maatwerk is gebruikt voor spoedzoekers in de Mient Kooltuin. Daarnaast is een beperkt aantal woningen via loting verhuurd. In 2026 wordt binnen de regio verder gewerkt aan een visie op woonruimteverdeling, met hierin aandacht voor onder andere de spoedzoekers. De toegenomen dak- en thuisloosheid maakt dat partijen loting in 2026 meer willen toepassen om de slagingskansen van spoedzoekers te vergroten.	
---------------------	--	--	---

Duurzaamheid

Afspraaknummer	Gemaakte afspraken:	In welke mate is uitvoering gegeven aan de gemaakte prestatieafspraken voor 2025?	Status
14. Bestrijden energiearmoede	Kaderafspraken 2025- 2028 Partijen stellen zich tot doel energiearmoede te bestrijden. Dit onderwerp wordt verder uitgewerkt in het beleid van Dunavie en het beleid van de gemeente Katwijk (energie en armoede). Resultaat na 4 jaar: Gemeente Katwijk en Dunavie hebben ervoor gezorgd dat er onder de woondoelgroepen van Dunavie maximale inspanning wordt geleverd om energiearmoede te bestrijden door de met elkaar overeengekomen maatregelen, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid. Prestatieafspraken 2025 Dunavie neemt in overleg met de gemeente maatregelen op in haar beleid ter voorkoming en bestrijding van energiearmoede onder de woondoelgroepen van Dunavie.	Er is aandacht voor het bestrijden van energiearmoede: upgraden EFG-labels. Daarnaast is de actie geweest met betrekking tot bespaarboxen en communiceert Dunavie over besparing. Het energieloket raakt steeds bekender en er komt meer aanloop. Naast het fysieke loket op het gemeentehuis wordt ook de wijken ingegaan. Dunavie heeft een extra incassomedewerker ingeschakeld om de huurders nog beter te kunnen begeleiden. Gemeente en Dunavie zijn in gesprek over het opzetten van een actie om energiearmoede te bestrijden, door middel van het waterzijdig inregelen van CV-installaties. Project bevindt zich in voorbereidingsfase.	✓
15. Duurzaam bouwen en circulariteit	Kaderafspraken 2025- 2028 Partijen komen overeen om bij de nieuwbouw en verbouw van de woningen ervaring op te doen met de Gemeentelijk Prestatie Richtlijn systematiek (GPR). Prestatieafspraken 2025 Dunavie heeft op basis van het GPR-systeem minimaal twee projecten volgens de GPRsystematiek (gebouw, stedenbouw) laten beoordelen. De gemeente voorziet hierbij in de benodigde software en adviesdiensten. Naar aanleiding van deze pilots overleggen Dunavie en de gemeente over toekomstig te stellen doelen op dit vlak.	Er is gestart met het toepassen van de GPR systematiek. Bij het project Uxem/ 'Valentij is dit toegepast. Bij Hoornes Noordoost wordt onderzocht of dit eveneens mogelijk is. Er moet nog wel een begin worden gemaakt met de daadwerkelijke toepassing ervan in de praktijk. De GPR is in het kader van Toekomstgericht Duurzaam Bouwen door het college als systematiek en met streefwaarden vastgesteld, maar de concrete implementatie en structurele inzet moeten nog verder worden uitgewerkt en opgepakt. Ambitie is geen stapeling van eisen t.a.v. de landelijke norm, het is een andere wijze van benaderen (toekomstbestendig, energiebewust en duurzaam) vanaf de beginfase en de GPR-systematiek helpt daarbij.	✓
16. Energie- en warmtetransitie	Kaderafspraken 2025- 2028 Met het oog daarop spreken de gemeente Katwijk en Dunavie af om: • elkaar te informeren over de lokale warmte- en isolatieopgave, aanwezige koppelkansen, lokale en regionale beleids- en projectontwikkelingen en subsidiemogelijkheden; • inspanningen op het gebied van de warmte- en isolatieopgave zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen, met name als het gaat om het benutten van (landelijke) subsidiemogelijkheden. Waar passend sturen we op collectieve warmte als eindoplossing; • samen te werken op terreinen waar dat voor de hand ligt, (zoals het inrichten van participatie- en communicatieprocessen teneinde vast te kunnen stellen of en onder welke voorwaarden bewoners/huurders bereid zijn zich aan bepaalde duurzame warmteoplossingen te committeren); • samen een Soortenmanagementplan (SMP) op te stellen en om zorg te dragen voor de financiering en uitvoering. Resultaat na 4 jaar: De reguliere woningen in het bezit van Dunavie met een E, F en G label zijn verduurzaamd. Bij het uitvoeren van deze isolatieopgave hebben Dunavie en de gemeente Katwijk koppelkansen voor o.a. de warmtetransitie optimaal benut. De partijen hebben een efficiënte en effectieve werkwijze ontwikkeld om elkaar af te informeren over relevante beleids- en projectontwikkelingen, wederzijdse inspanningen op elkaar af te stemmen en samen te werken waar dat voor de hand ligt. Ook hebben de partijen een SMP op laten stellen en hebben op basis hiervan eind 2026 een vergunning gekregen om natuurvriendelijk te isoleren. Prestatieafspraken 2025 1. De gemeente Katwijk en Dunavie maken afspraken met elkaar over de financiering en uitvoering van het SMP in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). 2. De partijen onderzoeken mogelijke aanvullende ondersteuning voor huurders in een woning met een lage energetische kwaliteit, in navolging van de succesvolle actie met de energiebespaardienst in 2023/2024. 3. De gemeente Katwijk en Dunavie ontwikkelen een werkwijze en 'spelregels' om elkaar te informeren, inspanningen op elkaar af te stemmen en samen te werken waar dat voor de hand ligt.	Woningen met EFG labels worden verbeterd. 1. Samenwerkingsovereenkomst is getekend. In de samenwerkingsovereenkomst tussen Katwijk en Dunavie is vastgelegd dat Dunavie bijdraagt aan het SMP, indien de vergunning verleend wordt. Deze bijdrage wordt ná afronding van het SMP proces (medio 2027) door Katwijk gefactureerd aan Dunavie. 2. In eerdere acties is samen met Dunavie en het Welzijnswijkteam gewerkt om kleine energiebesparende maatregelen onder de aandacht te brengen (oa energiebespaarboxen). Deze actie binnen deze doelgroep is verzadigd 3. Er zijn structurele overleggen tussen Dunavie en de gemeente (per kwartaal) waarin partijen inspanningen goed met elkaar afstemmen, mogelijke koppelkansen kunnen daarbij meegenomen worden. Er is daarnaast regelmatig contact met Dunavie over de de lokale isolatieopgave in Katwijk. 4. Recent is door het college de "Actieagenda Regionale Energiesystemen van de toekomst inclusief Netcongestie" vastgesteld. Hiervoor wordt binnenkort een impactanalyse opgesteld. Er zijn veel wisselingen bij de netbeheerder. Belangrijk is de prioriteitstelling bij netbeheerder. Zorgpunt is het grootverbruik bij woningbouw.	✓

	4. Bij problemen met het verkrijgen van nieuwe of zwaardere aansluitingen op het elektriciteitsnet maakt gemeente Katwijk zich met Dunavie sterk richting de aangewezen partijen. Ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid. 5. In geselecteerde gebieden onderzoekt Dunavie samen met de gemeente Katwijk en een beoogd warmtebedrijf de haalbaarheid van (collectieve) duurzame warmteoplossingen in de gebouwde omgeving. 6. De gemeente Katwijk betreft Dunavie bij de planvorming en uitwerking van een warmteprogramma, die de gemeente uiterlijk 31 december 2026 vastgesteld moet hebben.	5 Daarnaast hebben gemeente samen met Dunavie en het beoogd warmtebedrijf Warmte Leidse Regio (WLR) een haalbaarheidsonderzoek collectieve warmte uitgevoerd 6. Dit onderzoek naar de kansen voor warmte wordt verwerkt in het Warmteprogramma. Gemeenten hebben inmiddels een jaar langer de tijd gekregen om het warmteprogramma op te stellen, waardoor 31 december 2027 de deadline is. Bij de totstandkoming van het warmteprogramma geven de gemeente en Dunavie invulling aan de afstemming op het gebied van warmte en isolatie. Dunavie levert actieve input voor haalbaarheidsonderzoeken naar nieuwe warmteoplossingen.	
17. Natuurinclusiviteit	Kaderafspraken 2025- 2028 De gemeente werkt samen met Dunavie voor het opstellen van een SoortenManagementPlan (SMP), om te zorgen dat de Staat van Instandhouding van beschermde soorten gewaarborgd wordt, en tegelijkertijd woningen verduurzaamd (lees: geïsoleerd) en onderhouden kunnen worden. Resultaat na 4 jaar: Dunavie heeft door het gezamenlijk opgestelde SMP bij de verduurzamingsprojecten van de bestaande woningen van Dunavie de beschermde soorten ontzien. Bij de lopende/opgestarte projecten is er aandacht geweest voor het treffen van natuur inclusieve maatregelen.	Het Soorten Management Plan helpt bij efficiënt maken bestaande processen. Op termijn plukken we de vruchten. Gemeente Katwijk en Dunavie werken op dit moment samen en hebben een maandelijks overleg met het ecologisch adviesbureau IDDS, die het SMP opstelt. Ook is er contact met de ODH, die in 2027 de vergunning zal moeten verlenen. Het SMP krijgt steeds meer vorm. Er komt een grote mitigatie- en compensatieopgave aan voor Dunavie en gemeente Katwijk. Daarin zullen veel maatregelen genomen moeten worden voor het plaatsen van alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Er vindt een 4-wekelijks overleg tussen Dunavie en gemeente plaats hierover.	✓
18. Water en bodem	Kaderafspraken 2025-2028 Voldoende en schoon water en een gezonde bodem. Het is van groot belang voor iedereen in ons land. Daarom wil het Rijk dat water en bodem aandachtspunten zijn bij beslissingen over de inrichting van ons land. Partijen bepalen met elkaar de uitwerking naar specifieke maatregelen voor wat betreft bodem en waterhuishouding bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad (renovatie) en bij nieuwbouwprojecten (bv. een gesloten grondbalans is uitgangspunt, een voldoende waterberging en gescheiden opvang/afvoer van hemelwater). Resultaat na 4 jaar: Bij de aangepakte en nieuwe woningen van Dunavie is rekening gehouden met de afgesproken maatregelen voor wat betreft bodem en waterhuishouding. Prestatieafspraken 2025 Gemeente en Dunavie werken samen om effectief te anticiperen op de effecten van klimaatverandering. We verstevigen de bestaande samenwerking en maken samen een agenda waarin we aangeven waar we in de periode 2025-2028 aan werken.	Bij de planvorming wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de inpassing van groenelementen en water (-berging bijvoorbeeld). Er wordt inzichtelijk gemaakt waar groen is en waar meer groen moet komen. Hier wordt in 2026 gezamenlijk verder invulling aan gegeven.	✓

19. Klimaatadaptatie	Kaderafspraken 2025-2028 Dunavie en gemeente Katwijk werken samen aan benutten wensen/behoefte vanuit huurders op gebied van groen/blauw (mogelijke uitbreiding Groene Daken subsidie en duurzaamheidslening). Dunavie staat positief tegenover het plan Katwijk kleurt groener, dat zich middels een communicatie-aanpak richt op stimuleren inwoners, vergroening particuliere buitenruimte. Partijen bepalen met elkaar de specifieke maatregelen die daaruit voortvloeien. Resultaat na 4 jaar: Bij de woningen van Dunavie is rekening gehouden met de afgesproken maatregelen. In de openbare ruimte is door de gemeente meer groen en blauw gerealiseerd.	Meer aandacht voor groen en blauw. In omgeving aandacht voor groen, oververhitting/ orientatie/zonwering en dergelijk. Een klimaatbestendige gezonde leefomgeving is gezamenlijke doel. Er is gekeken naar Hittestresskaart, maar daaruit volgen nog geen prioriteitsbuurten voor aanpak. Van overheidswege wordt de 3-30-300 regel als streven gehanteerd. In de bebouwing zelf wordt nog geen vergroening gehanteerd. Dit hangt samen met prestatieafspraken 18.	
	Prestatieafspraken 2025 In 2025 start gemeente Katwijk met de opmaat naar de nieuwe klimaatadaptatie- strategie. Dunavie is een belangrijke stakeholder voor de gemeente om doelstellingen gericht op hittestress, droogte, wateroverlast en biodiversiteit te behalen. Het doel is tweeledig: 1. de opgave voor een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving van de huurders van Dunavie in beeld te krijgen; 2. de kansen voor synergie in de samenwerking tussen gemeente en Dunavie concreet te benoemen als uitgangspunt voor maatregelen.		

Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid

Afspraaknummer	Gemaakte afspraken:	In welke mate is uitvoering gegeven aan de gemaakte prestatieafspraken voor 2025?	Status
20. Armoede en eenzaamheid	Kaderafspraken 2025-2028 Als samenwerkingswerkingspartners dragen Dunavie en de gemeente actief bij aan het voorkomen, bestrijden, vroegtijdig signaleren en verminderen van problemen rondom (energie) armoede en eenzaamheid.... In relatie tot het thema eenzaamheid sluiten gemeente en Dunavie aan bij bestaande initiatieven, maar nemen ook zelf initiatief om in samenwerking met welzijnsorganisaties concrete acties te initiëren die bijdragen aan de ondersteuning van leefbaarheid, het bevorderen van welzijn en het verminderen van eenzaamheid onder ouderen, jongeren en inwoners met een migratieachtergrond <i>Resultaat na 4 jaar:</i> Er wordt niet alleen vanuit taken en rollen ingezet op het bestrijden en voorkomen van (energie) armoede en eenzaamheid, en als dusdanig opgenomen in ieders beleid, maar eveneens vanuit kansen en mogelijkheden. Prestatieafspraken 2025 In 2025 analyseren we samen met onze partners drie casussen (vanuit het zorgoverleg of dagdagelijkse praktijk) waarin knelpunten naar voren zijn gekomen. Armoede, eenzaamheid en het voorkomen van overlast staan binnen deze casussen centraal. Gezamenlijk bekijken we waar de ruimte zit, naast de wettelijke taken en verantwoordelijkheden, waarbij de mens centraal staat. We passen werkprocessen en/of afspraken hierop aan. Uitkomst van deze analyses en eventuele wijzigingen worden bestuurlijk besproken tussen de gemeente Katwijk en Dunavie. De gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheid om in een aantal (senioren) complexen extra in te zetten op de ondersteuning van leefbaarheid, het bevorderen van welzijn en het verminderen van eenzaamheid.	Vroegsignalering van schulden: Naar aanleiding van gezamenlijke huisbezoeken (sinds maart 2024) van Dunavie en het Sociaal Wijkteam bij betalingsachterstanden, zijn december 2025 vastgelegde, door managers ondertekende werkafspraken gemaakt over die huisbezoeken. Hier is in februari 2026 ook over gecommuniceerd via een gezamenlijk persbericht. In de uitvoering en op beleidsniveau zijn wij zeer tevreden over de samenwerking met Dunavie. In 2026 zoeken we naar mogelijkheden om die samenwerking nog te verdiepen. Klankbordgroep armoede: Elk kwartaal vindt een overleg plaats met de klankbordgroep, waar Dunavie en gemeente in vertegenwoordigd zijn. Zo heeft de klankbordgroep ook een bijdrage geleverd aan de Uitvoeringsagenda Armoede 2025-2028. Er neemt nog steeds een incassomedewerker van Dunavie deel aan alle overleggen die elk kwartaal plaatsvinden. Recentelijk heeft de klankbordgroep hun bijdrage geleverd aan de evaluatie over 2025 en het nieuwe jaarplan voor 2026, waar de medewerker van Dunavie ook input bij geleverd heeft. Er heeft al een bestuurlijk overleg plaats gevonden met wijkconsulenten. De keuzes met betrekking tot casuïstiek die tot dilemma's leidt zal worden voorgelegd in een planbespreking. Ook de SHD levert haar bijdrage door tijdens haar jaarvergadering voor alle Dunavie huurders in april 2026 aandacht te besteden aan het thema (energie) armoede en in het najaar het thema eenzaamheid	✓
21. Leefbaarheid van onze wijken	Kaderafspraken 2025-2028 Voor gemeente Katwijk en haar partners ligt een verantwoordelijkheid op het gebied van (sociale) Veiligheid. (Sociale) veiligheid omvat de bescherming tegen leed door menselijke factoren, zoals misdrijven, overtreddingen en overlast. Dunavie heeft vanuit haar wettelijke taak vooral een rol bij de aanpak van overlast. Gemeente Katwijk en Dunavie werken samen met politie, zorg- en welzijnsorganisaties om de (sociale) Veiligheid in de verschillende wijken te vergroten en overlast te voorkomen. <i>Resultaat na 4 jaar:</i> Gemeente Katwijk en Dunavie hebben samen met de ketenpartners in kaart gebracht welke rol partijen spelen en kunnen spelen binnen het waarborgen van de sociale veiligheid binnen buurten en wijken. Dit is vastgelegd in een overeenkomst en er is bestuurlijk commitment vanuit betrokken partijen. Er is (gezamenlijk) beleid en een uitvoeringsplan ontwikkeld dat wordt uitgevoerd, om de sociale veiligheid te vergroten. Door middel van een continu proces worden behaalde resultaten gemonitord en wordt bestaand beleid aangepast op basis van de behaalde resultaten. Prestatieafspraken 2025 Gemeente Katwijk en Dunavie geven samen met ketenpartners vorm aan een overeenkomst waarbij rol en verantwoordelijkheden worden benoemd. Als onderdeel van deze overeenkomst werken we een uitvoeringsplan uit. In dit uitvoeringsplan worden die wijken in kaart gebracht waar de leefbaarheid sterk onder druk staat, stellen we een plan van aanpak op en gaan ermee aan de slag.	Beide partijen voelen zich betrokken op deze afspraak. Bij Dunavie is een goed beeld op wijkniveau. Gemeente werkt aan de sociale kaart, en aan het terugdringen van gezondheidsverschillen, en het in kaart brengen van de maatschappelijke voorzieningen. Dit alles draagt bij aan de uitvoering geven van de kaderafspraken. Binnen de lopende trajecten van de gemeente wordt onafhankelijk van elkaar informatie bijeen gebracht. Daarnaast heeft Dunavie gegevens aangeleverd over de leefbaarheid binnen de wijken. Na samenvoeging kan er zo tot een gedeeld beeld worden gekomen over de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. In PA2026 wordt verder gewerkt aan de realisatie van het uitvoeringsplan. Dunavie en gemeente geven gezamenlijk vorm aan deze inhoud.	✓

22. Zolang mogelijk zelfstandig wonen in de eigen wijk of buurt	Kaderafpraak 2025-2028 De komende jaren geven de gemeente en Dunavie samen met de Zorg- en Welzijnspartijen invulling aan het actieplan Wonen, Zorg en Welzijn en trekken zij hierin op als gelijkwaardige partners. De verwachting is dat de groep inwoners die specifieke hulp en/of ondersteuning nodig heeft de komende jaren groeit waarbij de complexiteit van de zorgvraag toeneemt. Om hier, vanuit zorg, ondersteuning en de wens om zolang als mogelijk in de eigen omgeving te blijven wonen, op in te kunnen blijven spelen is het periodiek evalueren en zo nodig aanpassen van de zorgoverleggen belangrijk. Zowel Dunavie als de gemeente hebben een belangrijke rol binnen deze overleggen. <i>Resultaat na 4 jaar:</i> Inwoners met specifieke problematiek en zorgbehoefte, wonen zo lang als mogelijk zelfstandig in hun eigen wijk of buurt mede mogelijk doordat betrokken partners onderling efficiënt samenwerken en informatie delen waar nodig. De doelgroep 'ouderen' kan langer zelfstandig thuis wonen, bij voorkeur in hun eigen huis, buurt of wijk. Prestatieafpraak 2025 Rollen en verantwoordelijkheden binnen het zorgoverleg worden geëvalueerd en aangescherpt waar nodig met de focus op informatie delen, waarin gaan we gezamenlijk optrekken en waarin individueel. We maken afspraken over een werkproces en nemen dit op in een aangepast convenant. Dunavie geeft actief uitvoering aan het actieplan wonen, zorg en welzijn. Levert hiervoor menskracht en indien nodig financiën. Concreet betekent dit dat Dunavie onderdeel is van de benoemde projectgroepen die uitvoering geven aan de benoemde actielijnen vanuit het actieplan: • Realiseren van geschikte geclusterde woonvormen; • De juiste woning, de juiste woonomgeving en wijkgerichte samenwerking; • Passende ondersteuning en zorg in de toekomst - omslag in denken en doen.	Er is een actieve inzet vanuit actieplan WZW door zowel gemeente als Dunavie. Dunavie heeft een projectleider voor minimaal 8 uur per week beschikbaar die actief participeert in het programmateam Wonen Zorg Welzijn. Samen met de projectleider van de gemeente wordt gewerkt aan de acties uit actielijn 1 van het actieplan gericht op doorstroom en langer zelfstandig wonen. In 2025 hebben we gezamenlijk de afspraken voor Wonen met een Plus verder uitgewerkt en definitief vastgesteld. Dit concept richt zich op een optimale balans tussen ouderen met een WLZ-zorgindicatie en vitale ouderen, zodat een leefomgeving ontstaat die zowel zorgcontinuïteit als onderlinge ondersteuning bevordert. De samenwerkingsovereenkomst is inmiddels door alle betrokken partijen ondertekend. De Wonen met een Plus pilots gaan in 2026 in vier senioren wooncomplexen van start. Daarnaast is in 2025 een analyse gedaan mbt het doorstroompotentieel van 65-plussers die wonen in niet-toegankelijke woningen. Deze analyse vormt een belangrijke basis voor het verdere beleid voor 2026.	
23. Maatschappelijke voorzieningen	Kaderafpraak 2025-2028 Ieder doet vanuit de eigen rol voorstellen hoe er bijgedragen wordt aan het op peil houden van de (maatschappelijke) voorzieningen bij groei van woningen. <i>Resultaat na 4 jaar:</i> De (maatschappelijke) voorzieningen binnen de verschillende wijken in Katwijk dragen bij aan leefbare wijken en een inclusieve samenleving, waarbij actief beleid wordt gehanteerd om dit op peil te houden vanuit gemeente Katwijk als Dunavie. Prestatieafpraak 2025 1. Gemeente Katwijk en Dunavie bespreken samen de opgaven in een wijk, combineren de fysieke en sociale aspecten en leggen ook verbindingen naar andere maatschappelijke partners (hier vallen ook maatschappelijk-commerciële partijen onder zoals 1e-lijns zorg) en actieve bewoners(organisaties). 2. Voor de inclusieve gemeente zijn maatschappelijke voorzieningen onmisbaar. Dunavie en gemeente Katwijk onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden in bestaande en nieuwbouw buurten tot het (financieel) realiseren van maatschappelijk voorzieningen.	Gemeente werkt verder aan het inzichtelijk maken van de verschillende kernen d.m.v. gebiedspasporten. Bij planvorming van (nieuw)bouwprojecten is er onderling contact over benodigde ruimtereserveringen voor maatschappelijke voorzieningen.	

**STICHTING DUNAVIE
TE KATWIJK**

JAARREKENING 2025

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	BALANS per 31 december (na resultaatbestemming)	61
2	Winst- en verliesrekening over 2025	63
3	Kasstroomoverzicht 2025	64
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	66
5	Toelichting op de balans per 31 december 2025	86
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2025	111
7	Overige informatie	118
8	Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB	123
9	Ondertekening directie	130

OVERIGE GEGEVENS

10	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	131
11	Controleverklaring	131

1 BALANS PER 31 DECEMBER (NA RESULTAATBESTEMMING)

	31 december 2025	31 december 2024
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.473.429	1.319.996
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	254.462	221.062
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58.838	54.130
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.113	17.951
	<u>1.808.842</u>	<u>1.613.138</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.090	2.329
Financiële vaste activa (3)		
Andere deelnemingen	1	1
Latente belastingvordering(en)	291	1.026
Overige vorderingen	9	9
	<u>301</u>	<u>1.036</u>
TOTAAL VASTE ACTIVA	<u>1.811.233</u>	<u>1.616.503</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	572	695
Overige voorraden	95	75
	<u>667</u>	<u>770</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	470	472
Vorderingen ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	497	5.187
Overige vorderingen en overlopende activa	618	1.039
	<u>1.585</u>	<u>6.698</u>
Liquide middelen (6)	<u>6.438</u>	<u>2.457</u>
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	<u>8.690</u>	<u>9.924</u>
	<u>1.819.923</u>	<u>1.626.428</u>

		31 december 2025	31 december 2024
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserves		1.202.982	1.040.699
Overige reserves		383.625	367.808
		<u>1.586.607</u>	<u>1.408.507</u>
Voorzieningen	(8)		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		0	24
Latente belastingverplichtingen		2.408	2.394
Overige voorzieningen		335	0
		<u>2.743</u>	<u>2.418</u>
Langlopende schulden	(9)	219.905	202.813
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		1	0
Schulden aan kredietinstellingen		1.846	5.708
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.173	1.708
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		2.362	1.876
Schulden ter zake van vennootschapsbelasting		117	92
Overige schulden en overlopende passiva		4.169	3.306
		<u>10.669</u>	<u>12.690</u>
		<u>1.819.923</u>	<u>1.626.428</u>

2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	60.825	56.815
Opbrengsten servicecontracten	(12)	3.468	3.372
Lasten servicecontracten	(13)	-3.273	-3.663
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-3.105	-3.399
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-28.741	-25.308
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-3.630	-3.132
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		25.544	24.685
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	5.900	2.624
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-162	-104
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.169	-1.861
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.570	660
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-1.344	1.929
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	166.060	150.551
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20)	153	47
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		164.869	152.527
Opbrengsten overige activiteiten	(21)	135	155
Kosten overige activiteiten	(22)	0	-42
Nettoresultaat overige activiteiten		135	114
Overige organisatiekosten	(23)	-3.564	-2.972
Kosten omtrent leefbaarheid	(24)	-2.088	-1.985
Bedrijfsresultaat		186.467	173.029
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	(25)	1.093	65
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	614	200
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-5.153	-4.457
Financiële baten en lasten		-3.446	-4.192
Resultaat voor belastingen		183.020	168.836
Belastingen	(28)	-4.921	-3.008
Resultaat na belastingen		178.100	165.828

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	61.057		56.978	
Vergoedingen	3.910		3.853	
Overige bedrijfsontvangsten	103		37	
Ontvangen interest	64		50	
Saldo ingaande kasstromen		65.134		60.918
Operationele uitgaven				
Erfpacht	0		-4	
Betalingen aan werknemers	-7.344		-7.186	
Onderhoudsuitgaven	-25.425		-22.047	
Overige bedrijfsuitgaven	-11.177		-11.397	
Betaalde interest	-4.782		-4.608	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-202		-87	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-440		-609	
Vennootschapsbelasting	544		-3.634	
Saldo uitgaande kasstromen		-48.826		-49.572
Kasstroom uit operationele activiteiten		16.308		11.346
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.267		656	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	4.056		1.127	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		6.322		1.783
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-18.616		-18.700	
Verbeteruitgaven	-5.360		-2.869	
Aankoop woongelegenheden (incl VOV)	-2.398		-2.353	
Sloopuitgaven	-1.999		-1.035	
Investerings overig	-236		-262	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-28.609		-25.219
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-22.287		-23.436
transporteren		-5.978		-12.090

	2025		2024	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		-5.978		-12.090
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		14.000		10.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-4.040		-994
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>9.960</u>		<u>9.006</u>
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>3.982</u>		<u>-3.084</u>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.457		5.541	
Liquide middelen	<u>6.438</u>		<u>2.457</u>	
		<u>3.982</u>		<u>-3.084</u>
Verschil vorig-huidig boekjaar		<u>3.982</u>		<u>-3.084</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. 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.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

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

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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 sociale huurgrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De sociale huurgrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66). Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB tak overgedragen DAEB vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

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

Complexindeling

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (assetmanagement) 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 uitgaande van het beleid van Dunavie. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Als looptijd wordt een periode van 60 jaar gehanteerd, zonder eindwaarde.
2. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.

4. 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 hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

a. Voor het niet-planmatig onderhoud is de norm bepaald op basis van de referentiekwaliteit en vaste prijsafspraken.

b. Voor het planmatig onderhoud is de norm bepaald op basis van de conditiemeting conform NEN2767 en de daaruit voortvloeiende gewenste kwaliteit en vaste prijsafspraken.

c. Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting.

d. Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels.

5. 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' in de resultatenrekening. Dunavie hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

a. Maatschappelijke beheerkosten, zoals passend toewijzen, sociaal beheer en incasso vallen onder lasten verhuur en beheer en zijn toegerekend aan de norm beheer.

b. Kosten voor het ontwikkelen van vastgoed en assetmanagement vallen onder lasten verhuur en beheer en zijn toegerekend aan norm beheer.

c. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit volgens de resultatenrekening zijn toegerekend aan de norm beheer.

6. De beleidswaarde wordt contant gemaakt met een sociale disconteringsvoet, onafhankelijk van het gebruikte disconteringspercentage voor het berekenen van de marktwaarde.

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

Dunavie heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Streefhuur% van de maximaal redelijke huur	72,29%	69,94%
Onderhoudsnorm	€ 3.397,63	€ 2.955
Beheerlasten	€ 909,67	785
Sociale disconteringsvoet	DAEB 4,22%	DAEB 4,17%
	Niet-DAEB 4,76%	Niet-DAEB 4,70%

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 waardemutatie van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

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

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

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 opgenomen in RJ 645 alinea 217a. Deze geeft aan dat er drie criteria zijn. Wanneer aan al deze drie criteria is voldaan wordt een complex opgenomen onder Vastgoed in ontwikkeling.

Deze drie criteria zijn:

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

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

Materiële vaste activa

Inventaris en vervoermiddelen

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

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

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

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,57% (2024: 2,57%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Dunavie geldende rente op langlopende leningen (3,47%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

Vorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop of herclassificatie vanuit vastgoed in exploitatie.

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.

De waardering van voorraad herclassificatie vastgoed in exploitatie betreft de leegwaarde geldend per ultimo boekjaar.

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

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

Voorzieningen

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

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

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

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

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

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

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

Voorziening pensioenen

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

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

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

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

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

Ultimo 2025 (en 2024) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

De regeling bij het bedrijfstakpensioenfonds is op basis van de Wet Toekomst Pensioenen per 1 januari 2026 omgezet naar een solidaire premieregeling. De bestaande pensioenrechten worden ingevaren in de nieuwe regeling. Uit de transitie vloeien geen aanvullende pensioenverplichtingen voort.

Zoals opgenomen in het transitieplan is de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en generatiepact.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen, uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen nominale waarde opgenomen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen nominale waarde opgenomen.

De voorziening inzake generatiepact bestaat uit verplichtingen voor doorbetalingen van salarissen van medewerkers die gebruik maken van deze CAO-regeling. De verplichting is opgenomen tegen nominale waarde.

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 waarderingsmethoden. 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 waarderingsmodellen.

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;
- 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 huurprijsbeleid van Dunavie, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximale huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing 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 derwing 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 "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 "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 "Lasten verhuur en beheeractiviteiten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden:

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "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

Belastingen

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-aftekbare 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 (VSO 2) 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.

Acute vennootschapsbelasting

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

Latente belastingen

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

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

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

Toerekening baten en lasten

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

Bij het bepalen van de verdeling van kosten worden de richtlijnen gevolgd zoals uitgegeven door SBR Wonen in de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2025.

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.

GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

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

Uitgangspunten

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

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

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 466.369	€ 437.056	€ 85.942	€ 85.827
Cumulatieve herwaarderingen	€ 870.734	€ 736.351	€ 136.834	€ 116.145
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	€ -10.329	€ -4.955	€ -1.714	€ -2.186
Overboeking voorziening renovatieprojecten	€ -6.778	€ -	€ -	€ -
Stand per 1 januari	€ 1.319.996	€ 1.168.453	€ 221.062	€ 199.787
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen nieuwbouw	€ 14.798	€ 27.310	€ -	€ -
Na-investeringen nieuwbouw	€ -	€ -143	€ -	€ -
Investeringen Renovatieprojecten	€ 4.701	€ 1.281	€ 1.613	€ 115
Investeringen overig	€ -	€ 30	€ -	€ -
Aankoop	€ -	€ 1.033	€ -	€ -
Desinvesteringen verkoop	€ -298	€ -199	€ -	€ -
Herwaardering verkoop	€ -1.092	€ -256	€ -	€ -
Herclassificatie HIKO	€ -96	€ -	€ -	€ -
Herclassificatie Herwaarderingen	€ -695	€ -	€ -14	€ -
Herwaarderingen	€ 133.670	€ 134.639	€ 32.389	€ 20.688
Mutatie voorziening renovatieprojecten	€ 2.445	€ -	€ -588	€ -
Mutatie herwaardering-bijzondere waardevermindering	€ -5.672	€ -	€ -339	€ -
Mutatie Bijzondere waardeverminderingen	€ 5.672	€ -5.374	€ 339	€ 472
Totaal mutaties	€ 153.433	€ 158.321	€ 33.400	€ 21.275
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 485.474	€ 466.369	€ 87.555	€ 85.942
Cumulatieve herwaarderingen	€ 996.946	€ 870.734	€ 168.871	€ 136.834
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	€ -4.657	€ -10.329	€ -1.376	€ -1.714
Marktwaaarde 31 december	€ 1.477.762	€ 1.326.774	€ 255.050	€ 221.062
Overboeking voorziening renovatieprojecten	€ -4.333	€ -6.778	€ -588	€ -
	€ 1.473.429	€ 1.319.996	€ 254.462	€ 221.062

Toelichting marktwaarde (x € 1.000)

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

	2025	2024	Waarderings-variant
	x € 1.000	x € 1.000	
Eengezinswoningen	758.155	640.236	basis
Meergezinswoningen	934.527	871.305	basis
Parkeergelegenheden	12.483	9.912	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	10.213	9.146	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.479	1.104	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	15.956	9.355	full
Totaal	1.732.812	1.541.058	

In 2024 is als waarderingsvariant voor het bepalen van de marktwaarde van het bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed de basiswaardering gehanteerd zonder rekening te houden met vrijheidsgraden. Hierdoor is de marktwaarde per 31-12-2024 te laag gewaardeerd. Het verschil bedraagt totaal € 6,6 miljoen (Bedrijfsmatig vastgoed € 0,2 miljoen, Maatschappelijk onroerend goed 0,3 miljoen en Zorgvastgoed € 6,1 miljoen). Dit is in 2025 wel verwerkt.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woongelegenheden 5,30% (DE); 7,11% (UP);
 Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 9,54%
 Parkeergelegenheden 8,00%
 Intramuraal vastgoed 8,70%

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

Parameters woonegelegenheden	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,0%
Looninflatie	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,2%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud doorexploiteren per vhe - EGW	€ 2.129 (gemiddeld)				
Onderhoud doorexploiteren per vhe - MGW	€ 1.835 (gemiddeld)				
Onderhoud uitponden per vhe - EGW	€ 1.180 (gemiddeld)				
Onderhoud uitponden per vhe - MGW	€ 1.076 (gemiddeld)				
Beheerkosten per vhe - EGW	569,07				
Beheerkosten per vhe - MGW	558,41				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,117%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%				
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden laagsegment	0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden middensegment en geliberaliseerd	0%	1%	1%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand (laag- en middensegment)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand (geliberaliseerde woningen, hoog segment)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55				
Verkoopkosten bij uitponden	1% van de leegwaarde				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) voor waardepeildatum 1-1-2025	10,4% exclusief 1% aankoopkosten				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) vanaf 1-1-2026, relevant voor de eindwaarde	8,0% exclusief 1% aankoopkosten				

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed	Parameters
Instandhoudingsonderhoud BVO-BOG	€ 7,69 per m² exclusief btw
Instandhoudingsonderhoud BVO-MOG	€ 9,35 per m² exclusief btw
Instandhoudingsonderhoud BVO-ZOG	€ 12,42 per m² exclusief btw
Mutatieonderhoud per m² BVO- BOG	€ 12,90 per m² exclusief btw
Mutatieonderhoud per m² BVO- MOG/ ZOG	€ 15,62 per m² exclusief btw
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,00%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,00%
Beheerkosten - ZOG (% van de markthuur)	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,614%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	10,4% exclusief 1% aankoopkosten

Parameters parkeergelegenheden	
Onderhoud parkeerplaats per jaar	€ 70,99
Onderhoud garagebox per jaar	€ 238,98
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 35,49
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 48,51
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 675,55
Verkoopkosten per eenheid	€ 675,55
Mutatieleegstand (in maanden)	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	10,4% exclusief 1% aankoopkosten

Toepassing vrijheidsgraden

Dunavie heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. Toegepaste vrijheidsgraden zijn van toepassing op meerdere complexen, deze gehanteerde vrijheidsgraden worden hierna toegelicht.

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

Markthuur(stijging)

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

Exit yield

De gehanteerde exit yield (tussen 5,0 en 9,0%) is gebaseerd op de inschatting van de taxateur dat het geëiste rendement voor dit object, tussen waardepeildatum en het einde van de beschouwingsperiode, zal wijzigen. Dit komt bijvoorbeeld 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. De gehanteerde disconteringsvoet varieert tussen 5,0 en 8,0%. 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 (x € 1.000) van het gehele bezit bedraagt ultimo 2025 (peildatum 1-1-2024) € 2.424.245,- (2024: € 2.242.313,- peildatum 1-1-2023).

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

Omdat de doelstelling van Dunavie is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Dunavie en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

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

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

- voor eengezinswoningen: € 915,96 per maand, zijnde 72,29% van de maximaal redelijke huur (2024 € 814,10 per maand, zijnde 66,59% van maximaal redelijke huur); Bij DAEB-woningen is de streefhuur gemiddeld € 836,02 (67,08%), Niet-DAEB € 1.338,52 (99,85%);
- voor meergezinswoningen: € 716,72 per maand, zijnde 73,70% van de maximaal redelijke huur (2024 € 675,23 per maand, zijnde 71,77% van maximaal redelijke huur); Bij DAEB-woningen gemiddeld € 681,05 (71,77%), bij Niet-DAEB € 1.197,87 (99,73%);

Tenaanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld per verhuureenheid (EGW/MGW) € 3.398 (2024: € 2.955).

Tenaanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld: € 910 per verhuureenheid (EGW/MGW) per jaar (2024: €785).

De sociale disconteringsvoet bedraagt 4,22% (DAEB) en 4,76% (Niet-DAEB)

Beleidswaarde (x € 1.000)

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt:

De beleidswaarde van het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt:

2025	2024
814.763	813.767
203.651	188.973
1.018.414	1.002.740

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidwaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde per 31 december	1.477.762	255.050
Stap 1 : beschikbaarheid (doorexploiteren)	-56.536	-10.396
Stap 2 : betaalbaarheid (huren)	-508.763	-24.254
Stap 3 : kwaliteit (onderhoud)	-283.605	-34.673
Stap 4 : beheer (beheerkosten)	39.306	4.338
Disconteringsvoet	146.599	13.586
Totaal aanpassingen	-662.999	-51.399
Beleidswaarde	814.763	203.651

Gevoeligheidsanalyse 2025

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

Scenario	Aanpassing	Vershil bij toename	Vershil bij afname	Vershil %
Markthuur	+/-10%	2.930	-3.147	0,29%/-0,31%
Leegwaarde	+/-10%	946	-942	0,09%/-0,09%
Disconteringsvoet	+/- 0,5%	-97.929	114.974	-9,6%/11,29%
Onderhoudskosten	+/- € 100	-28.707	28.707	-2,82%/2,82%
Beheerkosten	+/- € 100	-28.707	28.707	-2,82%/2,82%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	20.998	20.630
Cumulatieve herwaarderingen	33.131	31.108
Boekwaarde per 1 januari 2025	54.130	51.738
<i>Mutaties</i>		
Herwaarderingen	5.238	3.515
Herclassificatie naar voorraden	-2.000	-826
Herclassificatie vanuit voorraad	1.471	1.194
Totaal mutaties	4.708	3.884

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	20.469	20.998
Cumulatieve herwaarderingen	38.369	33.131
Boekwaarde per 31 december	58.838	54.130

Verloop aantal woningen Verkopen onder voorwaarden	2025	2024
Aantal woningen 1 januari	146	150
Terugkopen boekjaar in exploitatie	0	-4
Terugkopen boekjaar naar voorraad	-2	-3
Terugkopen voorraad verkocht vrije verkoop	-4	-1
Verkopen boekjaar	4	4
Aantal verkopen onder voorwaarden 31 december	144	146

Bij de Verkopen onder Voorwaarden geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 12,50% en 50%.

Daarnaast heeft Dunavie een terugkoopverplichting. Het aandeel van Dunavie in de waardeontwikkeling van de woning is gemiddeld 21,1% in 2025, gelijk aan het aandeel in 2024.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Aanschaffingswaarde per 1 januari	19.414	22.830
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.463	-2.393
	17.951	20.437
Terugname afwaardering afgerond project	1.222	4.980
Investerings	21.882	17.179
Investerings ten laste van overige waardeveranderingen	-5.909	
Overboeking naar overige waardeveranderingen en voorziening ORT	1.463	930
Overboekingen naar DAEB-/ niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-14.496	-27.310
Totaal mutaties	4.162	-4.221
Boekwaarde per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	22.113	19.414
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	-1.463
	22.113	17.951

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 354.955 (2024: € 456.945) aan bouwrente geactiveerd.

2. Materiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouw	1.321	1.551
Automatisering	494	506
Inventaris en vervoermiddelen	275	272
	<u>2.090</u>	<u>2.329</u>
 <i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	6.699	6.536
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.370	-3.908
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.329</u>	<u>2.629</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	251	228
Desinvesterings	-1.261	-66
Terugname afschrijving desinvestering	1.261	48
Afschrijvingen	-490	-510
Totaal mutaties	<u>-239</u>	<u>-300</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.689	6.699
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.599	-4.370
Boekwaarde per 31 december	<u>2.090</u>	<u>2.329</u>

Afschrijvingen

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

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

3. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Andere deelnemingen		
Woningnet N.V.	1	1
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	291	1.026
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 belastingvordering heeft betrekking op de vastgoedportefeuille. 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 latentie is berekend tegen 3,30% (inclusief belastingen 2,45%). De nominale waarde van deze latentie bedraagt circa € 0,45 miljoen. De post heeft betrekking op afschrijvingspotentieel. De latentie is berekend tot en met 2082 (57 jaar). Dunavie kan een deel van de rentelasten niet in aftrek brengen op grond van de ATAD. De verwachting op basis van de fiscale meerjarenbegroting is dat Dunavie de per ultimo boekjaar gestalde rente niet alsnog in aftrek kan brengen in de toekomst. Om deze reden is deze latentie niet gewaardeerd. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 1,3 miljoen. Het verschil tussen commerciële en fiscale waardering ontstaat doordat fiscaal kan worden afgeschreven tot de WOZ-waarde is bereikt.		
Overige vorderingen		
Overige financiële activa	9	9

VLOTTENDE ACTIVA**4. Voorraden**

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	572	695

Ultimo 2025 bestaat de voorraad uit 2 woningen (2024: 2). Een woning is in 2025 teruggekocht vanuit Verkoop onder Voorwaarden, waarbij op moment van terugkoop taxatie heeft plaatsgevonden. De verwachting is dat deze woning binnen een jaar verkocht wordt middels de regeling Verkoop onder Voorwaarden. De tweede woning betreft een verkochte woning vanuit vastgoed in exploitatie. Deze woning wordt via vrije verkoop overgedragen in januari 2026.

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	95	75
-------------------	----	----

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

5. Vorderingen**Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren	778	779
	778	779
Voorziening wegens oninbaarheid	-308	-306
	470	472

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

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

Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	497	5.187
--	-----	-------

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

Vennootschapsbelasting huidig boekjaar

Vennootschapsbelasting boekjaar 2024	12	0
Vennootschapsbelasting boekjaar 2021	485	485
Vennootschapsbelasting boekjaar 2019-2020	0	4.702
	497	5.187

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

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen en overlopende activa	618	1.039
Te ontvangen koopsom woningen	0	570
Vorderingen op crediteuren	5	164
Vooruitbetaalde bedragen	613	304
	618	1.039

6. Liquide middelen

Banken	6.438	2.456
Gelden onderweg	0	1
	6.438	2.457

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 178.099.809 (positief) als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad € 178.099.809 (positief) toe te voegen aan de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 162.282.562 (positief) vervolgens vanuit de overige reserve 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 2024:

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 5 juni 2025. 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

	31-12-2025 x € 1.000	31-12-2024 x € 1.000
Herwaarderingsreserves		
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	37.166	33.131
Vastgoed in exploitatie	1.165.815	1.007.568
	<u>1.202.982</u>	<u>1.040.699</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	1.040.699	883.604
Mutatie herwaardering Verkopen onder Voorwaarden	4.013	2.023
Mutatie herwaardering vastgoed in exploitatie	158.270	155.071
Stand per 31 december	<u>1.202.982</u>	<u>1.040.699</u>

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

Per 31 december 2025 is in totaal € 1.206 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.041 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Daarbij is geen rekening gehouden met belastingen. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 569 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.

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Overige reserves		
Stand per 1 januari	367.808	359.074
Resultaatbestemming boekjaar	178.100	165.828
Mutatie Herwaarderingsreserve	-162.283	-157.095
Stand per 31 december	<u>383.625</u>	<u>367.808</u>
Aansluiting op vennootschappelijk vermogen via resultaat		
Geconsolideerd resultaat	<u>178.100</u>	<u>165.828</u>

8. Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

Project	Saldo 010125	Reclassifi- catie voorziening 2024	Bij: dotatie	Bij/ Af: herziening	Af: uitgaven	Af: naar vg in expl	Saldo 311225
Nieuwbouw	23.610		-	-82.488	58.878		-
Valkenburgerweg							
Renovatie	0		-				-
Trompstraat							
Rijnmond							
Papaverhof							
Willem de Zwijgerlaan	0	0	3.078.774	-922.891	-128.020	-2.950.754	
Totaal	23.610	6.778.086	3.078.774	-1.137.084	-3.821.601	-4.921.785	0

De looptijd van de bestaande voorziening is naar verwachting < 1 jaar; In de voorziening resteert een totaal bedrag van € 4,922 mln voor drie projecten met betrekking tot vastgoed in exploitatie. Het volledig restant van deze voorziening is in mindering gebracht op de post Vastgoed in exploitatie.

31-12-2025	31-12-2024
x € 1.000	x € 1.000

Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen

2.408	2.394
-------	-------

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op de gevormde voorziening voor onderhoud (€ 2.406; in 2024: € 2.394) en disagio van de leningportefeuille (€ 2; in 2024: nihil). Naar verwachting zal de latentie binnen een termijn van 5 jaar tot afwikkeling komen.

Overige voorzieningen

Loopbaanontwikkeling	250	0
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	10	0
Generatiepact	74	0
	<u>335</u>	<u>0</u>

Overige voorzieningen betreft een aantal voorzieningen op grond van CAO-bepalingen. Voorgaand jaar waren deze voorzieningen niet gewaardeerd op de balans, maar toegelicht onder Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen. Jaarlijks vindt actualisatie plaats conform de betreffende bepalingen in de CAO Woondiensten. De verwachting is dat de huidige voorzieningen binnen 5 jaar worden afgewikkeld.

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
9. Langlopende schulden		
Schulden aan banken	161.176	148.650
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58.526	53.971
Overige schulden	203	192
	<u>219.905</u>	<u>202.813</u>

	31-12-2025	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken	161.176	144.709	148.650	137.896
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58.526	0	53.971	0
Overige schulden	203	0	192	0
	<u>219.905</u>	<u>144.709</u>	<u>202.813</u>	<u>137.896</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 € 159,4 (inclusief 4,0 miljoen niet opgenomen deel variabele hoofdsomlening) miljoen (2024: € 149,4 miljoen) geborgd door het WSW.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Dunavie zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een actuele WOZ-waarde van € 2,3 miljard niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

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

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	<u>161.176</u>	<u>148.650</u>

Leningen o/g

Leningen o/g (x € 1.000)	2025	2024
Stand per 1 januari	145.445	136.439
Opgenomen gelden	14.000	10.000
Aflossingen	-4.040	-994
Stand per 31 december	155.405	145.445
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.088	-4.040
Totaal	154.317	141.405

Embedded derivaten (x € 1.000)	2025	2024
Stand per 1 januari (lang)	2.927	4.128
Mutatie als gevolg van herziening	-1.076	-1.156
Mutatie als gevolg van herwaardering	-1.093	-45
Stand per 31 december	758	2.927
Af: kortlopend deel agio	-758	-1.477
Totaal	0	1.450

(dis) agio Vestia-/gestructureerde leningen (x € 1.000)	2025	2024
Stand per 1 januari	5.987	5.014
(Dis)Agio storting/herziening lening	1.076	1.156
Mutatie volgens amortisatie	-203	-183
Stand per 31 december	6.860	5.987
Af: kortlopend deel (dis) agio*	-231	-190
Totaal	6.629	5.797

Totaal Langlopende schulden	161.176	148.652
------------------------------------	----------------	----------------

* Het kortlopend deel (dis)agio is opgenomen onder langlopende schulden in 2025. De onderliggende lening(en) worden vanaf 2043 afgelost.

bedragen * €1.000

Renteper- centage	Schuldres de on tant balance	Marktwaar- de on balance	Rente herziening periode	Schuldres de on tant balance	Marktwaar- de on balance	Resterende looptijd	Schuldres de on tant balance	Marktwaar- de on balance
Variabel	13.500		0 tot 3 mn	13.500		< jaar	-	
0% tot 2%	20.213		3 mnd tot	18.500	758	1 tot 5 jr	10.695	
2% tot 3%	19.966		1 tot 5 jr	52.665		5 tot 10 jr	32.912	
3% tot 4%	75.855	758	>5jaar	70.740	6.860	10 tot 15 jr	11.000	
4% tot 5%	20.073	6.860				15 tot 20 jr	28.267	3.444
5% tot 6%	5.243					>20 jaar	72.530	4.174
> 6%	554							
Totaal	155.405	7.618	Totaal	155.405	7.618	Totaal	155.405	7.618

De aflossingsverplichting tot en met 5 jaar bedraagt € 11,7 miljoen (31-12-2024: € 8,5 miljoen) en langer dan 5 jaar € 144,7 miljoen (31-12-2024: € 137,9 miljoen).

Bij de tabel renteherzieningen is de opslagherziening van een basisrentelening ook beschouwd als een renteherziening.

Schulden aan banken

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van rente-instrumenten, bedraagt 3,30% (2024: 3,47%).

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 2025 bedraagt € 163.537.731 (2024: € 170.446.200). De marktwaarde is net als 2024 berekend op basis van de yield curve tot het 1e herzieningsmoment. De daling is voornamelijk het gevolg van gewijzigde 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 looptijd van 40 jaar en een hoofdsom van € 2.417.717 tegen een niet-marktconforme rente van 4,86%. 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 2025: 36 jaar) vrij via een vast amortisatieschema. De vrijval neemt van jaar tot jaar toe en voor 2025 bedraagt deze € 86.292 (2024 € 85.833). De vrijval is opgenomen onder de aflossingsverplichtingen en gepresenteerd onder kortlopende schulden.

Borging/zekerheden door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 159.404.049 (ultimo 2024: € 149.444.047) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In deze borging is ook een variabele hoofdsom lening opgenomen van € 5.000.000, waarvan ultimo 2025 € 1.000.000 was opgenomen.

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58.526	53.971

	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden x € 1.000	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	20.998	
Cumulatieve herwaarderingen	32.973	
Boekwaarde per 1 januari 2025	53.971	
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.471	
Herwaarderingen	5.075	
Terugkopen naar voorraad	-1.991	
Stand per 31 december 2025	58.526	
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	22.469	
Cumulatieve herwaarderingen	36.057	
	58.526	
	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000

Overige schulden

Waarborgsommen	203	192
----------------	-----	-----

De waarborgsommen hebben betrekking op bedrijfsruimten en op enkele woningen.

10. Kortlopende schulden

Schulden aan overheid en banken

Schulden aan overheid	1	0
Kortlopend deel van langlopende schulden aan banken	1.846	5.708
	1.848	5.708

Schulden aan banken betreft de aflossingsverplichtingen voor 2025. Het volledig bedrag wordt binnen een jaar betaald.

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	2.173	1.708
-------------	-------	-------

De openstaande schulden aan leveranciers worden binnen een jaar betaald.

	31-12-2025	31-12-2024
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	2.070	1.872
Loonheffingen en premies sociale verzekeringen	292	4
	<u>2.362</u>	<u>1.876</u>

De looptijd van belastingschulden en premies is korter dan 1 jaar.

Schulden ter zake van Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting huidig en vorig jaar	117	92
---	-----	----

Het saldo 2025 betreft een te betalen bedrag over het jaar 2025, de schuld 2024 heeft betrekking op de jaren 2023 en 2024.

Overige schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva	4.169	3.306
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	297	310
Rente leningen	1.667	1.376
Vooruitontvangen huren	669	590
Af te rekenen servicekosten	725	444
Reparatie- en onderhoudskosten	615	388
Overige	195	197
	<u>4.169</u>	<u>3.306</u>

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 wordt off-balance toegelicht. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de onafhankelijke taxateur is ultimo 2025 € 0,76 miljoen negatief (ultimo 2024 € 2,9 miljoen negatief). De daling wordt grotendeels verklaard door de daling van het aantal contracten.

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 ultimo 2025 1 embedded derivaat (gestructureerde lening) in haar portefeuille. Deze wordt on-balance opgenomen. Van de leningen waarbij de bank gebruik heeft gemaakt van zijn optierecht wordt de marktwaarde op basis van een amortisatieschema over de restant looptijd 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 netto rentelasten te optimaliseren.

Om dit te realiseren brengt Dunavie bij ieder transactievoorstel van een nieuwe lening het huidige renterisico in kaart met uitgangspunten die het WSW in het verleden hanteerde voor de bepaling van het renterisico.

Dunavie heeft deze berekeningswijze grotendeels overgenomen. Er wordt een uitzondering gemaakt voor de weging van de basisrentelening. Dunavie hanteert hier een 20% weging van de hoofdsom waar het WSW in het verleden 50% van de hoofdsom hanteerde.

Het renterisico wordt bij ieder transactievoorstel in kaart gebracht over een periode van 20 jaar. Dunavie stuurt bij het aangaan van nieuwe leningen op een renterisico van 15%.

Deze norm mag niet structureel overschreden worden.

In de huidige leningenportefeuille wordt deze norm vanaf 2039 overschreden. In dit jaar loopt het derivatencontract op een variabele lening van de NWB af, terwijl deze lening nog langer doorloopt. De verwachting is dat er de komende jaren nieuwe fixed leningen worden aangetrokken waardoor dit renterisico op termijn binnen de gewenste interne norm uitkomt.

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 2024	12.500	3.802 (negatief)	Rente instrument door externe taxatie op basis van Euribor
Reële waarde ultimo 2025	12.500	2.276 (negatief)	Rente instrument door externe taxatie op basis van Euribor
Mutatie	0	1.526 (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 effectieve rente bedroeg voor 2025 4,84%.

De strategie van Dunavie is om het contract aan te houden tot de einddatum. Wanneer het op grond van de waardeontwikkeling bedrijfseconomisch verantwoord is wordt het contract voor de einddatum afgewikkeld.

Gestructureerde leningen

Naast het derivaat heeft Dunavie nog een gestructureerde lening met rente afspraken.

Onderstaande lening bevat een zogenaamde 'embedded derivaat'. Omdat bij 'extendibles' geen 'nauw verband' wordt gezien tussen de economische kenmerken en de risico's van het derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, zijn deze als gevolg van de wijzigingen in de richtlijn rondom verslaggeving voor financiële instrumenten (RJ-Uiting 2013-15) vanaf 2014 afgesplitst van de leningen. De waarde mutatie ten opzichte van vorig jaar is als last opgenomen in het resultaat (€ 1,01 miljoen positief (2024: € 0,05 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 minimale daling wordt grotendeels verklaard door het tijdsverloop. In deze contracten zijn geen bijstortverplichtingen opgenomen en de strategie is dat Dunavie deze leningen aanhoudt tot einde looptijd. De eerstvolgende herziening is december 2026 (lening 206). 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.

Voorafgaand aan het herzieningsmoment wordt het aanbod van de geldgever binnen de treasurycommissie besproken en getoetst op marktconformiteit door de externe treasury adviseur. De negatieve waarde van deze lening 206 wordt verantwoord onder kortlopende schulden.

Bedragen x € 1.000	Intern lening nr 206
Hoofdsom	5.000
Stortingsdatum	1-12-2006
Geldgever	NWB
1^e periode	1-12-2006 1-12-2026
Tarief	3,78% (kwartaalcoupon)
2^e periode	1-12-2026 1-12-2046
Tarief	4,20% of 3 maands Euribor
3^e periode	n.v.t.
Tarief	n.v.t.
Toelichting	
Getaxeerde waarde ultimo 2024	1.450 (negatief)
Getaxeerde waarde ultimo 2025	758 (negatief)
Mutatie	692 (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 marktwwaarden van deze derivaten ultimo 2025 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 leningenportefeuille 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 2025 heeft een hoofdsom van € 3,9 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,44% van het gewogen geborgde schuldrestant ultimo 2025. Jaarlijks wordt het rentetarief bepaald door externe partijen en getoetst op marktconformiteit. Ook wordt op dat moment over het niet opgenomen deel van de obligolening een bereidstellingsprovisie vastgesteld. December 2025 bedraagt deze provisie 24 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 het 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 het WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Overige niet in de balans opgenomen verplichtingen

Licentieovereenkomst automatisering

Dunavie heeft overeenkomsten gesloten met betrekking tot licenties voor het gebruik en ondersteuning van het primaire systeem. De looptijd heeft een einddatum van 31 oktober 2030; De verplichting ultimo 2025 bedraagt € 792.000 (2024: € 660.000,-). Binnen het bedrag van 2025 is een eenmalige verplichting ad. € 113.000,- verwerkt voor de implementatie van de nieuwe functionaliteit Embrace.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Dunavie had al 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.

In 2025 zijn daar twee erfpachtuitgiften bij gekomen voor de tijdelijke- en flexwoningen in C291 Valkenhorst. De erfpacht bedraagt voor de tijdelijke woningen € 60.000,- en voor de Flexwoningen € 30.000,- per jaar en loopt van 1 maart 2025 tot en met 29 februari 2040.

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum zijn de aangegane verplichtingen met betrekking tot investeringen in sloop en nieuwbouw € 8,7 miljoen inclusief btw (2024: € 24,4 miljoen). Het onrendabel deel is in de jaarrekening verwerkt. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Dunavie is per einde boekjaar voor een bedrag van € 18,4 miljoen inclusief btw (2024: € 8,4 miljoen) aan onderhouds- en renovatieverplichtingen (inclusief verduurzaming) aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2026 zullen worden uitgevoerd.

Prestatieafspraken

Dunavie heeft met de gemeente Katwijk prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2025 onder andere over de ontwikkeling van woningen en het investeren in energiebesparende maatregelen. Voor Dunavie betekent dit dat er sprake is van een inspanningsverplichting om deze afspraken te realiseren. Deze wettelijk verplichte afspraken worden in een vierjarenplan opgesteld en jaarlijks geactualiseerd.

6 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	61.418	57.251
	61.418	57.251
Huurderving wegens oninbaarheid	-187	-139
Huurderving wegens leegstand	-406	-297
	60.825	56.815

12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	4.292	3.912
Af te rekenen servicekosten	-791	-496
Vergoedingsderving	-33	-44
	3.468	3.372

13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	3.273	3.663
-------------------	-------	-------

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

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	2.697	3.101
Uitgaven t.b.v. participatie huurders	50	50
Direct toerekenbare huisvestingskosten	141	153
Verhuurbemiddeling en beheervergoedingen	151	95
VvE-bijdragen	66	0
	3.105	3.399

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	5.784	5.415
Sociale lasten	997	914
Pensioenlasten	711	629
Overige personeelskosten	1.143	1.487
	8.634	8.446

Personeelsleden

De stijging Lonen en salarissen is het gevolg van CAO-stijgingen en toename aantal FTE. De lagere overige personeelskosten ontstaan met name door minder kosten voor inhuur.

Bij Dunavie waren ultimo 2025 91 werknemers in dienst (2024: 93). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld over 2025 80,3 (2024: 79,13). Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem).

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van de toegelaten instelling 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 2025 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor (2024: idem). Er wordt vooralsnog geen neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen verwacht. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling 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 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad (gemiddelde dekkingsgraad over 12 maanden) bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024: 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds ruim aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door de Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad hoger is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4% is er ook geen sprake van een reservetekort.

De regeling bij het bedrijfstakpensioenfonds is op basis van de Wet Toekomst Pensioenen per 1 januari 2026 omgezet naar een solidaire premieregeling. De bestaande pensioenrechten worden ingevaren in de nieuwe regeling. Uit de transitie vloeien geen aanvullende pensioenverplichtingen voort. Zoals opgenomen in het transitieplan is de compensatie voor het afschaffen van de doorsnee systematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

Toerekening organisatiekosten

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
Toerekening organisatiekosten		
Lonen, salarissen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	7.465	6.877
Overige personeelskosten	880	544
Uitzendkrachten, inleen, etcetera	231	767
Automatiseringskosten	1.572	1.526
Huisvestingskosten	281	291
Bankkosten	40	57
Advieskosten	391	329
Afschrijvingskosten	349	358
Overige toe te rekenen kosten	344	359
Toe te rekenen organisatiekosten	11.553	11.107
De organisatiekosten zijn toegerekend aan de volgende rubrieken:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.697	3.101
- Lasten onderhoudsactiviteiten	3.375	3.567
- Lasten verkoop vastgoedportefeuille	14	12
- Resultaat overige activiteiten	0	42
- Overige organisatiekosten	3.755	2.923
- Leefbaarheid	1.713	1.463
Totaal toegerekende organisatiekosten	11.553	11.107

De afschrijvingskosten hebben betrekking op de volgende activa:

	2025	2024
Automatisering	254	276
Vervoermiddelen	76	63
Inventaris	20	19
Totaal afschrijvingen	349	358

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

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, gebaseerd op het aantal fte (2024: idem) conform de formatie per ultimo boekjaar. Dat leidt tot onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2025 %	2024 %
Toerekening organisatiekosten		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	25,61	25,51
- Lasten onderhoudsactiviteiten	31,08	32,24
- Lasten verkoop vastgoedportefeuille	0,06	0,06
- Resultaat overige activiteiten	0,00	0,11
- Overige organisatiekosten	26,23	26,07
- Leefbaarheid	17,01	16,02
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	4.413	4.905
Mutatieonderhoud	7.860	5.554
Contractonderhoud	2.350	2.498
Planmatig onderhoud	10.292	8.280
Toegerekende organisatiekosten	3.375	3.567
Onderhoudsbijdrage aan VvE's	451	504
	<u>28.741</u>	<u>25.308</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	3.460	2.926
Verzekeringen	129	198
Overige	40	8
	<u>3.630</u>	<u>3.132</u>
17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst	5.900	2.624
Af: Verkoopkosten en toegerekende organisatiekosten	-162	-103
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-4.169	-1.861
Resultaat	<u>1.570</u>	<u>660</u>
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering vastgoed opgeleverd	1.158	4.980
Dotatie voorziening ORT vastgoed in ontwikkeling en renovaties	3.079	-5.649
Herrekening voorziening ORT vastgoed in ontwikkeling	-1.137	2.907
Overige waardeveranderingen	-4.443	-309
	<u>-1.344</u>	<u>1.929</u>
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	<u>166.060</u>	<u>150.551</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	<u>153</u>	<u>47</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.		

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
21. Opbrengsten overige activiteiten		
Overige dienstverlening	135	155
22. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	0	42
23. Overige organisatiekosten		
Treasury, fiscaliteit en control	13	132
Toegerekende organisatiekosten	3.755	2.922
Personeel(svereniging)	30	20
Accountantskosten jaarverslag	219	204
Overige organisatiekosten	1	2
Bijdrage Aw	53	46
Kosten toezicht	113	118
Obligoheffing WSW	40	42
Geactiveerde productie	-661	-514
	3.564	2.972

Onder overige organisatiekosten zijn zowel direct als indirect toegerekende organisatiekosten opgenomen.

Accountantshonoraria (x € 1.000)

Werkzaamheden verricht door Deloitte accountants ten behoeve van controlejaar 2025 en controlejaar 2024.

Kosten gerelateerd aan jaarrekening voorgaand boekjaar	131	123
Kosten gerelateerd aan jaarrekening lopend boekjaar	78	73
Andere controle-opdrachten	10	8
	219	204

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

Toegerekende organisatiekosten	1.713	1.463
Schone woonomgeving/overlast/veiligheid	375	522
	2.088	1.985

Financiële baten en lasten

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
25. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		
Mutatie marktwaarde boekjaar	1.093	65
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	259	200
Geactiveerde rente	355	0
	614	200
27. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen kredietinstellingen	-5.122	-4.885
Toegerekende rente bouw	0	457
Overige rentelasten	-31	-29
	-5.153	-4.457
	-5.153	-4.457

28. Belastingen

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2025	2024
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	-4.167	-3.399
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-5	2.065
Mutatie actieve belastinglatentie	-749	-1.674
	-4.921	-3.008

Verloopoverzicht VPB Commercieel-Fiscaal (bedragen * € 1.000)	Bedrag	Nominale VPB-druk 25,8%	Belastingdruk %
Resultaat commercieel	183.020	47.219	
<u>Correcties fiscaal</u>			
Woningverkoop	557		
Afschrijvingen	-230		
Waarderingsverschillen	-164.869		
Fiscaal onderhoud	1.087		
Overige bedrijfslasten	339		
Rentebaten en -lasten	-80		
Fiscale aanwending herinvesteringsreserve	-2.175		
Totaal correcties fiscale winst	-165.371		
<u>Extracomptabele correcties</u>			
beperkt aftrekbare gemengde kosten	23		
boetes	0		
dotatie herinvesteringsreserve	-2.175		
aanwending herinvesteringsreserve	2.175		
fiscale mutatie afwaardering woningbezit			
investeringsaftrek	-14		
niet-aftrekbare rente (ATAD)	-1.455		
Totaal extracomptabele correcties	-1.446		
Belastbaar bedrag	16.204	4.167	2,28%
Correctie VPB oude jaren		4	
Mutatie latente belastingen		749	
Totale belastinglast/ belastingdruk		4.921	2,69%

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19% tot € 200.000 en daarboven 25,8% (2024: idem). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,69% (vorig jaar 1,78%). Het verschil wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de (commerciële) niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Vorig jaar was het commerciële resultaat € 168,836 positief. Voor 2025 is dit € 183,020 miljoen positief. Daarnaast is sprake van correcties met betrekking tot berekende Vennootschapsbelasting over voorgaande jaren.

7 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

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 2025 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 2025 € 206.000 (klasse F). In 2024 was dit € 195.000 (klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025

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

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2025
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

183.190
22.526

Subtotaal

205.716

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

206.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Bezoldiging

205.716

Gegevens 2024

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2024
Omvang dienstverband 2024 (in fte)
Dienstbetrekking?

1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

172.110
22.712

Subtotaal

194.822

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

195.000

Bezoldiging

194.822

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 2025

	J.M.M. Janzen	W.F. de Mooij	F. Bouchtaoui
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	2025 nvt	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	-	16.480	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	20.600	20.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Bezoldiging	-	16.480	16.480
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 2024

	J.M.M. Janzen	W.F. de Mooij	F. Bouchtaoui
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/08	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500	19.500

Gegevens 2025

	A.J. Visser	M.P.L. Govaert	C. de Vreugd
Functiegegevens	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.480	24.720	16.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600	30.900	20.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Bezoldiging	16.480	24.720	16.480
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 2024

	A.J. Visser	M.P.L. Govaert	C. de Vreugd
Functiegegevens	Lid	Lid - Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.600	18.200	5.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	22.750	6.500

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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

(na resultaatbestemming)

	2025		2024	
	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	1.473.429	0	1.319.996	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	254.462	0	221.062
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.232	52.605	3.576	50.554
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.183	4.930	17.130	821
	<u>1.496.845</u>	<u>311.997</u>	<u>1.340.702</u>	<u>272.436</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.090	0	2.329	0
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	227.995	0	191.894	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	34.400	0	34.400	4.100
Andere deelnemingen	1	0	1	0
Latente belastingvordering(en)	251	41	1.026	0
Overige vorderingen	9	0	9	0
	<u>262.655</u>	<u>41</u>	<u>227.330</u>	<u>4.100</u>
	<u>1.761.590</u>	<u>312.038</u>	<u>1.570.361</u>	<u>276.536</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	279	293	501	194
Overige voorraden	89	7	72	2
	<u>367</u>	<u>300</u>	<u>573</u>	<u>197</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	458	12	424	48
transporteren	458	12	424	48

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	458	12	424	48
Vorderingen ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	433	64	5.080	107
Overige vorderingen en overlopende activa	533	85	1.004	35
	1.424	161	6.508	190
Liquide middelen	2.399	4.039	623	1.834
	4.190	4.501	7.704	2.221

1.765.779	316.538	1.578.065	278.757
-----------	---------	-----------	---------

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	1.202.981	165.321	1.040.699	165.321
Overige reserves	205.526	26.573	367.808	26.573
Resultaatbestemming	178.100	36.101	0	0
	1.586.607	227.995	1.408.507	191.894
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	0	0	24	0
Latente belastingverplichtingen	1.833	575	1.819	575
Overige voorzieningen	288	47	0	0
	2.121	622	1.843	575
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	161.176	0	148.650	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.232	52.293	3.576	50.395
Overige schulden	78	125	78	115
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	34.400	4.100	34.400
	167.486	86.818	156.403	84.910
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	1	0	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	1.846	0	5.708	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.644	530	1.174	534
Vorderingen ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.965	397	1.499	394
Schulden ter zake van vennootschapsbelasting	102	15	74	0
Overige schulden en overlopende passiva	4.007	162	2.856	450
	9.565	1.104	11.311	1.378
	1.765.779	316.538	1.578.065	278.757

Gescheiden winst- en verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	51.036	9.790	47.558	9.257
Opbrengsten servicecontracten	2.992	476	3.060	312
Lasten servicecontracten	-2.923	-350	-3.183	-480
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.665	-439	-2.884	-515
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.646	-5.096	-22.117	-3.191
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.099	-531	-2.658	-474
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.694	3.850	19.776	4.909
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.564	376	824	1.696
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.371	0	-456	-1.405
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.193	376	368	292
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.344	0	4.120	-2.191
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	132.451	33.609	129.474	21.077
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	153	0	47
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	131.107	33.763	133.594	18.933
Opbrengsten overige activiteiten	116	19	119	36
Kosten overige activiteiten	0	0	-36	-6
Nettoresultaat overige activiteiten	116	19	83	30
Overige organisatiekosten	-3.035	-529	-2.508	-464
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.812	-276	-1.695	-290
transporteren	149.264	37.203	149.619	23.409

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	149.264	37.203	149.619	23.409
Bedrijfsresultaat	149.264	37.203	149.619	23.409
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	1.093	0	65	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.207	166	878	10
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.223	-688	-4.476	-669
Financiële baten en lasten	-2.924	-522	-3.533	-660
Resultaat voor belastingen	146.340	36.681	146.087	22.750
Belastingen	-4.341	-580	-1.787	-1.221
Resultaat uit deelnemingen	36.101	0	21.528	0
Resultaat na belastingen	178.100	36.101	165.828	21.528

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	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	51.250	9.807	47.611	9.367
Vergoedingen	3.532	378	3.473	380
Overige bedrijfsontvangsten	65	38	18	19
Ontvangen interest	732	91	729	98
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	55.579	10.314	51.831	9.863
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	0	0	-4	0
Betalingen aan werknemers	-6.315	-1.028	-6.180	-1.006
Onderhoudsuitgaven	-20.863	-4.562	-19.622	-2.425
Overige bedrijfsuitgaven	-9.553	-1.624	-9.748	-1.651
Betaalde interest	-4.852	-688	-4.695	-688
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-202	0	-81	-6
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-387	-53	-512	-97
Vennootschapsbelasting	1.126	-581	-2.644	-990
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-41.047	-8.537	-43.485	-6.863
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.531	1.777	8.346	3.000

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.991	0	2.260	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	3.331	0	1.127
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	2.991	3.331	2.260	1.127
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-15.201	0	-17.434	0
Nieuwbouw huur niet te borgen	0	-3.414	0	-2.871
Verbeteruitgaven	-3.916	0	-2.776	0
Verbeteringen niet te borgen	0	-1.444	0	-93
Aankoop woongelegenheden (incl VOV)	-254	-2.144	-750	-1.603
Sloopuitgaven	-1.999	0	-953	-82
Investerings overig	-236	0	-262	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-21.606	-7.003	-22.175	-4.649
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-18.615	-3.671	-19.914	-3.521
<i>FVA</i>				
Mutaties verbindingen	-4.100	0	3.000	0
Verbindingen inkomsten/ uitgaven	0	4.100	0	-3.000
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-4.100	4.100	3.000	-3.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-22.715	429	-16.914	-6.521
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	14.000	0	10.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.040	0	-994	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.960	0	9.006	0
Toename (afname) van geldmiddelen	1.776	2.206	437	-3.522
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	1.776	2.206	437	-3.522
Liquide middelen per 1 januari	623	1.834	186	5.355
Liquide middelen per 31 december	2.399	4.039	623	1.834
	1.776	2.206	437	-3.522

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, 2 juni 2026

Directie

R.W.M.G. Marx

Raad van Commissarissen

M.P.L. Govaert

A.J. Visser

F. Bouchtaoui

W.F. de Mooij

C. de Vreugd

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 Controleverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Dunavie

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2025.
2. De winst-en-verliesrekening over 2025.
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 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 47 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.130.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2025.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2025 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

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

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

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

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 frauderisico'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.

Daarnaast hebben wij een frauderisico geïdentificeerd, zijnde het risico dat medewerkers of derde partijen aanbestedingsrichtlijnen omzeilen of manipuleren om contracten met betrekking tot nieuwbouw, renovaties of planmatig onderhoud te sluiten die niet marktconform zijn, met als doel middelen van de organisatie te onttrekken of bevoordeling te realiseren.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie alsmede het toetsen van de effectieve werking 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 de verslagperiode zijn aangebracht, aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management op tendenties bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde. Tevens het beoordelen of de eventuele omstandigheden die tot de tendentie hebben geleid een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Dunavie.

Wij hebben de volgende werkzaamheden uitgevoerd ten aanzien van het aanbestedingsrisico:

- Het verkrijgen van inzicht in het proces van aanbestedingen rondom vastgoedgerelateerde inkopen.
- Het selecteren van enkele aanbestedingsdossiers en het nagaan of de interne richtlijnen hieromtrent gevolgd zijn.
- Het evalueren of de door Stichting Dunavie gemaakte keuzes in het proces van aanbesteding in overeenstemming zijn met het interne beleid, in het bijzonder de leveranciersselectie en de keuze van aanbestedingsstrategie.
- Het evalueren van de gunningsprocedure als gevolg van de aanbesteding en de wijze van vastlegging middels proces verbaal van aanbesteding van deze gunningsprocedure.

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 een aanwijzing geven voor fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de bestuurder, 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.

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 manager bedrijfsvoering & control, het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten van 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 en de bepalingen bij en krachtens de WNT 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 de entiteit 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 (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

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

- Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- 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. Vanuit de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij geen indicaties of vermoedens van niet-naleving van wet- en regelgeving van materieel belang.

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

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf '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 het evalueren 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 die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling 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 20 van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit 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 werkzaamheden hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Dunavie om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de met governance belaste personen 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 of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 1,7 miljard (2024: € 1,5 miljard) wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Dunavie. Stichting Dunavie past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 68 - 71 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. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Dunavie. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 86 – 90, getoetst. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

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

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Stichting Dunavie de waardering van het vastgoed in exploitatie op een juiste wijze heeft bepaald op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

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

Omschrijving

Op pagina 90-91 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Dunavie gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Dunavie, waarbij tevens 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 90-91 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

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

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

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

Observaties

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2025) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten en SBR

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Naleving vereisten Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening in overeenstemming is met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarstukken. Dit betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar activiteiten 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 stichting 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 stichting 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 Stichting Dunavie

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2025, 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 fraude of fouten, 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 stichting.
- 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 stichting 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 stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

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

Rotterdam, 2 juni 2026

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: E.J.N. Jungheim MSc RA