

JAARSTUKKEN DUNAVIE 2024

BESTUURSVERSLAG & JAARREKENING



INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG

VOORWOORD	3
ONZE RESULTATEN	4
1. #DUNAVISIE	4
1.1 Koers van 2021-2023 en 2024	4
1.2 Samenvatting resultaten	5
2. HUURDER CENTRAAL	8
2.1 Resultaten	8
2.2 Doelgroepen	8
2.3 Betaalbaarheid	9
2.4 Klachten	11
3. GOED WONEN, NU EN IN DE TOEKOMST	13
3.1 Resultaten	13
3.2 Beschikbaarheid	13
3.3 Nieuwe contracten	15
3.4 Duurzaamheid en kwaliteit	18
4. MIDDEN IN DE MAATSCHAPPIJ	21
4.1 Resultaten	21
4.2 Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid	21
4.3 Samenwerking	25
5. PROFESSIONELE ORGANISATIE	27
5.1 Resultaten	27
5.2 Organisatieopbouw	27
5.3 Medewerkers/HR	28
5.4 Medezeggenschap	29
5.5 Communicatie	30
ONZE BEDRIJFSVOERING	31
6. TOEKOMST	31
7. RISICOMANAGEMENT	33
7.1 Risicobereidheid	33
7.2 Strategische en externe risico's	33
7.3 Proces- en projectrisico's	34
7.4 Frauderisico's	35
7.5 Governance- en compliancerisico's	35
8. FINANCIEEL BELEID	37
9. FINANCIEEL VERSLAG	43
VERKLARING BESTUUR	46
10. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	47
10.1 Samenstelling Raad van Commissarissen	47
10.2 Taakopvatting	49
10.3 Verantwoording	50
10.4 Commissies	51
10.5 Overleg	53
10.6 Honorering Raad van Commissarissen	54
10.7 Honorering Bestuur/Governancecode Woningcorporaties	54
10.8 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen	54
10.9 Integriteit en onafhankelijkheid	55
10.10 Vooruitblik 2025	55
VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN	57
TABELLEN	58

JAARREKENING

Overige gegevens

VOORWOORD

Het jaar 2024 was voor Dunavie een jaar waarin we belangrijke stappen hebben gezet, successen hebben gevierd en ook kritisch hebben gekeken naar waar we kunnen groeien. In een uitdagende omgeving waarin betaalbaarheid, duurzaamheid en woningnood grote maatschappelijke thema's zijn, hebben we samen met medewerkers, huurders en partners gewerkt aan onze missie: goed en betaalbaar wonen mogelijk maken voor iedereen.

Terugkijkend op het afgelopen jaar, mogen we trots zijn op een aantal mijlpalen. Zo leverden we in totaal 113 nieuwbouwwoningen op in onder meer Hof van Rijnsburg en aan de Petronella van Saxenstraat. En zijn we gestart met de bouw van fase 2A in project Hoornes Noord-Oost waar we 114 woningen en een ontmoetingsruimte gaan realiseren. Voor projectlocatie Valkenhorst wordt er gewerkt aan de realisatie van 80 tijdelijke woningen. De oplevering wordt in 2025 verwacht.

Daarbij geeft de positieve beoordeling vanuit de visitatie ons de bevestiging dat we op de goede weg zijn. De koers en inzet van de afgelopen jaren hebben hun vruchten afgeworpen en er ligt een stevig fundament om de komende jaren verder op te bouwen. Het visitatierapport geeft uiteraard ook aandachtspunten en leerpunten. Het heeft ons voorzien van de gevraagde input voor onze koers voor de komende jaren.

Het opstellen van het nieuwe koersplan #Dunavisie 2025-2027 was een andere mijlpaal. Met de input vanuit de visitatie en van medewerkers, huurders en partners hebben we onze richting voor de komende jaren aangescherpt.

En ook dit jaar leverde het medewerkerstevredenheidsonderzoek weer prachtige uitkomsten op en hebben we voor het tweede jaar op rij het label van 'World-class Workplace' ontvangen.

Waar we successen hebben geboekt, blijven er ook punten waarop we onszelf willen verbeteren.

Communicatie blijft een aandachtspunt. Intern is de afstemming tussen afdelingen te verbeteren. En naar onze huurders en bewonerscommissies moeten we vaker en helderder communiceren.

Onze nieuwbouwprojecten blijven achter bij wat we willen bereiken. Ook de projecten groot onderhoud en verduurzaming lopen niet op het verwachte tijdsfad. Dit heeft dan ook nadrukkelijk onze aandacht en we zetten alle zeilen bij om dit te keren.

Ik wil mijn grote dank uitspreken aan alle medewerkers, huurders, bewonerscommissies, Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, gemeente Katwijk en overige samenwerkingspartners. Dankzij jullie inzet en betrokkenheid blijven we bouwen aan een Dunavie dat klaar is voor de toekomst. Laten we in 2025 samen doorgaan met het realiseren van onze ambities en het creëren van een duurzame, betrokken en daadkrachtige organisatie.

Roland Marx
bestuurder

ONZE RESULTATEN

1. #DUNAVISIE

Ons koersplan #Dunavisie liep tot eind 2023. Omdat we onze visie zorgvuldig en gedegen wilden herijken, onder meer met de input vanuit de visitatie, hebben we ervoor gekozen om #Dunavisie met een jaar te verlengen. Ook in 2024 werkten we dus vanuit deze, waar nodig geactualiseerde, koers en onze vier strategische thema's verder.

In de hoofdstukken 2 t/m 5 worden de specifieke resultaten van de vier strategische thema's benoemd. Bij de onderdelen waar dit aan de orde is, is de realisatie van de prestatieafspraken 2024 weergegeven. In dit hoofdstuk vindt u een samenvatting van de resultaten.

1.1 Koers van 2021-2023 en 2024

Wij zijn de woningcorporatie in de gemeente Katwijk met een groot hart voor onze huurders. Mensen die zelf niet of moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien, bieden wij een prettig thuis. Met bijna 8.200 verhuureenheden maken wij het verschil voor de inwoners van de gemeente Katwijk. En dragen wij als maatschappelijke organisatie bij aan de samenleving. Daar zijn we trots op!

Missie

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

#Dunavisie

Onder de naam #Dunavisie werkten wij ook in 2024 aan onze koers. Een koers waarbij de gemeente Katwijk, huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, huurders, zorg- en welzijnspartijen en ketenpartners in de totstandkoming betrokken zijn. We gaan daarin uit van vier strategische thema's.

- **Huurder centraal**

Bij alles wat we doen, stellen we ons de vraag wat de wens is van onze huidige en toekomstige huurders. En die vraag stellen we niet aan onszelf, maar aan de mensen om wie het daadwerkelijk gaat. Hoe we dit 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.

- **Midden in de maatschappij**

Dunavie biedt een passend 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.

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!

Toekomst

In 2024 hebben we onze visie zorgvuldig en gedegen herijkt. De uitkomsten van de visitatie waren hier belangrijke input voor. Vanaf volgend jaar werken we vanuit #Dunavisie 2025-2027 verder aan onze koers.

Binnen het thema 'Huurder centraal' zorgen we voor helderheid in wat huurder en verhuurder van elkaar mogen verwachten. Daarbij is goede klantcommunicatie erg belangrijk. Onze bewonerscommissies zijn een belangrijk 'communicatiekanaal' waarmee we onze huurders kunnen betrekken bij onze plannen. Intern zorgen we voor integrale afstemming en kiezen we het juiste moment om naar onze huurders en bewonerscommissies te communiceren. Ook zorgen we voor snelle en doeltreffende oplossingen. Waar nodig denken we buiten de kaders om tot oplossingen te komen. Bij voorkeur in één contactmoment.

Op het gebied van 'Goed wonen, nu en in de toekomst' waarborgen we de netto groei en kwaliteit van onze woningvoorraad door turnkey aankopen, herontwikkeling en zo nodig verkoop van ons bezit. We gaan met lef om de tafel met de gemeente Katwijk en marktpartijen om projecten van de grond te krijgen. Onze interne samenwerking en projectgroepen zijn essentieel in de realisatie van projecten. 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. Een goede interne samenwerking in de voorbereiding van projecten maakt daarin écht het verschil. Dat zetten we dan ook voort in 2025.

Binnen het thema 'Midden in de maatschappij' willen we meer zicht krijgen op de (potentiële) leefbaarheidsproblematiek. Deze 'vroegsignalering' van leefbaarheidsproblemen en overlastsituaties vraagt dat we onze complexen en huurders kennen. Daartoe reserveren we capaciteit van de woonconsulenten en medewerkers sociaal beheer om specifiek benoemde complexen te bezoeken. Dit is input voor de complexbeheerplannen waar we integraal met de assetmanager invulling aan geven.

Maatschappelijke relevantie is een logisch en essentieel onderdeel van onze bedrijfsvoering. Maar maatschappelijke relevantie zit ook in de 'meerwaarde' die we daarnaast kunnen leveren voor onze huurders. We brengen in kaart wanneer we echt het verschil kunnen maken bij onze huurders.

Binnen het thema 'Professionele organisatie' bevorderen we het proceseigenaarschap binnen de organisatie en streven we naar voortdurende verbetering van onze processen. Ook werken we continu aan een veilige, beveiligde en praktisch werkbaar ICT-omgeving. En we zorgen ervoor dat Dunavie een ambitieuze werkgever blijft waar werken leuk en uitdagend is voor alle medewerkers.

1.2 Samenvatting resultaten

Dit jaar hebben we het nieuwe koersplan voor 2025-2027 vormgegeven. Als onderdeel van dit koersplan actualiseren we binnen het thema *Huurder centraal* onze huidige visie op dienstverlening. In 2024 hebben we hier een aanzet toe gegeven en in 2025 ronden we dit af.

Onze huurders waardeerden onze dienstverlening gemiddeld met een 8. Verder hebben we in 2024 nieuwbouwwoningen opgeleverd in Hof van Rijnsburg en aan de Petronella van Saxenstraat.

Met betrekking tot het toewijzen van woningen slaagden we erin om in 2024 99% van de vrijgekomen sociale huurwoningen passend toe te wijzen. We verhuurden 76% van deze woningen aan mensen die recht hebben op huurtoeslag.

In 2024 hebben we 16 contingenten gehuisvest. Hierin blijven we achter bij de ambitie om 29 contingenten te plaatsen. In de regio vindt onderzoek plaats naar de oorzaak waarom een match tussen aanvraag en passende woning niet altijd lukt. We hebben 95 statushouders gehuisvest (42 woningen), waarmee we onder de taakstelling van de gemeente Katwijk (133 statushouders) zijn gebleven. Bij de statushouders gaat het veelal om alleenstaanden waarvoor niet altijd een passende woning voorradig is.

Vanaf 1 juli 2024 is de kale (netto) huur van gereguleerde huurcontracten verhoogd met 5,3% (met uitzondering van de woningen met een E-, F- of G-energielabel). De huurverhoging van alle vrije sectorcontracten was 6,1%. Het percentage huurachterstand van onze huurders is gedaald van 1,69% per eind 2023 naar 1,43% per eind 2024. Ondanks deze daling blijven we deze ontwikkeling stringent volgen. In 2024 zijn geen woningen ontruimd op basis van huurachterstand; vijf woningen zijn ontruimd op grond van overlast.

Op het gebied van *Goed wonen, nu en in de toekomst* is in 2024 veel gebeurd in de bouw en ontwikkeling van nieuwbouw. In totaal zijn 113 nieuwe woningen opgeleverd en verhuurd. Daarnaast zijn bij nieuwbouwproject Petronella van Saxenstraat zes bestaande woningen gerenoveerd en opnieuw verhuurd. In project Hoornes Noord-Oost is na een lange aanloop de bouw van fase 2A daadwerkelijk gestart. Het betreft 114 woningen en een ontmoetingsruimte. Voor de herontwikkeling van Hoornes Centrum zijn met de gemeente Katwijk vervolgstappen gezet om te komen tot een programma uitwerkingskader (PUK). Voor project Valkenhorst heeft de gemeente Katwijk eind 2024 nog huiswerk meegekregen om een aantal punten van het bestemmingsplan te verbeteren of te herstellen. Tegelijk wordt er doorgewerkt aan het gerealiseerd krijgen van 80 tijdelijke woningen bij Valkenhorst. De oplevering van deze woningen wordt in 2025 verwacht.

In 2024 realiseerden we de gewenste voorbereiding van het planmatig onderhoud. De opdrachten voor het planmatig onderhoud in 2025 stonden klaar om verstrekt te worden direct na goedkeuring vanuit de RvC op de opvolgende begroting. Verduurzaming wordt hierin integraal meegenomen. In de uitvoering zijn een aantal grotere onderhouds-/verduurzamingsprojecten helaas vertraagd door personele wisselingen en onverwacht urgent onderhoud in de bestaande voorraad. Het betrof een complex met een ingewikkelde vochtoverlast door stijging van het grondwater en een drietal ingewikkelde garantieclaims rond impactvolle daklekkages. Hier is prioriteit aan gegeven met als gevolg een tegenvallende realisatie-index in de begrote projecten.

We verkochten afgelopen jaar drie woningen in de vrije verkoop en vier woningen onder Koopgarant voorwaarden. Er zijn geen huurwoningen gesloopt. In 2024 zijn in het DAEB segment voor 557 woningen nieuwe contracten afgesloten. In het niet-DAEB segment voor 26 woningen.

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

Begin 2024 hebben we een visitatie laten uitvoeren door Raeflex over de periode 2020-2023. De visitatiecommissie constateerde een enorm positieve ontwikkeling in de afgelopen vier jaar. Dunavie heeft zich ontwikkeld van een bedrijf dat vooral op het vastgoed was gericht naar een maatschappelijke organisatie die de huurder voorop wil stellen. Het rapport geeft uiteraard ook aandachtspunten en leerpunten die we in onze koers voor de komende jaren hebben opgenomen.

Verder is samen met de gemeente Katwijk en huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (hierna te noemen: SHD) intensief gewerkt aan een nieuw format voor de kaderprestatieafspraken 2025-2028 en de prestatieafspraken voor 2025.

Ook in 2024 is er structureel overleg geweest via het gemeentelijk zorgoverleg met partners. Daarnaast neemt Dunavie het initiatief in de organisatie van kennismakingsessies met partners, waaronder de wijkteams van de gemeente Katwijk. En samen met de SHD werken we initiatieven uit om huurders en bewonerscommissies te betrekken bij de leefomgeving.

In 2024 hebben we als *Professionele organisatie* wederom mooie resultaten in het medewerkers-tevredenheidsonderzoek behaald die ons ook dit jaar het label van 'World-class Workplace' hebben opgeleverd. In 2024 hebben we een historisch laag ziekteverzuim van 3,92% bereikt en een meldingsfrequentie van 0,99.

We blijven sturen op de verdere verbetering van de integrale samenwerking. Hiertoe hebben we in 2024 onder meer een 'management development' traject gevolgd.

Op het gebied van procesmanagement hebben we de basis gelegd voor de optimalisatie van onze processen en de daaraan gerelateerde applicaties. In 2025 gaan we hiermee verder.

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

2. HUURDER CENTRAAL

2.1 Resultaten

Dit jaar hebben we het nieuwe koersplan voor 2025-2027 vormgegeven. Als onderdeel van dit koersplan actualiseren we onze huidige visie op dienstverlening. In 2024 hebben we hier een aanzet toe gegeven en dit wordt in 2025 afgerond. Verder hebben we in 2024 nieuwbouwwoningen opgeleverd in Hof van Rijnsburg en aan de Petronella van Saxenstraat.

Tevredenheid dienstverlening

Om de waardering van onze dienstverlening te meten, vragen we huurders naar de tevredenheid over onze dienstverlening. Huurders waardeerden onze dienstverlening over 2024 gemiddeld met een 8 (gemiddelde van scores op de onderstaande processen).

- Het proces rondom het verlaten van de woning wordt door vertrekkende huurders met een 8,5 gewaardeerd.
- Nieuwe huurders waardeerden het proces rondom het betrekken van de woning met een 7,6.
- Het uitgevoerde (planmatige)onderhoud wordt gewaardeerd met een 7,7.
- Onze huurders waardeerden het proces rondom het reparatie onderhoud met een 8,4.

In 2025 zorgen we ervoor dat onze huurders de genoemde processen gemiddeld met minimaal een 8 waarderen. Uitgezonderd het proces (planmatig)onderhoud waar we minimaal de score van de Aedes benchmark (7,4) willen halen met de ambitie om toch een 8 te scoren.

Nog onder handen

De optimalisatie van onze dienstverlening is een continu proces en heeft ook in 2024 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.

Als onderdeel van ons nieuwe koersplan 2025-2027 wordt ook de visie op dienstverlening geactualiseerd. De input van medewerkers, het visitatierapport 2020-2023, de feedback van de RvC en uitkomsten uit het reputatieonderzoek worden hierin verwerkt. De visie wordt in het eerste kwartaal van 2025 afgerond.

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 2024 waren voor hen de volgende inkomensgrenzen van toepassing:

- Eenpersoonshuishoudens: € 47.699
- Meerpersoonshuishoudens: € 52.671

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

Woningtoewijzing

Wij wijzen onze woningen zoveel mogelijk 'passend' toe. Dat wil zeggen dat huurders een woning krijgen met een huur die aansluit bij hun inkomen. De landelijke norm is dat 95% van de huurders met recht op huurtoeslag, een woning krijgt toegewezen met een passende huurprijs. Ook in 2024 slaagden we daarin: 99% van de vrijgekomen sociale huurwoningen hebben we passend kunnen toewijzen. In totaal kregen 583 huurwoningen een nieuwe huurder, waarvan 26 woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. In 2024 zijn 116 woningen verhuurd in de tijdelijke verhuur als onderdeel van toekomstige sloopcomplexen (Hoornes Centrum en Hoornes Noord-Oost). Van de sociale huurwoningen (exclusief de tijdelijke verhuur) verhuurden wij 76% aan huurders die recht hebben op huurtoeslag.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

In 2024 hebben we 16 contingenten gehuisvest. Dit blijft achter bij de ambitie van 29 te huisvesten contingenten. Vanuit Holland Rijnland Wonen ontvingen wij minder aanvragen voor de plaatsing van contingenten. In de regio is op initiatief van onder andere de gemeenten en Holland Rijnland Wonen met betrokken partijen in kaart gebracht wat de oorzaken zijn van het feit dat een match tussen de aanvraag en een passende woning niet altijd lukt. Partijen zijn er nog niet in geslaagd om deze problematiek op te lossen.

Huisvesting statushouders

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

De taakstelling voor 2024 was de huisvesting van 133 statushouders. Er zijn 95 statushouders (inclusief nareizigers) gehuisvest. We voldoen dus niet aan de taakstelling. In de praktijk blijkt een goede match tussen de te huisvesten statushouder en een passende woning niet altijd eenvoudig. Bij de statushouders gaat het veelal om alleenstaanden waarvoor niet altijd een passende woning voorradig is. De voortgang wordt in afstemming met de gemeente Katwijk gemonitord. Feitelijk zijn 42 woningen toegewezen aan statushouders. Dit is 7,5% van het totaal aantal verhueringen in de sociale huur.

Huisvesten urgenten

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

Langer zelfstandig thuis voor ouderen

In 2022 startte de gemeente Katwijk, in samenwerking met onder meer Dunavie, met het maken van een Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn. In 2024 is een concreet actieplan door de gemeenteraad vastgesteld. Onder begeleiding van een gemeentelijke procesregisseur zijn een aantal projectgroepen aan de slag gegaan met de uitwerking. Ook Dunavie is onderdeel van deze projectgroepen-structuur. In lijn met dit actieplan paste de gemeente Katwijk, op advies van Dunavie en Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, specifieke toewijzing toe bij het verhuren van nieuwbouwwoningen in Hof van Rijnsburg en Petronella van Saxenstraat. Huurders van 55+/65+ die een eengezinswoning van Dunavie achterlieten, kregen voorrang in de toewijzing. Zo dragen we bij aan het verbeteren van de doorstroming en het huisvesten van (toekomstige) ouderen in levensloopbestendige woningen. En kunnen ouderen langer zelfstandig wonen in de eigen vertrouwde omgeving.

2.3 Betaalbaarheid

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

Jaarlijkse huurverhoging per 1 juli

Huurverhoging gereguleerde contracten

Vanaf 1 juli 2024 is de kale (netto) huur van gereguleerde huurcontracten verhoogd met 5,3%. Huurders met een gereguleerd contract die in een woning met een E-, F- of G-energielabel wonen, ontvingen een huurverhoging van 2%. Dunavie heeft een inkomensafhankelijke huurverhoging in rekening gebracht van € 50 aan huishoudens met een middeninkomen en € 100 aan huishoudens met een hoog inkomen.

Huurverhoging vrije sector

De huurverhoging van alle vrije sectorcontracten was 6,1%.

Huurachterstand

De huurachterstand, gemeten in procenten van de totale huuropbrengst van huurwoningen, is gedaald van 1,69% per eind 2023 naar 1,43% per eind 2024. 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. We zoeken dan samen met de huurder naar een passende oplossing. Zo voorkomen we dat schulden te hoog oplopen. Ook hebben we met de gemeente Katwijk het convenant Vroegsignalering afgesloten. Vroeg signaleren kan voorkomen dat mensen nog dieper in de schulden belanden. Verder werken we met de gemeente Katwijk en onze sociale partners samen in de aanpak van armoede.

Ontruimingen

In 2024 zijn géén woningen ontruimd op basis van huurschuld. Er zijn vijf woningen ontruimd als gevolg van overlast. Hierbij was er sprake van complexe psychosociale en psychiatrische problematiek met overlast als gevolg. In dit soort gevallen wordt in overleg met verschillende partijen besloten om toch over te gaan tot een ontruiming. Ondanks alle inspanningen die we samen met onze sociale partners doen, blijft het heel lastig om ontruimingen te voorkomen. We blijven ons inzetten om het aantal ontruimingen verder terug te dringen.

Resultaten prestatieafspraken 2024

Prestatieafspraken 2024	Monitoring 2024	Status
Dunavie blijft zich primair inzetten voor de sociale doelgroep. De inkomensgrens van eenpersoonshuishoudens is € 44.035 (prijspeil 2023) en de grens voor huishoudens met meer personen is € 48.625 (prijspeil 2023).	In 2024 zijn er 557 woningen binnen de sociale voorraad verhuurd. 99% van de sociale woningen is passend toegewezen.	✓
Om het aanbod te laten aansluiten bij de vraag hanteert Dunavie voorsnog de volgende indeling van de aanvangshuren / streefhuren: - Tot eerste aftoppingsgrens: 70% - Tot tweede aftoppingsgrens: 8% - Tot de liberalisatiegrens: 22%	Er werden 452 woningen verhuurd met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens; dat is 82% van het totaal. Dit is boven de afgesproken bandbreedte 75-80%. Hierbij moet worden aangetekend dat in dit aantal verhuringen (sociale huur) 116 verhuringen in de tijdelijke verhuur (Torenflats/ Hoornes Noord-Oost) zijn opgenomen. Deze tijdelijke verhuringen kennen een 'vaste' huurprijs (kwaliteitskortingsgrens). Wanneer we deze tijdelijke verhuringen niet meenemen in het totaal verhuringen (sociale huur) dan is 76% van de woningen verhuurd onder de 2e aftoppingsgrens. Dit ligt binnen deze bandbreedte van 75-80%. Dunavie verhuurde daarnaast 105 woningen (19%) tot en met de lage huurgrens (= sociale huurgrens/ DAEB-grens). Dunavie heeft daarnaast 26 niet-DAEB woningen verhuurd.	✓
Gemeente Katwijk en Dunavie bespreken jaarlijks in het eerste kwartaal op strategisch niveau welk nieuwbouwaanbod en aanpassing van de bestaande voorraad nodig is om optimaal bij de ontwikkeling van de woningbehoefte aan te sluiten. Het gaat daarbij om product-marktcombinaties, prijssegmenten, doelgroepen en levensloopgeschiktheid.	Voor Hoornes Centrum is gezamenlijk gewerkt aan het opstellen van een programma voor een evenwichtig sociaal huuraanbod op basis van de verwachte doelgroepenmix.	✓
Gemeente Katwijk en Dunavie werken de uitkomsten van een onderzoek naar de woningbehoefte en de daaruit volgende product marktcombinaties als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het sociale huuraanbod verder uit in beleid.	Op basis van het onderzoek door Companen in opdracht van de gemeente Katwijk (bron: Gewenste woonkwaliteit sociale huur Valkenhorst) en het jaarverslag 2023 van Huren in Holland Rijnland is in de kaderafspraken 2025-2028 opgenomen dat Dunavie voorsnog vanaf 2025 65-70% binnen de DAEB-voorraad tot en met de aftoppingsgrenzen verhuurt.	✓
In 2024 volgt Dunavie voor zowel de sociale als vrije sector huurcontracten de actuele wetgeving omtrent de jaarlijkse huurverhoging. Dunavie maakt hierbij gebruik van de inkomensafhankelijke hogere verhoging. Hiervoor sluit zij aan bij de inkomensgrenzen van het Rijk voor de (midden)inkomens. Deze extra huurinkomens worden aangewend voor extra investeringen in de bouw van huurwoningen, het verduurzamen van de portefeuille en het betaalbaar houden van de huren.	Dunavie heeft bij haar huuraanpassingsbeleid 2024 voor de gereguleerde sector de nationale prestatieafspraken opgevolgd en voor vrije sector de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten toegepast. Op advies van de SHD heeft Dunavie voor woningen uit de sociale voorraad met een energielabel EFG voor mensen met een laag of laag midden inkomen een huurverhoging van 2% gevraagd. Aan huurders met hoge middeninkomens of hoge inkomens in een sociale huurwoning is een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging gevraagd.	✓
Bij nieuwbouw van middeldure huurwoningen wordt voor huurprijzen, huurverhogingen en inkomensgrenzen, de doelgroepenverordening van de gemeente Katwijk gehanteerd.	In 2024 zijn er geen middeldure huurwoningen opgeleverd.	✓
Woningen met een huur boven de sociale huurgrens (vrije sector huurwoningen) zijn bereikbaar voor middeninkomens (de vrije sector huurwoningen). Deze woningen verhuurt Dunavie voor maximaal € 1.070 (prijspeil 2023).	Deze woningen zijn in de eerste helft van 2024 voor maximaal € 1.070 verhuurd. Vanaf 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan. Dunavie heeft alle niet-DAEB woningen verhuurd met een maximale huurprijs van € 1.158.	✓
Partijen gaan in 2024 in gesprek met elkaar over de wettelijk beoogde verschuiving van de middeldure huur naar het gereguleerde segment (waar tot op heden alleen de sociale huur onder valt) en wat dat betekent voor de visie en inzet van partijen.	Visie en inzet zijn onderwerp van gesprek geweest bij de nieuwe kaderafspraken 2025-2028. Zo wordt ingezet op de toevoeging van middeldure huurwoningen (bv. in de Hoornes). Gestreefd wordt naar een instandhouding van het aanbod huurwoningen in de niet Daebvoorraad van 10%, waarvan tenminste 95% wordt verhuurd als middeldure huurwoning.	✓

Elke huurder die moeite heeft de huur te betalen, kan naar Dunavie stappen om te bespreken of er maatwerk mogelijk is om de huurlast te verlichten.	De totale huurachterstand is t.o.v. 2023 in 2024 wat teruggelopen. In het vierde kwartaal van 2024 hebben zittende huurders meer betalingsregelingen dan in het vierde kwartaal van 2023, maar zijn er minder schuldregelingen. Dit is precies de ontwikkeling die Dunavie beoogt met de nieuwe incasso-aanpak: in een vroeg stadium bij het ontstaan van huurachterstand langs bij de huurder.	✓
Dunavie pakt een actieve rol om met huurders die moeite hebben om de huur te betalen naar oplossingen te zoeken.	Dunavie moedigt huurders aan direct contact op te nemen bij betalingsproblemen. Naast persoonlijk contact met de betrokken huurders zoekt Dunavie ook de samenwerking met maatschappelijke partners op. Signalen van betalingsproblemen worden tussen Dunavie en gemeente aan elkaar doorgegeven en opgeacteerd.	✓
In het laatste kwartaal van 2023 heeft de gemeente Katwijk een plan van aanpak opgesteld, gericht op het voorkomen en bestrijden van energiearmoede. Hierbij is Dunavie als samenwerkingspartner betrokken. Ook bij de uitvoering van de onderdelen van dit plan in 2024, zal de samenwerking tussen gemeente Katwijk en Dunavie zo veel mogelijk worden opgezocht. Ook bij projecten en ambities vanuit Dunavie werkt de gemeente Katwijk graag samen.	In het kader van de Uitvoeringsagenda Armoede werken Dunavie en de gemeente samen om regelingen rond energiearmoede onder de aandacht te brengen van inwoners/huurders. Momenteel zijn gemeente en Dunavie aan het nadenken over mogelijke nieuwe acties voor huurders met energiearmoede. De gemeente onderzoekt mogelijkheden om financiële ondersteuning te bieden. De komende tijd worden deze ideeën verder uitgewerkt.	✓
SHD draagt bij aan de informatievoorziening aan de huurders om woonlasten en energielasten te besparen via de haar beschikbare communicatiemiddelen.	In 2024 heeft de SHD via verschillende mediakanalen de huurders zo goed mogelijk geïnformeerd betreffende het besparen op woon- en energielasten.	✓
Conform het Huurbeleid 2021-2024 geeft Dunavie bij de toewijzing van woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens voorrang aan huishoudens met een minimum inkomen.	Dunavie heeft naast de leegstandsverhuur nog 15 woningen met een kale huur tot en met de kwaliteitskortingsgrens verhuurd aan huishoudens met een minimum inkomen.	✓
Vanuit de Wet Gemeentelijke Schuldhelpverlening is de gemeente vanaf 2021 verplicht om contact te leggen met inwoners als zij betalingsachterstanden in de vaste lasten hebben. De gemeente werkt binnen deze aanpak vroegsignalering samen met Dunavie, maar ook met de landelijke organisaties zoals zorgverzekeraars, energieleveranciers en waterbedrijven.	De incassomedewerker van Dunavie en de maatschappelijk werker vanuit het team Broodnodig (cluster Wijkteams) van de gemeente gaan samen op bezoek bij huurders als er een huurachterstand ontstaat. Deze bezoeken vinden plaats in het kader van vroegsignalering.	✓
Partijen trekken samen op in acties mbt het nemen van kleine energiebesparende maatregelen in huurwoningen (zoals gemeentelijke energiecoach, witgoedregeling, energiebespaarbox en het klusteam). Over nieuw toevoegingen wordt gezamenlijk nagedacht. Per 1 januari 2024 zijn 800 sociale huurders van Dunavie met energielabel E, F, G of sloophnormering voorzien van energiebesparende maatregelen en adviezen. Deze actie wordt afgerond en geëvalueerd met de SHD in 2024.	De Energiebespaardienst actie is afgerond met energiebesparende maatregelen en adviezen. Er moet nog een vervolgspraak plaatsvinden om samen met Dunavie te inventariseren of een eventuele nieuwe actie nodig is.	✓
Voor woningen die op termijn worden gesloopt/verbouwd en nu niet worden verduurzaamd, wordt naar een tussenoplossing (zoals het extra kierdicht maken van de woning, raamfolie, radiatorfolie, tochtstrips etc.) gezocht om het wooncomfort te vergroten en het energieverbruik te verlagen. De partijen schakelen met elkaar om een passende oplossing te bieden voor de huurder.	Alle woningen met slechte energielabels hebben de mogelijkheid gekregen mee te doen aan de Energiebespaardienst actie ("het klusteam"). Meer dan 800 woningen hebben meegedaan en kleine energiebesparende maatregelen gekregen, waaronder radiatorfolie, tochtstrips, etc.	✓

2.4 Klachten

In 2024 ontvingen wij 67 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 onderaannemers heeft ervaren'.

Huurders en woningzoekenden kunnen via verschillende kanalen een klacht indienen. Het merendeel van de klachten betreft meldingen van onderhoudsgebreken die nieuw zijn of nog niet zijn opgelost. De rode lijn die kan worden opgetekend, is dat klachten veelal een relatie hebben met een onderhoudsgebrek in de woning of dat de uitvoering van het onderhoud in de woning, dan wel het complex te wensen overlaat volgens de huurder. De klachten worden door de manager wonen beoordeeld en uitgezet naar de betrokken afdeling/gebiedsteam. De voortgang/beantwoording wordt gemonitord. In de meeste gevallen is telefonisch contact of een huisbezoek aan de huurder voldoende om sturing te geven aan de oplossing van de klacht.

De overige klachten zijn divers van aard. In een beperkt aantal gevallen hebben de klachten een relatie met gedrag van medewerkers van Dunavie of een van haar partners. In die gevallen volgt er een formele reactie op de klacht door de gebiedsteamleider of manager, 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

Als de huurder ontevreden is over de afhandeling van de klacht, dan is er sprake van een geschil. De huurder kan de klacht indienen bij de Geschillencommissie in de regio. Deze onafhankelijke commissie onderzoekt het geschil en adviseert over de afhandeling ervan. In 2024 ontving de Geschillencommissie één klacht over Dunavie. Deze is nog in behandeling.

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

In 2024 behandelde de Huurcommissie zes geschillen over Dunavie. Deze geschillen hebben veelal betrekking op onvrede van een huurder over de onderhoudsstaat van de woning waarbij de huurder een huurverlaging vordert. De uitkomsten van de geschillen liepen uiteen: soms in het voordeel van de huurder, soms van de woningcorporatie, en vaak een combinatie daarvan, waarbij beide partijen deels in het gelijk werden gesteld.

3. GOED WONEN, NU EN IN DE TOEKOMST

3.1 Resultaten

Ook in 2024 is er weer veel werk verzet voor goed wonen voor onze huurders, nu en in de toekomst.

We leverden 113 nieuwe woningen op; 20 woningen in Hof van Rijnsburg en 93 woningen aan Petronella van Saxenstraat fase 2. Vanuit dit laatste project leveren we begin 2025 de laatste 24 woningen op. In project Hoornes Noord-Oost is de bouw van fase 2A gestart, te weten 114 woningen en een ontmoetingsruimte.

De inhaalslag op de voorbereiding van het planmatig onderhoud loopt conform verwachting. Het assetmanagement is opgezet, wordt ondersteund door softwareprogrammatuur en wordt steeds meer verankerd in ons handelen. Vanuit het assetmanagement is er integraal vooruitgekeken en is een projectenkalender voor de bestaande voorraad opgesteld. De projectenkalender voor de komende jaren is integraal afgestemd. De aanbesteding van het planmatig onderhoud verloopt conform de gestelde ambitie nu digitaal. De opdrachten voor het planmatig onderhoud in 2025 stonden klaar om verstrekt te worden direct na goedkeuring vanuit de RvC op de opvolgende begroting. Verduurzaming wordt hierin integraal meegenomen, aangestuurd vanuit het assetmanagement. Een aantal grotere onderhouds-/verduurzamingsprojecten zijn helaas vertraagd met als gevolg een tegenvallende realisatie-index (zie onderdeel 3.4).

In 2025 doorlopen we vanuit het verbeterplan procesmanagement het gehele proces van planmatig onderhoud en scherpen we deze verder aan.

Bij het onderhouds-/verduurzamingsproject Rijnmond hebben we in overleg met de gemeente Katwijk, IVN Natuureducatie en basisschool Het Noorderlicht en met gebruikmaking van een subsidie van Provincie Zuid-Holland een tiny forest gerealiseerd onder de naam Noorderbos. De aanplant is gedaan door leerlingen van de basisschool onder de hoede van onze contractspartij voor het groenonderhoud. Voor Dunavie schaat dit onder de zogenoemde 'Groene stempel' welke de opvolger is van de afgelopen jaren ingezette 'Groene Ton'.

Op het gebied van veiligheid voerden we de afgelopen jaren de zogenoemde risicotackle uit. Daarin is een scan gemaakt van de risico's in de bestaande voorraad, zoals brandveiligheid en legionella-beheersing. De projectmatige aanpak hiervan is eind 2023 afgerond met vertaling naar de beheersmaatregelen. In 2024 is dit, zoals beoogd, verder geïmplementeerd en onder andere regulier onderdeel geworden van de projectvoorbereiding.

In 2024 hebben we een pas op de plaats gemaakt met de uitrol van zonnepanelen. We hebben het jaar vooral benut om onderhoud en plaatsing van zonnepanelen te outsourcen naar één partij. Onder druk van landelijk nieuws over onder andere hoge terugleverkosten en het afschaffen van de salderingsregeling leefde er breed in Nederland, en ook onder onze huurders, de vraag of zonnepanelen nog wel aantrekkelijk zijn. Verder tempo maken op de uitrol van zonnepanelen bleek hier niet goed in te passen. De voorgenomen buurtgerichte opschaling hebben we dan ook achterwege gelaten. Wel hebben we in de projecten Rijnmond en Trompstraat een aanbod voor plaatsing van zonnepanelen uitgezet onder de desbetreffende huurders. De resultaten daaruit volgen in 2025.

Nog onder handen

Het duurzaamheidsbeleid is in 2024 uiteindelijk niet definitief afgerond, maar wordt in 2025 geactualiseerd. Ook de update van de basiskwaliteit mutatie is doorgeschoven naar 2025, in samenhang met het doorlopen van het mutatieproces (eveneens als onderdeel van het verbeterplan procesmanagement).

3.2 Beschikbaarheid

Nieuwbouw

In 2024 is er veel gebeurd in de bouw en ontwikkeling van nieuwbouw. In totaal zijn er in 2024 113 nieuwe woningen opgeleverd en verhuurd. Daarnaast zijn bij nieuwbouwproject Petronella van Saxenstraat zes bestaande woningen gerenoveerd en opnieuw verhuurd.

De voor huurders meest zichtbare mijlpalen zijn de bouw en oplevering van 20 woningen in project Hof van Rijnsburg. En de bouw en oplevering van 93 woningen in project Petronella van Saxenstraat fase 2, waarvan een blok van 16 beneden-bovenwoningen verhuurd is aan GGZ Rivierduinen. De oplevering van de laatste 24 woningen in project Petronella van Saxenstraat is door problemen met Liander vertraagd. Dit gaat in 2025 plaatsvinden.

In project Hoornes Noord-Oost is na een lange aanloop de bouw van fase 2A in 2024 daadwerkelijk gestart. Het betreft 114 woningen en een ontmoetingsruimte. Ook hier ondervond de feitelijke start van de bouw vertraging vanuit de noodzakelijke kabelverleggingen door Liander. Met als gevolg een tegenvallende realisatie-index ten opzichte van de jaarbegroting 2024. De bouw is ondertussen goed op gang gekomen.

Voor de vervolgfases in Hoornes Noord-Oost (fasen 2B en 3) wordt gewerkt aan de planvorming, waarbij een vraag vanuit de lokale politiek is opgepakt om nog een verdere verdichting na te streven.

Voor de herontwikkeling van Hoornes Centrum, bekend onder de naam Torenflats, zijn - na de in 2023 getekende intentieovereenkomst - in 2024 met de gemeente Katwijk vervolgstappen gezet om te komen tot een programma uitwerkingskader (PUK). In november 2024 is een uitgebreide participatieronde georganiseerd door de gemeente Katwijk in samenwerking met Dunavie. Hierin is aan omwonenden, huurders en andere belanghebbenden gevraagd om inbreng in deze vroege fase van de planvorming. De inbreng wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de PUK. Ondertussen heeft Dunavie keukentafelgesprekken gevoerd met ruim 350 van de 456 huurders. Er zijn in 2024 97 huurovereenkomsten in de Torenflats opgezegd en deze woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van de sloop.

Voor project Valkenhorst is na lang wachten op 11 december 2024 uiteindelijk een zogenoemde tussenuitspraak gekomen van de Raad van State waarin de gemeente Katwijk huiswerk meegekregen heeft om een aantal punten van het bestemmingsplan te verbeteren of te herstellen. Het betreft de motivatie rond de toegestane bouwhoogte, het effect op een aantal verkeerskruispunten in Wassenaar en de vraag of de recreatiedruk op omliggende natuurgebieden niet te groot wordt c.q. of de mitigerende maatregelen daarop afdoende steekhoudend zijn vormgegeven. De gemeente Katwijk heeft opdracht gekregen om de geconstateerde gebreken binnen 26 weken te herstellen. Tegelijk wordt er doorgewerkt aan het gerealiseerd krijgen van 80 tijdelijke woningen bij Valkenhorst, bestaande uit 36 flex-units vanuit de tender van het Rijksvastgoedbedrijf en 44 transformatiewoningen in het zogenoemde Siriusgebouw, een voormalig kantoorgebouw ter plaatse. De oplevering van deze tijdelijke woningen wordt in 2025 verwacht. De opstart van de feitelijke bouw-/realisatiewerkzaamheden is uiteindelijk toch later geworden dan gehoopt. En daarmee is ook de uitgaande kasstroom in 2024 veel lager dan verwacht. Met als gevolg een tegenvallende realisatie-index ten opzichte van de jaarbegroting 2024.

Eind 2023 is een turnkey aankoop getekend van De Horn het Lint, een kleinschalig appartementen-complex van 12 woningen. De oplevering volgt in 2025.

Ook in de Horn, in project Horn Rustig Water, is de gemeente Katwijk in voorbereiding om een tender uit te zetten waarin 22 sociale huurwoningen voor Dunavie zijn opgenomen. Het uitzetten van de feitelijke uitvraag in de markt gaat in 2025 plaatsvinden.

Voor verschillende projecten zitten we met de ontwikkelende partijen om tafel om de sociale huurwoningen turnkey te verwerven. Bij project 't Valkentij (Uxem) heeft dat geleid tot een intentieovereenkomst die moet gaan leiden tot de verwerving van 19 woningen.

Bij een aantal andere turnkey projecten is er in 2024 nog geen echte vooruitgang geboekt. Met name door lokale perikelen rond de invoering van gereguleerd parkeren. De gemeente Katwijk trachtte in 2024 gereguleerd parkeren in een aantal wijken in te voeren, waarmee ontwikkelprojecten passend zouden worden qua parkeernorm (aantal benodigde parkeerplaatsen ten opzichte van het aantal woningen). Onder druk van een lokaal referendum is dat niet doorgegaan. Hierdoor konden de projecten geen doorgang vinden qua beoogde aantallen en liggen ze terug op de tekentafel. Het betreft projecten als ID College (50 sociale huurwoningen) en De Bloem Galanthus (9 sociale huurwoningen).

Sloop

In 2024 zijn er geen huurwoningen gesloopt.

Verkoop

In 2024 zijn drie woningen verkocht in de vrije verkoop en vier woningen onder koopgarantvoorwaarden.

3.3 Nieuwe contracten

In 2024 zijn in het DAEB segment voor 557 woningen nieuwe contracten afgesloten. In het niet-DAEB segment voor 26 woningen. In het bedrijfs-, maatschappelijk- en zorgonroerend goed vonden vijf mutaties plaats. Tot slot zijn 36 overige contracten (zoals garages en parkeerplekken) afgesloten.

Resultaten prestatieafspraken 2024

Prestatieafspraken 2024	Monitoring 2024	Status
Ten aanzien van iedere nieuwe ontwikkeling waar sociale huurwoningen onderdeel van uit (dienen te) maken wijst de gemeente Katwijk op het in de Woonagenda 2020-2024 opgenomen beleid dat wordt ingezet op de bouw en verhuur van sociale huurwoningen door woningcorporaties en vraagt de gemeente, indien en voor zover de positie van de gemeente daartoe ruimte biedt, de ontwikkelende partij om een intentieovereenkomst aan te gaan met Dunavie, waarin wordt vastgelegd dat Dunavie en de betreffende ontwikkelende partij in onderhandeling zullen treden met als doel dat Dunavie tegen (voor sociale huurwoningen geldende) marktconforme voorwaarden de eigendom van de sociale huurwoningen kan verwerven. Indien de gemeente Katwijk met een ontwikkelende partij, aan wie zij geen gronden uitgeeft, een anterieure of een ontwikkelovereenkomst sluit, maakt zij daarbij - voor zover juridisch mogelijk en aanvullend op de publiekrechtelijke kaders door middel waarvan de ontwikkeling en instandhouding van sociale huurwoningen wordt geborgd - afspraken over het aantal te realiseren sociale huurwoningen en de voorwaarden waaraan deze woningen dienen te voldoen. Conform het in de Woonagenda opgenomen beleid dat wordt ingezet op de bouw en verhuur van sociale huurwoningen door woningcorporaties, dat mede is ingegeven door de waarborgen die de Woningwet biedt in het kader van de bouw en verhuur van sociale huurwoningen door toegelaten instellingen, onderzoekt de gemeente Katwijk indien zij gronden uitgeeft ten behoeve van een ontwikkeling waar sociale huurwoningen onderdeel van uit (dienen te) maken, of het mogelijk en wenselijk is om (een deel van) de gronden één-op-één uit te geven aan Dunavie ten behoeve van het realiseren van sociale huurwoningen.	Bij alle projecten van derde ontwikkelaars is Dunavie naar voren geschoven als partij om de sociale huurwoningen te exploiteren. Voor de eigen gronden van de gemeente in bv. De Horn, Valkenburgerweg en Baljuwplein wordt gewerkt aan planvorming waarin Dunavie de sociale huurwoningen realiseert.	
Indien de gemeente Katwijk, zo nodig na het doorlopen van een transparante non-discriminatoire selectieprocedure, gronden uitgeeft aan een ontwikkelende partij ten behoeve van een ontwikkeling waar sociale huurwoningen onderdeel van uit (dienen te) maken, maakt zij daarbij afspraken over het aantal te realiseren sociale huurwoningen en de voorwaarden waaraan deze woningen dienen te voldoen en stelt zij daarbij - voor zover juridisch mogelijk - als voorwaarde dat de ontwikkelende partij bereid is om een intentieovereenkomst aan te gaan met Dunavie, waarin wordt vastgelegd dat de ontwikkelende partij in beginsel bereid is om de te realiseren sociale huurwoningen tegen (voor sociale huurwoningen geldende) marktconforme voorwaarden aan Dunavie te koop aan te bieden. Indien Dunavie met een partij die binnen het grondgebied van de gemeente een ontwikkeling realiseert waarvan sociale huurwoningen onderdeel uit (dienen te) maken in overleg is getreden over de aankoop van de sociale huurwoningen, maar partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de voorwaarden waaronder deze aankoop kan plaatsvinden, zal de gemeente Katwijk op verzoek van Dunavie een bemiddelende rol (trachten te) spelen tussen Dunavie en de betreffende ontwikkelende partij, voor zover dit binnen de voor de gemeente geldende (publiekrechtelijke) kaders mogelijk is.		
Bij projecten van Dunavie zorgt de gemeente Katwijk voor een projectleider als centraal aanspreekpunt binnen de gemeentelijke organisatie zodat de afstemming met de gemeente Katwijk efficiënt verloopt.	Voor de lopende projecten Hoornes Noordoost en Hoornes Centrum heeft de gemeente een projectorganisatie ingericht en wordt nauw samengewerkt tussen gemeente en Dunavie om de plannen verder te brengen.	
Partijen streven naar een groei van het aandeel betaalbare woningen op Valkenhorst, waaronder de middeldure huur. Dunavie kan en wil daar waar mogelijk een rol in spelen voor zover dit past binnen haar portefeuillebeleid.	De gemeente onderzoekt momenteel samen met het RVB de mogelijkheden om het aandeel betaalbaar op Valkenhorst te verhogen, en kijkt hierbij tevens naar de ruimtelijke consequenties. De concrete effecten op de differentiatie van het woningbouwprogramma komen later pas in beeld. Dit onderzoek wordt in 2025 afgerond.	
Gemeente Katwijk stelt ter verdere uitwerking van de Impactanalyse plannen van aanpak op voor de deelgebieden mobiliteitstransitie om in de randvoorwaarden voor woningbouw te kunnen voorzien en zo tot versnelling te komen.	In 2024 is de gemeente gestart met het onderzoek voor een uitvoeringsprogramma mobiliteitstransitie. Vooruitlopend op de afronding wordt eerst in breder perspectief geparticipeerd over hoe bewoners en ondernemers aankijken tegen de bredere	

	consequenties van de verdichtingsopgave dan alleen op het gebied van mobiliteit. Pas na het participatietraject, dat begin 2026 gereed moet zijn, kan sectoraal invulling gegeven worden aan beleid (swijzigingen), waaronder mobiliteits transitie. Daarnaast heeft de gemeente een handreiking opgesteld voor initiatiefnemers met mobiliteitsmaatregelen ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van nieuwbouwplannen.	
De gemeente Katwijk stuurt bij nieuwe woningbouwinitiatieven op het realiseren van 65% in het betaalbare segment en 30% in de sociale huur. Onder het betaalbare segment vallen sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop.	De benoemde segmentering wordt op deze wijze uitgevoerd en is inmiddels in beleid vastgelegd, de nieuwe Woonagenda Katwijk 2024.	✓
Bij nieuwbouw initiatieven van Dunavie werkt de gemeente Katwijk actief en integraal samen aan het programma en ontwerp van het bouwplan.	Gemeente en Dunavie werken nauw en intensief samen aan de projecten Hoornes Noordoost, Hoornes Centrum, Valkenburgerweg en Tijdelijke woningen Valkenhorst.	✓
Katwijk en Dunavie zoeken in regionaal verband naar een regiocarroussel van opvolglocaties voor Flexwoningen, zodat deze met een haalbare termijn kunnen worden geëxploiteerd.	In regionaal verband is vastgelegd dat gezamenlijk gezocht naar opvolglocaties voor Flexwoningen. Binnen de regio wordt hier geen prioriteit aan gegeven. De Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF), eerder Financiële herplaatsingsgarantie genoemd, is vanuit het Rijk opgesteld om de financiële risico's en onzekerheden van een investering in flexwoningen te beperken. De regeling is echter onvoldoende om de risico's helemaal af te dekken, waardoor tijdelijke woningbouwinitiatieven moeilijk financieel haalbaar te maken zijn.	✓
Er is in toenemende mate aandacht voor het creëren van flexibele/tijdelijke huisvesting. Dunavie wil een logische partner zijn bij de totstandkoming van tijdelijke huisvesting binnen de gemeente Katwijk en de verhuuringswerkzaamheden aan de sociale doelgroep verzorgen.	De samenwerking tussen gemeente en Dunavie heeft geleid tot de planvorming voor de realisatie van 80 tijdelijke woningen nabij Valkenhorst.	✓
Gemeente Katwijk en Dunavie werken samen met grondeigenaar RVB en ministerie aan de totstandkoming van flexwoningen en tijdelijke verhuur van woningen in en rond plangebied Valkenhorst.	De samenwerking tussen gemeente en Dunavie heeft geleid tot de planvorming voor de realisatie van 80 tijdelijke woningen nabij Valkenhorst. Wel is gebleken dat de haalbaarheid van het plan nooit tot stand zou zijn gekomen zonder de financiële bijdrage vanuit het COA. Dit heeft ook Dunavie terughoudend gemaakt om initiatieven met tijdelijke woningen hierna op te pakken. De gemeente zal initiatieven voor tijdelijke woningen blijven faciliteren, maar laat het initiatief daartoe aan andere partijen.	✓
Partijen hebben als standpunt dat er meer woningen aan de sociale huurvoorraad moeten worden toegevoegd die geschikt zijn voor uitstromers uit intramurale voorzieningen en spoedzoekers en maken dit concreet voor het nieuwbouwprogramma en voor de bestaande voorraad. Gemeente Katwijk neemt hiervoor een percentage op in de actualisatie van de Woonagenda. Dunavie onderzoekt/verkent de mogelijkheden en potentie van de splitsing van grotere naar kleinere woningen. Zijn er kansrijke casussen in de bestaande voorraad vanuit het assetmanagement dan doen we deze check.	Voor Valkenhorst is opgenomen dat 10% van de sociale huurwoningen gerealiseerd wordt als 1-kamerappartement met een minimum oppervlakte van 43 m2. De verkenning naar woningsplitsing wordt meegenomen bij de gezamenlijke verkenning naar het vinden van mogelijkheden om woningen toe te voegen in de bestaande voorraad, mede aan de hand van de raadsnotie inzake "Optoppen, aanplakken en uitplinten".	✓
Start bouw van 71 sociale huurwoningen in fase 2A van Hoornes Noord-Oost.	Start bouw heeft plaats gevonden in half oktober 2024.	✓
Het bestemmingsplan voor Hoornes Noordoost is vastgesteld en maakt de bouw van 440 woningen mogelijk. Gemeente en Dunavie onderzoeken de mogelijkheid om verder te verdichten in fase 3 van de ontwikkeling.	De gemeente heeft in 2024 stedenbouwkundige kaders opgesteld en onderzoekt samen met Dunavie naar de mogelijkheden die deze kaders bieden. N.B. De uitspraak van de Hoge Raad van 18 december 2024 over stikstof kan effect hebben op de ontwikkeling en verdichtingsmogelijkheden. Dit wordt in 2025 verder in kaart gebracht.	✓
Bouw en oplevering van 117 sociale huurwoningen aan de Petronella van Saxenstraat fase 2, waarvan 16 ten behoeve van begeleid wonen vanuit GGZ Rivierduinen	De oplevering van het laatste complex wordt verwacht in Q2 2025. De vertraging is het gevolg van het niet kunnen aansluiten op het elektriciteitsnetwerk door Liander.	✓
Oplevering van 20 huurwoningen in project Hof van Rijsburg van Ouwehand Bouw.	De 20 woningen die Dunavie afneemt in het project Hof van Rijsburg zijn opgeleverd en verhuurd.	✓
Dunavie voert verdere gesprekken over het turnkey afnemen van sociale huurwoningen in lopende projecten Hof Korte Vaart, Frederikoord Zuid (Nieuw Rijnvaart), Uxem, Havenscharnier, De Horn en ID College.	Dunavie voert over al deze projecten het gesprek met de ontwikkelaar. In Nieuw Rijnvaart moet dat gaan leiden tot de overname van 33 sociale huurwoningen. In 't Valkentij (Uxem) is ondertussen een intentieovereenkomst gesloten voor de overname van 19 sociale huurwoningen. Voor De Horn (Rustig Water) is overeengekomen met de gemeente dat Dunavie de gronden direct van de gemeente overneemt, zodat er geen afhankelijkheid is van een ontwikkelaar.	✓
Gemeente Katwijk streeft er zoveel mogelijk naar om met de verkoop van haar gronden en panden een maatschappelijk of een sociaal volkshuisvestelijk doel te bereiken. In 2024 zal er voor de Valkenburgerweg een aanvraag omgevingsvergunning worden gedaan. De grondverkoop van het Baljuwplein zal in 2024 verder vorm krijgen. Dunavie onderzoekt of het de locaties wenst te ontwikkelen.	De Omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van 10 woningen aan de kavel Valkenburgerweg is aangevraagd. Het gesprek over de grondverkoop met de gemeente over het Baljuwplein loopt door in 2025 en moet worden afgerond met een intentieovereenkomst.	✓
Om de bouwopgave van Dunavie te kunnen blijven realiseren, onderzoekt Gemeente Katwijk de mogelijkheid om de grondprijs voor sociale huurwoningen, gezien de gemiddelde prijs in de regio, te verlagen en dit vast te leggen bij de actualisatie van de Nota Grondbeleid.	Het onderzoek heeft plaatsgevonden in 2024. De vaststelling van de Nota Grondbeleid staat voorzien voor Q2 2025. De sociale grondprijzen worden hierin vastgelegd.	✓
Start bouw van 43 middeldure huurwoningen in Hoornes Noord-Oost.	Start bouw heeft plaats gevonden half oktober 2024.	✓

Partijen streven naar absolute toename van de voorraad middeldure huurwoningen	De verhouding in de portefeuille is en blijft in de toekomst 90% DAEB en 10% niet-DAEB. Voor het project Hoornes Noordoost is vastgesteld dat 43 woningen in fase 2A worden gerealiseerd in de middeldure huur. In de planvorming voor Hoornes Centrum wordt naar een divers woningbouwprogramma gestreefd door 20% van de woningen in de middeldure huur te realiseren, als er voldoende verdichting mogelijk blijkt. De 43 middeldure huurwoningen in fase 2A zijn in aanbouw.	
Dunavie deelt in 2024 het aantal verkopen in de voorraad met de SHD en gemeente Katwijk.	In 2024 zijn er 7 woningen verkocht waaronder 4 woningen onder koopgarantvoorwaarden.	
Dunavie en gemeente Katwijk spannen zich in om bij herstructurering van buurten het aantal nieuwbouwwoningen, indien kwalitatief toelaatbaar, te verhogen ten opzichte van het bestaand aantal woningen.	Zowel in het project Hoornes Noordoost als in Hoornes Centrum zijn de mogelijkheden van verdichting uitgebreid meegenomen. Voor beide projecten zal in 2025 duidelijk worden of en zo ja, welke mate van verdichting mogelijk is.	
Dunavie en gemeente Katwijk werken samen aan de herstructurering van de torenflats in het project Hoornes Centrum. In 2024 is een PUK (plan uitwerkingskader) opgesteld en is gestart met het stedenbouwkundig plan.	De planning gaat uit van het vaststellen van de PUK in Q2 2025. Aansluitend zal worden gestart met het stedenbouwkundig plan. De doorlooptijd om te komen tot een PUK te komen is langer dan voorzien. Voorkomen moet worden dat het vervolgproces onder tijdsdruk komt te staan omdat de woningen maximaal 7 jaar tijdelijk verhuurd mogen worden.	
Dunavie draagt bij aan de flexibele schil door panden die voor sloop in aanmerking komen te benutten voor de tijdelijke huisvesting van eerst lokale en daarna regionale spoedzoekers en/of jongeren.	Vanwege de beoogde sloop van de complexen in Hoornes Noordoost en Hoornes Centrum worden de bestaande woningen tijdelijk verhuurd aan Katwijkse jongeren en dragende spoedzoekers.	
Dunavie en de gemeente Katwijk onderzoeken in 2024 welke (delen van) buurten op de middellange en lange termijn in aanmerking komen voor stadsvernieuwing.	Dit onderzoek heeft vanwege de grote herstructureringsopgave in de Hoornes in de periode tot 2024 nog geen prioriteit gekregen, maar heeft een plek gekregen in de prestatieafspraken 2025.	
Gemeente Katwijk gaat actief op zoek naar (Europese) subsidies om de leefbaarheid in de wijken te vergroten en de haalbaarheid van vernieuwing van sociale woningen te verbeteren.	In 2024 is voor Hoornes Noord Oost, fase 2B een subsidie ontvangen van de provincie.	
Gemeente Katwijk en Dunavie bespreken aan de samenwerkingstafel woningbouw innovatieve manieren (zoals industrieel bouwen) om betaalbare woningen te realiseren.	In 2024 heeft industriële of conceptuele bouw niet op de agenda van de Samenwerkingstafel gestaan.	
Gemeente Katwijk en Dunavie sluiten een realisatieovereenkomst voor de fase 2B van plangebied Hoornes Noord-Oost.	Na besluitvorming over de mogelijkheid om extra te verdichten in fase 2B van Hoornes Noordoost, wordt het resultaat vastgelegd in een realisatieovereenkomst tussen gemeente en Dunavie. De vaststelling van de realisatieovereenkomst is doorgeschoven naar 2025.	
Gemeente Katwijk en Dunavie spannen zich ook in 2024 maximaal in voor de realisatie van sociale huurwoningen van Dunavie op Valkenhorst. De gemeente Katwijk borgt dat de te bouwen sociale huurwoningen zowel qua huurprijs als qua woonprogramma worden afgestemd op de vraag.	Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan. De gemeente heeft in 2024 de beleidsregel Evenwichtige Woningbouw die behoort bij het Bestemmingsplan Woongebied Valkenhorst aangepast. Hierin zijn minimale kwaliteitseisen opgenomen per woningtype en een beoogde verdeling van de beoogde 1.125 sociale huurwoningen over de 5 woningtypen.	
De gemeente Katwijk gaat door met de lobby voor meer betaalbare woningen in het woningprogramma van Valkenhorst, waarbij het doel is om de landelijke ambitie te halen door 65% in het betaalbare segment te realiseren.	De gemeente Katwijk verkent samen met het RVB de mogelijkheden om het aandeel betaalbaar in Woongebied II en III van Valkenhorst te verhogen. Aanvullende financiering vanuit het Rijk is mogelijk nodig om tot een hoger aandeel te komen.	
Gemeente Katwijk betreft Dunavie en SHD bij de uitwerking van nieuwe wetgeving in 2024 die de mogelijkheid geeft om meer huurwoningen lokaal toe te wijzen. Partijen komen tot een verdeling van de bestaande ruimte aan lokaal toe te wijzen woningruimten over die doelgroepen, waarvoor vastgesteld is dat daar een knelpunt ligt. Hier dient door het college een apart besluit over te worden genomen. Er wordt in ieder geval gedacht aan jongeren, ouderen die een eengezinswoning achterlaten en huurders van Dunavie uit huidige en toekomstige stadsvernieuwingsgebieden. De mogelijkheid om door te stromen naar een levensloopgeschikte woning vanuit een middeldure eengezinswoning wordt hierin meegenomen.	De uitwerking van nieuwe wetgeving om meer huurwoningen lokaal toe te wijzen wordt meegenomen in de actualisering van de Regionale Huisvestingsverordening. In Q1 '25 wordt van de raad gevraagd een zienswijze vast te stellen. De gemeente zoekt afstemming met Dunavie en SHD over de wijzigingen in de verordening. Het college heeft in Q4 in afstemming met Dunavie en SHD een besluit over de toepassing van lokaal maatwerk voor de toewijzing van sociale huurwoningen in Katwijk genomen.	
Dunavie hanteert de mogelijkheid van loting, tijdelijke verhuur en lokaal maatwerk om de slagingskansen van jongeren en spoedzoekers te vergroten.	In 2024 heeft Dunavie uitgezocht hoe loten werkt en voor welke complexen zij loten wil inzetten. Tijdelijke verhuur wordt vanaf 2024 toegepast in de Torenflats en in Hoornes Noord-Oost. Het lokale maatwerk is door het college vastgesteld.	
Huurders van Dunavie krijgen voorrang voor de projecten Petr. van Saxenstraat fase 2 en in de verhuur van de sociale huurwoningen in turnkey nieuwbouwwontwikkeling Hof van Rijnsburg.	In 2024 heeft de gemeente een besluit genomen over de toepassing van specifieke toewijzing nieuwbouw voor de complexen in Hof van Rijnsburg en Petronella van Saxenstraat. Binnen de voorwaarden van het maatwerk gericht op ouderen of doorstromers hebben huurders van Dunavie steeds voorrang gekregen, om zo de doorstroming in de sociale huur optimaal te stimuleren.	
Binnen de Leidse regio dienen 12 extra woonwagendplaatsen gerealiseerd te worden. In 2024 wordt duidelijk welk aandeel de gemeente Katwijk hiervan op zich neemt om te realiseren.	In de Leidse regio is er overwegend draagvlak over de verdeling van de 12 extra woonwagendplaatsen over de gemeenten. De gemeente Katwijk gaat uit van een uitbreiding van 2 plaatsen. De gemeente Katwijk is een project gestart om te komen tot uitbreiding van het areaal aan woonwagendplaatsen in Katwijk en herinrichting van de locatie Zuidende.	

3.4 Duurzaamheid en kwaliteit

Met het planmatig onderhoud maken we een inhaalslag die we koppelen aan onze verbouwings-/verduurzamingsopgave. Dit heeft in 2024 voor de reguliere planmatige projecten de gewenste voortgang gekregen.

Een aantal grotere onderhouds-/verduurzamingsprojecten zijn helaas vertraagd. Enerzijds door personele wisselingen in het team Vastgoed, anderzijds als gevolg van een aantal grondwater-, en lekkageproblemen in de bestaande voorraad waar we met prioriteit capaciteit op hebben ingezet en wat succesvol is opgelost. De (voorbereiding van de) grote onderhouds-/verduurzamingsprojecten zijn vervolgens weer opgepakt. Waar mogelijk zijn de projecten stappen verder gebracht en deels vanuit het assetmanagement herpland in de meerjarenbegroting. De doelstellingen op het gebied van verduurzaming en het wegwerken van de E-, F- en G-energielabels komen hierdoor niet in gevaar. Wel is de realisatie-index ten opzichte van de jaarbegroting 2024 hierdoor laag uitgekomen.

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

- Opdrachtsturing integraal vanuit het assetmanagement
- Conditie (conform de NEN 2767 methodiek)
- Tempo van verduurzaming (waaronder het wegwerken van de E-, F- en G-energielabels)
- Huurderstevredenheid boven benchmark KWH
- Realisatie conform begroting (of een gemotiveerde en goedgekeurde afwijking)
- Behalen van de planning (beperken doorloop van werkzaamheden naar begrotingsjaar 2025)
- Aanbesteding planmatig onderhoud digitaal (via de tool Corpomanager)

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

In 2024 zijn 92 woningen met een E-, F- of G-energielabel weggewerkt (58 E-label, 24 F-label, 10 G-label). Ook zijn er 82 onbekende energielabels weggewerkt. Er zijn per saldo 473 groene labels bijgekomen (energielabel C of beter). Eind 2024 zijn er nog 267 woningen met een E-, F- en G-energielabel die geen monument, sloopwoning of onderdeel van een VvE zijn.

Van deze 267 energielabels worden er volgens het planmatig onderhoud 178 weggewerkt in 2025, 68 in 2026, 17 in 2027 en de laatste 4 in 2028.

Ook in 2024 is er weer een jaarsessie geweest met de onderhoudspartners. Daarin is teruggeblikt en vooruitgeblikt met als doel het continu verbeteren van de samenwerking en de daaruit voortkomende resultaten. Zo zijn er bijvoorbeeld op het gebied van communicatie en nazorg stappen gezet, onder meer door aanpassing van de formats van brieven en het nadrukkelijk volgen van de nazorg. Mede hierdoor is de KWH huurderstevredenheidsscore op het planmatig onderhoud verbeterd.

De doelstelling 2024 van groei in de KWH score naar boven benchmark is gehaald. De score over heel 2024 (KWH monitor stand februari 2025) geeft voor het planmatig onderhoud een 7,7 ten opzichte van 7,4 landelijk. In 2023 lag Dunavie met haar planmatig onderhoud nog 0,3 punten onder deze landelijke benchmark (7,2 Dunavie ten opzichte van 7,5 landelijk). Voor 2025 stellen we opnieuw tot doel om de KWH benchmark op het planmatig onderhoud te verslaan en voegen we het streven toe naar een score van 8 of hoger.

Resultaten prestatieafspraken 2024

Prestatieafspraken 2024	Monitoring 2024	Status
Dunavie heeft het Dunergie programma volledig geïntegreerd in het planmatige onderhoud. Hiermee heeft zij haar verduurzamingambities opgeschroefd door bij verduurzamingsprojecten minimaal energielabel B als doel te stellen, zonnepanelen aan te kunnen bieden bij de huurder en een minimale isolatiestandaard als uitgangspunt te kiezen. Om huurders meer inzicht te geven in deze verduurzamingsprojecten worden de jaarlijkse projecten op de website weergegeven. Voor de SHD en bewonerscommissies worden daarna jaarplansessies georganiseerd over hoe planmatig onderhoud werkt en wat bewoners specifiek mogen verwachten bij een verduurzamingsproject.	De integratie van het Dunergie programma in het planmatige onderhoud is conform afspraak uitgevoerd. De renovatieprojecten staan op de website van Dunavie weergegeven.	✓
Dunavie zet ook in 2024 binnen haar onderhoudsaanpak verder in op verduurzaming van het woningbezit. In de prioritering is er conform de landelijke prestatieafspraken extra aandacht voor de aanpak van de slechtste labels waarin eind 2028 de E-F-G labels zijn uitgefaseerd, met uitzondering van monumenten en slooelabel. Diverse onderzoeken naar verduurzamingsmogelijkheden lopen. In 2024 worden de woningen in complex Collegiantenstraat e.o. verder verduurzaamd naar minimaal energielabel C, gemiddeld energielabel B. Dit project loopt door de fasering voor flora en fauna door tot april 2024. Eind 2024/2025 zijn de helft van de resterende 150 woningen met F- en G- labels verduurzaamd.	Dit loopt conform afspraak. Voorbereidings-, -en uitvoeringsplanningen lopen conform planning. Verduurzaming Collegiantenstraat e.o. is reeds afgerond. De woningen van de Collegiantenstraat zijn verduurzaamd naar overwegend A+ en minimaal label A.	✓
Bij de uitvoering van de 45 woningen aan de Collegiantenstraat is de 1e fase (20 woningen) in 2023 afgerond en bij fase 2 wordt in 2024 de restant van 25 woningen afgerond. Verder onderzoekt Dunavie of zij 84 woningen bij Willem de Zwijgerlaan en 88 woningen bij de Trompstraat in 2024 kan gaan verduurzamen. De besluitvorming wordt afgerond. De uitvoering is afhankelijk van vooronderzoek van flora & fauna onderzoeken. Hierbij richt Dunavie zich op goed wonen, nu en in de toekomst.	De verduurzaming van de Collegiantenstraat e.o. is afgerond. De woningen aan de Trompstraat zullen in 2024/2025 verduurzaamd worden. Dit project is aanbesteed en start Q4 2024. De verduurzaming van de woningen aan de Willem de Zwijgerlaan is nog in voorbereiding en gaat in 2025 in uitvoering.	✓
Dunavie en de gemeente Katwijk werken op lange termijn samen aan het aardgasvrij maken van nieuwbouw en de bestaande woonportefeuille van Dunavie.	Loopt conform afspraak. De gemeente Katwijk en Dunavie verkennen samen welke gebieden het meest geschikt zijn voor collectieve warmte en stemmen de planning voor (onderhouds)werkzaamheden op elkaar af.	✓
Voor Dunavie zijn bij het realiseren van gasloze woningen in de bestaande voorraad de regionale of landelijke warmteoplossingen van belang. Dunavie zet daarnaast in op het isoleren van de woningen en de uitbreiding en versnelling van het aanbod zonnepanelen voor onze huurders waarmee hun elektraverbruik kunnen compenseren. Ook bereidt Dunavie zich voor op de verplichting van de toepassing van hybride verwarmingstoestellen.	Dunavie zet conform afspraak in op het isoleren van de woningen. De vraag naar zonnepanelen is wegens (recente) ontwikkelingen omtrent o.a. salderingsregeling teruggelopen. De verplichting van toepassing van hybride verwarmingstoestellen is komen te vervallen.	✓
Partijen zetten zich samen in voor bewustwording en gedrag van huurders over hun energieverbruik. Bijvoorbeeld door het gezamenlijk organiseren van bijeenkomsten en gezamenlijke communicatie.	De energiebespaardienst actie zal hier ook aan bijgedragen hebben. Verder kunnen huurders altijd een afspraak maken met de energiecoaches van Katwijk Energie Neutraal.	✓
De gemeente Katwijk zet in 2024 een energieloket op. Dunavie wordt geïnformeerd over het opzetten en de uitvoering ervan.	Dit loopt conform afspraak. De gemeente Katwijk en Dunavie verkennen samen welke gebieden het meest geschikt zijn voor collectieve warmte en stemmen de planning voor (onderhouds)werkzaamheden op elkaar af.	✓
De gemeente Katwijk vraagt Dunavie om te adviseren bij de ontwikkeling en uitvoering van de Lokale Energiestrategie (LES). Naar verwachting zal de LES in Q1 van 2024 worden opgeleverd ter besluitvorming.	Dunavie heeft meegelezen met de LES (het Energieprogramma Katwijk 2024-2027) en heeft waardevolle input geleverd voor de versie die door de gemeenteraad op 20 juni 2024 is vastgesteld.	✓
De gemeente Katwijk betreft Dunavie als een belangrijke stakeholder bij de herijking van de RES (Regionale Energiestrategie) 1.0.	De herijking van de RES 1.0 is nog niet aan de orde geweest in 2024. Deze herijking gaat pas plaats vinden wanneer er een aanzienlijke wijziging op de regionale doelstellingen wordt doorgevoerd. Indien dit in de toekomst gebeurt, zal Dunavie als stakeholder worden meegenomen conform afspraak.	✓
De gemeente Katwijk deelt actuele informatie en onderzoekt de capaciteit van het elektriciteitsnet binnen de gemeentegrenzen.	Loopt conform afspraak. Dunavie wordt betrokken bij de verzorging van het middenspanningsnet. Bij grote ontwikkelingen, zoals de afkondiging van netcongestie, is Dunavie geïnformeerd.	✓
Dunavie houdt de gemeente Katwijk waar nodig op de hoogte van haar geplande werkzaamheden die bijdragen aan de warmtetransitie (bijvoorbeeld het installeren van all-electric oplossingen of andere manieren van duurzaam verwarmen).	Dit loopt conform afspraak, zie ook afspraak 58.	✓
Dunavie en de gemeente Katwijk zoeken samen naar koppelkansen met huizenbezitters bij geplande grootschalige werkzaamheden van de woningvoorraad. In de praktijk betekent dit dat Dunavie vooraf naar particuliere eigenaren zal communiceren wat haar onderhoudsplannen zijn en hen verwijzen naar de uitvoerende aannemer. De particuliere eigenaren kunnen hierna hun eigen keuze maken.	Dunavie informeert in voorkomende gevallen de aanpalende particuliere eigenaren in haar complexen over onderhoud/verduurzamingsplannen voordat deze in uitvoering gaan. Zodat die eigenaren als zij dat willen zelf ook dergelijke werkzaamheden kunnen aanvragen bij de uitvoerende aannemer.	✓
De gemeente Katwijk onderzoekt het ontwikkelen van collectieve warmtekavels in Katwijk. Dunavie is hierbij een belangrijke partij, en de gemeente Katwijk en Dunavie trekken in deze ontwikkeling samen op. De gemeente Katwijk en Dunavie stemmen de eigen strategie omtrent de warmtetransitie en bijbehorende programmering wederzijds op elkaar af. Gemeente Katwijk betreft Dunavie bij het herzien van de warmtevisie.	Zie ook afspraak 58. Inmiddels zijn een aantal gesprekken gevoerd om deze afstemming te realiseren. Dunavie wordt meegenomen als stakeholder bij het opstellen van het nieuwe Warmteprogramma, dat uiterlijk eind 2026 vastgesteld moet worden.	✓
Dunavie en de gemeente Katwijk starten met het afstemmen van een warmtevoorziening voor Hoornes Centrum.	Dunavie heeft een oriënterend onderzoek laten uitvoeren. De uitkomsten worden gebruikt bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling.	✓
Dunavie en de gemeente Katwijk bespreken middels een actief afstemmingsoverleg duurzaamheidsprojecten.	Door personeelswisselingen heeft dit vaste overleg niet plaatsgevonden. Wel is er voldoende afstemming over specifieke onderwerpen op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing.	✓
Dunavie voert bij gevelisolatie van meerdere woningen en bij sommige gevallen van dakisolatie een QuickScan flora en fauna uit.	Het uitvoeren van een QuickScan is een wettelijke verplichting. Het Soorten Management Plan biedt straks een uitkomst zodat er minder of geen afzonderlijke QuickScans uitgevoerd hoeven te worden.	✓

Gemeente Katwijk onderzoekt of het instellen van een SMP (soortenmanagementplan) voor het gehele grondgebied van de gemeente mogelijk is en welke (gezamenlijke) financieringsmogelijkheden hiervoor beschikbaar zijn. Dunavie wordt hierbij betrokken.	Dunavie en gemeente trekken hierin samen op. Er is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Inmiddels is de aanbesteding voor het opstellen van een Soorten Management Plan afgerond.	✓
Gemeente Katwijk heeft in 2024 beleid vastgesteld voor duurzaam bouwen en voor natuurinclusief bouwen en inrichten. De gemeente betreft Dunavie bij de uitvoering van dit beleid.	Het nieuwe Duurzaam Bouwen beleid is Q1 2025 door het college ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.	✓
Gemeente Katwijk en Dunavie werken gezamenlijk aan een nadere invulling van het uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie bij realisatie van nieuwbouw en renovatieprojecten van Dunavie. Een paar concrete voorbeelden hiervan zijn de IGA Cleijn Duin, Piet Heinstraat en Trompstraat (Rijnsburg) waarbij er in samenspraak naar een klimaat adaptieve herinrichting van deze buurt- en wijken wordt gekeken. Daarnaast zet Dunavie zich in projectmatige vorm verder in voor individuele huurders en complex gebonden klimaat adaptieve-initiatieven en maatregelen. Hiervoor reserveert zij een apart budget.	In mei heeft de gemeenteraad kredieten vastgesteld voor de uitvoering van maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie voor het jaar 2024. Hieronder valt ook de gebiedsgerichte aanpak van de Zeeheldenbuurt in Rijnsburg, waar de woningcomplexen van Dunavie deel van uitmaken. De maatregelen zijn gericht op vermindering van regen- en grondwateroverlast, droogte en hitte. De uitvoering start in Q4. Dunavie heeft verder een apart budget gereserveerd waarmee ook	✓
In 2023 is het project de Groene Ton als zodanig na uitvoerige evaluatie ten einde gekomen. In 2024 gaat Dunavie onder een andere projectnaam verder met acties en initiatieven voor duurzaamheid in de directe woonomgeving. Dunavie wil zich hiervoor blijven inzetten en ondersteuning aan geven.	klimaatadaptieve maatregelen onder de naam "De Groene Stempel" gerealiseerd kunnen worden.	
SHD spant zich in 2024 in om de bewustwording van energiebesparende maatregelen, circulariteit, biodiversiteit en het beperken van de woonlasten te vergroten onder haar leden. In het bijzonder gaat aandacht uit naar het terugdringen van de energielasten.	Dit gaat verder onder de naam "De Groene Stempel". Begin december 2024 is er gestart met de aanleg van het Tiny Forest nabij complex Rijnmond.	✓
Dunavie maakt de woningen die vallen onder het project Kalkoven (voorheen Project Aardgasvrij) en waarvan de huurders akkoord hebben gegeven op het redelijk voorstel voor aansluiting op het warmtenet, gereed voor aansluiting. Het betreft het afronden van de check op afdoende isolatie in de schil van de woning en de aansluiting voor elektrisch koken.	In 2024 heeft de SHD via verschillende mediakanalen getracht de huurders zo goed mogelijk te informeren betreffende het besparen op woon- en energielasten. Op 1 mei 2024 heeft SHD tijdens haar jaarvergadering voor alle huurders aandacht besteed aan woon- en energielasten.	✓
Partijen maken in het kader van het project Kalkoven verdere afspraken over de uitvoering van de warmtevoorziening ten behoeve van de nieuwbouw in Hoornes Noord-Oost.	Dunavie heeft de aanleg van elektrisch koken voor de betreffende huurders opgestart. De gemeente draagt financieel bij. In de subsidieregeling is een termijn opgenomen waarvoor de kookplaten dienen te worden aangelegd. Omdat de benodigde verzwaren niet tijdig door Liander kon worden gerealiseerd, is deze termijn verstreken. Gemeente verwacht dat het college deze maand een besluit neemt tot wijziging van de verlopen termijn, zodat de bewoners toch gebruik kunnen maken van de regeling. De benodigde middelen zijn meegenomen in de Voorjaarsnota. Met Dunavie zullen afspraken worden gemaakt over de uitbetaling aan de bewoners.	✓
De gemeente Katwijk en Dunavie houden de organisatie van het project Kalkoven op voldoende sterkte en zetten zich maximaal in zodat de essentiële uitvoeringsfase van dit eerste stuk warmtenet in Katwijk succesvol wordt afgerond.	Hierover is in 2024 overleg geweest tussen Dunavie en gemeente. Project Kalkoven is in een afrondend stadium. De Hoornes maakt voor de warmtevoorziening onderdeel uit van de wijkgerichte aanpak, dat in 2025 een vervolg krijgt. Conclusie is dat de nieuwbouw in HNO met warmtepompen verwarmd gaat worden. Los van de vraag of een warmtenet een beter alternatief is, is het qua planning niet mogelijk tijdig een warmtenet aan te leggen.	✓
	Er is niet ingeschreven op de in 2024 gehouden aanbesteding van het warmtenet, waardoor er geen warmtebedrijf is gevonden, die het warmtenet wil uitleggen in Kalkoven. Zie ook punt 77. Dit heeft erin geresulteerd dat het project is gestopt.	✗

4. MIDDEN IN DE MAATSCHAPPIJ

4.1 Resultaten

In 2024 heeft Dunavie met name ingezet op het helder krijgen van ons 'speelveld' en investeren in de samenwerking met onze partners. Belangrijke onderdelen zijn het bepalen van onze positie binnen dit speelveld, het benoemen van verantwoordelijkheden en het creëren van rolduidelijkheid. 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.

Het nieuwe koersplan 2025-2027 is vastgesteld waarin onder andere de resultaten uit het visitatierapport zijn verwerkt.

Verder is samen met de gemeente Katwijk en de SHD intensief gewerkt aan een nieuw format voor de kaderprestatieafspraken 2025-2028 en de prestatieafspraken voor 2025.

Visitatie

Begin 2024 hebben we een visitatie laten uitvoeren door Raeflex over de periode 2020-2023. De visitatiecommissie constateerde een enorm positieve ontwikkeling in de afgelopen vier jaar. Dunavie heeft zich ontwikkeld van een bedrijf dat vooral op het vastgoed was gericht naar een maatschappelijke organisatie die de huurder voorop wil stellen.

Belanghebbenden karakteriseren Dunavie als professioneel, stabiel, zakelijk, nuchter en toegankelijk en zagen dat Dunavie grote stappen heeft gemaakt in de ontwikkeling van de organisatie. De samenwerking is sterk verbeterd, de nieuwbouw en herstructurering verdienen lof en de organisatie is sterk geprofessionaliseerd. De belanghebbenden zien dus dat de nieuwe koers zijn vruchten afwerpt.

De uitkomsten van de visitatie geven aan dat de koers en inzet van de afgelopen jaren zijn vruchten afwerpen, dat we mooie prestaties hebben geleverd en substantieel hebben bijgedragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Daarmee ligt er een stevig fundament om de komende jaren op verder te bouwen.

Het rapport geeft uiteraard ook aandachtspunten en leerpunten die we in onze koers voor de komende jaren hebben opgenomen. Zo gaan we onze visie op dienstverlening verder operationaliseren, met als belangrijke aandachtspunten proactieve communicatie met en informatievoorziening over onderhoud en verduurzaming aan onze huurders en bewonerscommissies. Op het sociaal maatschappelijke domein intensiveren we de samenwerking, waaronder de bestuurlijk afstemming met en besluitvorming tussen zorg- en welzijnspartners, de gemeente Katwijk en Dunavie.

Nog onder handen

We blijven investeren in het verduidelijken van de rol en wederzijdse verantwoordelijkheden van Dunavie, Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD) en de bewonerscommissies. Samen met de SHD trekken we op in het in kaart brengen van andere vormen van participatie om zo de betrokkenheid van huurders bij complex en woonomgeving te vergroten.

4.2 Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid

Dunavie investeert en draagt dagelijks bij aan het bevorderen van de leefbaarheid in complexen, buurten en wijken. Hierbij is de samenwerking met partners essentieel. Er is structureel overleg via het gemeentelijk zorgoverleg met partners en Dunavie neemt het initiatief in de organisatie van kennismakingssessies met partners, waaronder de wijkteams van de gemeente Katwijk. Huurdersparticipatie is een belangrijk onderdeel van ons werk. Hoe krijgen wij onze huurders betrokken bij de woonomgeving? Samen met de SHD werken we initiatieven uit om huurders en bewonerscommissies in 'beweging' te krijgen.

Resultaten prestatieafspraken 2024

Prestatieafspraken 2024	Monitoring 2024	Status
De gemeente Katwijk doet onderzoek om tijdelijke huisvesting van statushouders te realiseren in samenwerking met Dunavie, bijvoorbeeld door leegstaand vastgoed van de gemeente te inventariseren.	In 2024 zijn 116 statushouders gehuisvest in 37 woningen. Dit is 6,6% van het aantal reguliere verhuuringen. Hiermee is de doelstelling van 133 niet behaald. Er zijn voldoende koppelingen aangeleverd vanuit de gemeente Katwijk maar dit betreft met name de aanvraag voor woningen van (jonge) eenpersoonshuishoudens of grote gezinnen. Bij mutatie komen veelal seniorenwoningen, woningen voor de tijdelijke verhuur en eengezinswoningen beschikbaar. Dit maakt een goede match niet altijd makkelijk.	✓
Gemeente Katwijk en Dunavie werken samen met grondeigenaar RVB en COA aan de totstandkoming van flexwoningen en tijdelijke huisvesting van o.a. statushouders nabij plangebied Valkenhorst.	In februari '24 is de samenwerkingsovereenkomst getekend rond de tijdelijke woningbouw in het Siriusgebouw (44 stuks) en de flexunits (36 stuks) nabij Valkenhorst. Dunavie en RVB bereiden de bouw daarvan verder voor.	✓
	Gemeente en Dunavie hebben twee incurante panden van Dunavie benut voor de huisvesting van alleenstaande minderjarige vluchtelingen.	✓
Dunavie zorgt voor het plaatsen van inwoners die vanuit de regio aan Dunavie zijn toegewezen in contingentwoningen. Hieronder verstaan partijen ook de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.	Volgens de verdeling heeft Dunavie in 2024 29 contingentwoningen te verdelen, hiervan zijn er 20 aangevraagd door de zorgaanbieders, met name in het laatste kwartaal van 2024, 16 woningen zijn in 2024 al verhuurd. Gemeenten uit de regio en HR wonen hebben gezamenlijk besloten dat er ook contingentwoningen kunnen worden ingezet ter voorkoming van instroom in Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang. Dit betekent een verbreding van de doelgroep. Dunavie zet zich in om woningen hiervoor beschikbaar te stellen.	✓
De gemeente Katwijk maakt zich er regionaal sterk voor om vraag en aanbod van contingentwoningen voor de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang goed op elkaar aan te laten sluiten.	Voor 2025 is in de regio afgesproken het aantal contingentwoningen te houden op 250. Er gaat naar een nieuwe werkwijze van verdelen van contingentwoningen worden gekeken.	✓
Gemeente Katwijk en Dunavie spreken af om bij onvoorziene situaties, waarbij de bestaande regelingen geen oplossing kunnen bieden voor de doelgroepen uit de maatschappelijke zorg, in een vroeg stadium met elkaar in gesprek te gaan om alternatieve mogelijkheden te bespreken.	Er wordt goed samengewerkt om te kijken naar de mogelijkheden en niet naar de onmogelijkheden. Er zijn geen onvoorziene situaties geweest in 2024.	✓
Gemeente en Dunavie brengen in 2024 de mogelijkheden in kaart om de gemeente Katwijk en Dunavie een nadrukkelijke rol en verantwoordelijkheid toe te bedelen in de huisvesting van bewoners die onderdeel zijn van de contingentenregeling en de afspraken die we in dit kader maken met zorginstellingen die verantwoordelijk zijn voor de begeleiding.	Hierover zijn gesprekken gevoerd met Holland Rijnland Wonen, de woningcorporaties en de diverse zorgpartners om in het geval van specifieke casuïstiek elkaar (nog) beter te vinden. Daarnaast wordt er besproken hoe we de doelgroep zo breed mogelijk kunnen bedienen met de contingentregeling.	✓
De gemeente Katwijk, andere samenwerkingspartners en Dunavie geven invulling aan het in 2023 opgestelde Actieplan Wonen Zorg en Welzijn. Onderdeel van het Actieplan wordt een afwegingskader op grond waarvan woonzorg- initiatieven beoordeeld kunnen worden.	Het Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn is vastgesteld door de gemeenteraad waarin het afwegingskader als bijlage is opgenomen. Gemeente en Dunavie pakken in de uitvoering van het Actieplan een actieve rol. In december 2024 is de samenwerkingsovereenkomst voor de gezamenlijke uitvoering van het Actieplan ondertekend.	✓
Partijen maken een analyse van de bestaande complexen en van het nieuwbouwprogramma en gebruiken de analyse om te komen tot een selectiebeeld van: - complexen die gelabeld kunnen worden voor senioren - complexen in de buurt van 24 uurszorg die benut kunnen worden voor geclusterd VPT complexen waarin ontmoetingsruimten (rendabel)gerealiseerd kunnen worden en werken de uitkomsten uit naar een plan van aanpak en onderzoeken implementatiemogelijkheden.	Dit is een actie in het actieplan Wonen, Zorg en Welzijn. Onderzoeksbureau Companen heeft een onderzoek uitgevoerd waarbij er een 'afwegingskader woonzorg initiatieven' is ontwikkeld. Er is nog niet tot een selectie gekomen. Er is wel een werkgroep bezig om te kijken waar er een eerste pilot 'Wonen met een plus' 'gestart zou kunnen worden.	✓
Gemeente Katwijk neemt in beleid op welk deel van de woningbouwopgave gerealiseerd moet gaan worden als geclusterde	In het Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn is als gemeentelijk beleidsuitgangspunt opgenomen dat 10% van de totale	✓
woonvorm en in welke mate nieuwbouwontwikkelingen in ontmoetingsruimten moeten voorzien.	woningbouwopgave dient te worden gerealiseerd als geclusterde woonvorm voor ouderen met een ontmoetingsruimte.	
Partijen spreken af om, indien dit uit de analyse van bestaande complexen mogelijk blijkt, uitvoering te geven aan de door de gemeenteraad vastgestelde Motie Oud en Jong door een pilot te draaien waarbij jongeren gehuisvest worden in een seniorencomplex in ruil voor mantelzorgtaken.	De pilot is als maatregel opgenomen in het Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn, dat in Q4 door de gemeenteraad is vastgesteld. De pilot is afhankelijk van de voortgang bij prestatieafpraak 85.	✓
Partijen komen voor de 20 levensloopbestendige woningen in project Hof van Rijnsburg tot overeenstemming over de definitie van de doelgroep ouderen, al dan niet met zorgindicatie.	De 20 levensloopbestendige woningen zijn toegewezen conform het collegebesluit specifieke toewijzing nieuwbouw waarbij de leeftijd van 65 jaar en ouder een centrale rol speelde.	✓

De gemeente Katwijk en Dunavie gebruiken lokaal maatwerk en specifieke toewijzing bij nieuwbouw voor ouderen die een eengezinswoning in de gemeente achterlaten, om zo passende huisvesting voor ouderen en doorstroming te stimuleren.	Bij eerste verhueringen van nieuwbouwprojecten wordt bij het collegebesluit specifieke toewijzing nieuwbouw hierop gebaseerd. In 2024 is specifieke toewijzing nieuwbouw ingezet bij de appartementencomplexen in Hof van Rijnsburg en Petronella van Saxenstraat. Voor het complex in De Horn, t lint fase 3, dat in 2025 wordt opgeleverd heeft het college in Q3 '24 een besluit genomen over de toewijzing. Tevens is een beleidsregel voor de toepassing van lokaal maatwerk bij bestaande bouw opgesteld. Deze is in Q4 door het college vastgesteld. Ook hier staat doorstroming van ouderen centraal.	
Gemeente Katwijk en Dunavie onderzoeken gezamenlijk hoe de landelijk op te stellen richtlijn Toegankelijk (ver)bouwen (NEN 9120) met het oog op het realiseren van levensloopbestendige en bezoekbare woningen een plek krijgt in het beleid. Deze norm wordt in het voorjaar van 2024 gepubliceerd. Gemeente Katwijk en Dunavie hanteren als uitgangspunt dat 75% van de nieuwe sociale huurwoningen levensloopgeschikt gerealiseerd wordt.	De NEN norm is op 3 februari 2025 gepubliceerd en wordt bij ontwikkelingen aan ontwikkelaars meegegeven voor concrete ontwerpadviezen en uitgangspunten. De norm komt bovenop de wettelijke vereisten die al gelden. Gemeente en Dunavie zijn in gesprek op welke wijze de NEN-norm ingevoegd kan worden in bestaand beleid, zoals het Actieplan Wonen, zorg en welzijn, waarin aan de verschillende vormen van ouderenhuisvesting eisen worden gesteld op basis van de norm Woonkeur.	
De gemeente Katwijk geeft met de gemeenten in de Duin- en Bollenstreek in 2024 uitvoering aan subregionale projecten aangaande de huisvesting maatschappelijke opgave en preventie dak- en thuisloosheid, waarmee wordt voorzien in de lokale huisvestingsopgave.	Tijdens de decentralisatie van de Maatschappelijke Opvang (MO) in 2023 is naar voren gekomen dat er een kleine subregionale opbouwopgave is tav MO plekken (5). Deze zijn in 2024 gerealiseerd in de Duin- en Bollenstreek (niet in Katwijk).	
De gemeente Katwijk brengt het huidige aanbod aan huisvesting voor kwetsbare doelgroepen in beeld om uitspraken te doen over doelgroep en spreiding. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn.	Het aanbod aan huisvesting voor kwetsbare doelgroepen is in beeld gebracht.	
De gemeente Katwijk en Dunavie werken samen met De Binnenvest toe naar het realiseren van 2 scheve huisjes voor maatschappelijke opvang binnen de gemeente Katwijk. Hiervoor wordt een samenwerkingsovereenkomst vastgesteld.	Het project Scheve huisjes loopt maar heeft vertraging opgelopen als gevolg van de problematiek die het vinden van een geschikte locatie met zich meebrengt. De inzet van gemeente Katwijk, Dunavie, De Binnenvest en andere betrokkenen is er zeker maar de uitvoering loopt tegen praktische bezwaren aan. Voor de realisatie wordt samengewerkt binnen een projectgroep. Via een longlist is een shortlist van mogelijke locaties opgesteld.	
Gemeente Katwijk en Dunavie werken samen met het zorgnetwerk en willen de afspraken van het convenant met de andere partijen intensiveren. Op initiatief van de gemeente is een trainingstraject gestart in samenwerking met BMC om de samenwerking tussen de deelnemers aan het zorgoverleg te verbeteren.	De training met BMC heeft plaatsgevonden. Tijdens de BMC trainingen zijn er afspraken gemaakt over de regie van het zorgoverleg. Daarbij wordt gekeken naar de mogelijkheid de thematiek van het zorgoverleg uit te breiden, zodat het ruimte biedt aan gezinnen, enkelvoudige en multiproblematiek. Er is een regionale basis in samenwerkingsafspraken voor samenwerking en gegevensdeling bij multiproblematiek gemaakt. Op basis hiervan wordt in 2025 het convenant gemeente Katwijk – Dunavie afgerond.	
Gemeente Katwijk en Dunavie nemen in 2024 het initiatief om de uitvoering van het zorgoverleg jaarlijks te evalueren om zo tot eventuele aanpassing van werkafspraken te komen.	De evaluatie heeft nog niet plaatsgevonden, maar is opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken en krijgt ook een plek in het convenant.	
Gemeente Katwijk en Dunavie formuleren concrete en heldere uitgangspunten over de samenwerking, overlegstructuren, de verantwoordelijkheden en rolverdeling in de 'driehoek', gemeente (politie), zorg en Dunavie. Dit in relatie tot de integrale aanpak van gecompliceerde (zware)overlast casuïstiek, begeleiding en aanpak van huurders met psychisch sociale-, verwarde personen- en drugsproblematiek. In het zorgoverleg spreken partijen - afhankelijk van de casus - af wie de regie voert. Daarbij is sprake van actieve participatie van alle betrokkenen.	In het eerste kwartaal van 2025 zijn afspraken gemaakt over de mogelijkheden die er zijn om specifieke casuïstiek op te schalen mocht er vanuit het zorgoverleg geen passende oplossing komen.	
Het aantal huisuitzettingen houden Dunavie en gemeente Katwijk zo laag mogelijk. Er wordt gestreefd naar 0 huisuitzettingen op basis van huurachterstand. Hiermee worden de afspraken van het convenant Voorkomen huisuitzettingen gevolgd. In het convenant zijn afspraken opgenomen om huisuitzettingen te voorkomen in goede afstemming met partijen en korte lijnen op de verschillende niveaus. Goede afstemming en korte lijnen op alle niveaus wordt door partijen belangrijk gevonden. Ook om eventueel noodzakelijk maatwerk mogelijk te maken.	Op basis van huurachterstanden zijn er geen huisuitzettingen geweest. Op basis van overlast zijn er 5 huisuitzettingen geweest. Er is een update van het convenant nodig om deze prestatieafpraak volledig op te nemen in de werkafspraken. Met de herziening van het convenant wordt in 2025 gestart.	
Gemeente Katwijk en Dunavie spannen zich in om in het kader van laatste kans beleid bij extreme overlast tot een passende oplossing te komen.	Samen met onze ketenpartners geven we in de dagelijkse praktijk invulling aan het leveren van maatwerk bij overlastsituaties.	
Dunavie is een belangrijke samenwerkingspartner bij de uitvoering van de Uitvoeringsagenda Armoede 2021-2024 en bij vroegsignalering van schulden (betalingsachterstanden). Extra aandacht is er voor het voorkomen en bestrijden van energiearmoede bij de huurders van Dunavie. In 2024 wordt de Uitvoeringsagenda Armoede opnieuw opgesteld. Dunavie wordt hierbij betrokken.	Dunavie heeft met de gemeente afspraken gemaakt over vroegsignalering. Hiermee anticiperen we op het voorkomen van betalingsachterstanden.	

Dunavie is met de SHD in gesprek over het versterken van huurdersparticipatie op buurt- en complexniveau. Van alleen de strikte formaliteiten uit de Overlegwet naar een meer integrale huurdersbetrokkenheid bij diverse facetten van beleid en organisatie. Vanuit de diverse contacten met huurders en bewonerscommissies ontstaat er relevante input voor het dagelijks beheer en toekomstig onderhoud. Concreet voorbeelden van participatie zijn: Jaarplansessie assetmanager, input(klanttevredenheid, woonbeleving wijk, buurt en complex via externe organisatie) ophalen over leefbaarheid voor complexplannen, jaarlijks overleg SHD met bewonerscommissie en rolverdeling en verantwoordelijkheden.	Het samen professionaliseren van de huurdersparticipatie is een belangrijk thema. Contacten tussen Dunavie en de SHD stonden dan ook veelvuldig in het teken van dit onderwerp. Het versterken en verbreden van huurdersparticipatie wordt in 2025 vervolgd. De SHD organiseert voor de bewonerscommissies thema-avonden waarbij diverse onderwerpen aan de orde komen. Aandacht is o.a. geweest voor verduurzaming en besparen en leefbaarheid. Ook tijdens de jaargesprekken met de bewonerscommissies staat het onderwerp bewonersparticipatie op de agenda. Verder heeft Dunavie in 2024 onderzoeksresultaten van proces enquêtes benut om de huurdersbeleving te verhogen. O.a. zijn er met de aannemers, verhuurmakelaars en opzichters afspraken gemaakt over het maken van verbeterlagen bij de oplevering van de woningen. De huurderstevredenheid bij planmatig onderhoud is gestegen als resultaat van de gemaakte slagen in de	
	projectvoorbereiding en doorgevoerde verbeteringen in de communicatie en afstemming met de huurders. De beleving van huurders op het terrein van leefbaarheid en veiligheid is meegenomen bij de wijk-/ complexsessies als onderdeel van onze vastgoedsturing/ assetmanagement. Dunavie heeft aanvullend op de reguliere proces enquêtes in 2024 een reputatieonderzoek gehouden onder haar huurders. De uitkomsten van dit onderzoek zijn meegenomen bij het opstellen van het vernieuwde koersplan 2025-2027.	
De gemeente Katwijk en Dunavie delen expertise en ervaringen met de SHD om de huurders- participatie te versterken.	In het reguliere overleg met Dunavie wordt met enige regelmaat de huurdersparticipatie besproken. Vanuit de gemeente is er over huurdersparticipatie met de SHD in 2024 niet gesproken.	
Dunavie gelooft in samen doen en wil naast bewonerscommissies ook meer investeren in actieve huurders. Huurders weten vaak heel goed wat er speelt in hun omgeving, ze kennen hun buurtgenoten. Daar wil Dunavie haar voordeel mee doen. Dunavie gaat op zoek naar denkers en doeners, naar huurders die open staan voor goede ideeën en die zich willen inzetten voor een schone, veilige en prettige leefomgeving. Actieve contactpersonen houden een oogje in het zeil, signaleren gebreken en onveilige situaties rondom wooncomplexen en geven die door aan Dunavie. Ook verduidelijken zij de woonregels aan andere bewoners. Zo vormen ze een aanspreekpunt in de wijk. Meer sociaal contact in de wijk, meer veiligheid en het tegengaan van eenzaamheid. Tevens kunnen er zo mooie nieuwe initiatieven in wijken ontstaan.	Dunavie is zichtbaar in de wijken, is in verbinding met haar huurders en onze bewonerscommissies. Daarnaast zetten we in op andere vormen van participatie die een bijdrage kunnen leveren aan een schone, veilige en prettige leefomgeving. Participatie van huurders heeft onze constante aandacht.	
Dunavie gaat ook zelf actief de buurt in om de mening van huurders op te halen. Bij deze activiteiten spreekt Dunavie ook mogelijke aspirant- bewonerscommissie-/klankbordgroep leden of actieve contactpersonen aan.	Naast vaste contacten met bewonerscommissies en actieve bewoners heeft Dunavie bij renovatie/ verduurzaming/ groot onderhoud ook samengewerkt met klankbordgroepen. Een klankbordgroep denkt mee met keuzes in de uitvoering en het enthousiasmeren en bereiken van de andere bewoners.	
Partijen (gemeente Katwijk, politie, Dunavie, Welzijns-, zorg-, en huurdersorganisatie) onderzoeken of de huidige aanpak van partijen bij het bestrijden van overlast in voldoende mate bijdraagt aan het bevorderen van de leefbaarheid in de wijken en buurten. Hierbij is het belangrijk dat partijen overtuigd zijn van de noodzaak van een integrale aanpak en daarnaast rolverdeling en verantwoordelijkheden bij de aanpak helder zijn.	Binnen het zorgoverleg waar alle partijen onderdeel van zijn wordt met enige regelmaat gesproken of de aanpak nog passend is en of rollen en verantwoordelijkheden helder zijn. Naast het zorgoverleg is er rechtstreeks contact tussen de gemeentelijke medewerkers van Openbare orde en Veiligheid en de consultants van Dunavie bij casuïstiek waarin overlast een rol speelt. Dit wordt als prettig en laagdrempelig ervaren.	
De leefbaarheid in de Torenflats met veel sociale huurwoningen en een hoge mutatiegraad staat onder druk. Dunavie is in 2022 gestart met nieuwe toewijzings- en contractvormen gericht op het versterken van de binding en leefbaarheid in het complex. Ook in 2024 zet Dunavie dit beleid voort en investeert extra in schoon, heel en veilig.	In januari 2024 zijn huurders van de Torenflats geïnformeerd over de voorgenomen sloop en zijn de keukentafelgesprekken met huurders gestart. Tijdens deze gesprekken worden huurders geïnformeerd over o.a. de planning en het vervolg. Ook is gestart met de tijdelijke verhuur van woningen die muteren. Er zijn in 2024 97 huurovereenkomsten in de Torenflats opgezegd en deze woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van de sloop. Katwijkse jongeren en spoedzoekers behoren tot de doelgroep voor de tijdelijke verhuur. Belangrijk is dat tijdelijke huurders een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de Torenflats. Met 3 partijen zijn afspraken gemaakt over de invulling van de tijdelijke verhuur.	
Gemeente Katwijk en Dunavie werken samen aan het bouwen van wijken met diversiteit voor veel verschillende doelgroepen en verschillende woningtypen.	Binnen de ontwikkeling van Valkenhorst wordt samen opgetrokken net als bij de verschillende verdichtingsopgaven zoals de herinrichting van het gebied rondom de Torenflats. Hierbij wordt gestreefd naar de spreiding van de verschillende doelgroepen over Katwijk.	
Gemeente Katwijk en Dunavie zetten zich in om bewoners te begeleiden in het waarderen van elkaars verschillen en kwaliteiten en gezamenlijk de leefbaarheid te versterken.	Vanuit de gemeente wordt er actief ingezet op antidiscriminatie met verschillende partners zoals het IDB of met de scholen gericht op de jeugd. Dunavie heeft in haar vernieuwde koersplan opgenomen voor inclusiviteit te staan waarbij iedereen zich welkom en gewaardeerd voelt.	
Gemeente Katwijk werkt in het kader van de implementatie van de Omgevingswet en de Maatschappelijke Agenda aan integraal beleid om het fysieke en het sociale domein beter en structureel met elkaar te verbinden. Dit heet Sociale Kwaliteit. Onderdeel daarvan is een gezonde leefomgeving, binnenshuis en buitenshuis (binnenmilieu en klimaatadaptatie). De gemeente Katwijk wil Dunavie informeren over dit onderwerp en in gesprek gaan over de mogelijkheden van Dunavie om hieraan bij te dragen. Dit is relevant bij renovatie, nieuwbouw en buurtbeheer. Op basis hiervan kunnen verdere concrete afspraken worden gemaakt.	De ontwikkelingen rondom en Brede Welvaart worden momenteel vormgegeven binnen de gemeente. Er is gewerkt aan een notitie gezonde leefomgeving en op korte termijn vinden er masterclasses rondom brede welvaart plaats. De onderwerpen zullen geagendeerd worden voor het bestuurlijk overleg tussen gemeente en Dunavie om verder te praten over de samenwerkingsmogelijkheden op dit punt. Deze onderwerpen zijn in het kader van leefbaarheid van de wijken opgenomen binnen de prestatieafspraken.	

4.3 Samenwerking

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek

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

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

- Huuraanpassingsbeleid 2024
- Prestatieafspraken 2025-2027
- Monitoring prestatieafspraken 2024
- Huurbeleid
- Verkoopbeleid
- Voortgang herstructurering Hoornes Centrum en Hoornes Noord-Oost
- Actualisatie portefeuillestrategie
- Overlast en leefbaarheid

Bewonerscommissie en betrokken bewoners

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

Gemeente Katwijk

Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau hebben we ook in 2024 weer prettig samengewerkt met de gemeente Katwijk. We weten elkaar te vinden wanneer het moet en wanneer het kan, zowel in overleg- als projectstructuren. We spraken elkaar onder andere over de gebiedsontwikkeling Hoornes Centrum en Hoornes Noord-Oost en maakten met de gemeente Katwijk en Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek prestatieafspraken voor 2025-2027.

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

Regionale samenwerking

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

Zorg- en welzijnsorganisatie

Ook in 2024 is er intensief samengewerkt met zorg- en welzijnsorganisaties. Als onderdeel van de aanpak bij overlast (bijvoorbeeld zorgmijders) in het zorgoverleg, maar ook bij de huisvesting van huurders met een VPT (volledig zorgpakket thuis) in onze geclusterde wooncomplexen.

Lidmaatschappen

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

Resultaten prestatieafspraken 2024

Prestatieafspraken 2024	Monitoring 2024	Status
Dunavie werkt onder regie van de gemeente Katwijk graag mee aan een inclusieve en leefbare samenleving. Zij zet zich vooral in op wonen en samenwerking met zorg en welzijn.	Dunavie participeert onder regie van de gemeente o.a. actief in het zorgoverleg. In het zorgoverleg, waarbij gemeente, politie en welzijns- en zorgpartijen aansluiten, worden overlastsituaties en zorgmijders besproken. Het doel van het zorgoverleg is het realiseren van een passend zorgaanbod en aanpak voor inwoners met zorgmijdend, zorgwekkend en/of overlastgevend gedrag ter voorkomen van maatschappelijke teloorgang. Daarnaast is er structureel overleg met de gemeentelijke wijkteams en zijn Dunavie en gemeente samenwerkingspartners bij de uitvoering van het Actieplan Wonen, Zorg en Welzijn.	
Partijen spreken verwachtingen naar elkaar uit en beschrijven een duidelijke rolverdeling in het proces dat bijdraagt aan het waarmaken van de volkshuisvestelijke afspraken.	Partijen ontmoeten elkaar op reguliere basis waarbij zij elkaar bijpraten.	
Gemeente Katwijk en Dunavie stemmen hun input voor de Versnellingstafel Woningbouw uit de Woondeal Holland Rijnland met elkaar af en werken samen aan het verkrijgen van financiële bijdragen vanuit Rijk en provincie.	Gemeente Katwijk en Dunavie werken samen aan het verkrijgen van concrete subsidies. De input die vanuit de Versnellingstafel is gevraagd heeft nog geen afstemming tussen partijen niet nodig gemaakt.	
Dunavie actualiseert jaarlijks de portefeuillestrategie waardoor Dunavie kan inspelen op de razendsnelle trends, ontwikkelingen en continue aanpassingen in wet- en regelgeving. Dunavie vertaalt de inzichten vanuit de jaarlijkse scenariosessies naar wat dit concreet voor het bestaand en nieuw aanbod van Dunavie betekent en informeert hier de gemeente Katwijk en SHD over uiterlijk in het derde kwartaal.	De portefeuillestrategie is gevalideerd. De scenariosessies met gemeente en SHD hebben in 2024 plaatsgevonden. Reguliere overleggen zijn benut om het aanbod binnen Katwijk af te stemmen.	
Gemeente Katwijk en Dunavie zetten zich in om alle kansen op overheidssubsidies ten behoeve van sociale woningbouw, tijdelijke woningbouw, duurzame bouw, levensloopgeschikte woningen, ontmoetingsruimten en aandachtsgroepen te benutten.	Gemeente en Dunavie bewaken beide de subsidiemogelijkheden. In 2024 zijn subsidies ontvangen voor Hoornes Noordoost fase 2B en aangevraagd voor Nieuw Rijnvaert (in Q1 2025 ook ontvangen). De ontvangen provinciale subsidie voor 19 sociale huurwoningen in project 't Valkentij (Uxem) en rijkssubsidie voor 44 tijdelijke woningen in het Siriusgebouw in Mient Kooltuin zijn ingezet voor het haalbaar maken van de bouwplannen.	

5. PROFESSIONELE ORGANISATIE

5.1 Resultaten

Om de doelstellingen op het gebied van 'Huurder centraal', 'Goed wonen, nu en in de toekomst' en 'Midden in de maatschappij' te realiseren, is een 'Professionele organisatie' essentieel.

In 2024 hebben we weer stappen gezet in de doorontwikkeling naar een organisatie vol ambassadeurs. Dit heeft onder meer geleid tot mooie resultaten in het medewerkerstevredenheidsonderzoek 2024 die ons wederom het label van 'World-class Workplace' hebben opgeleverd. We blijven sturen op ontwikkeling (persoonlijk, binnen het team en binnen de sector), eigen (èn gedeelde) verantwoordelijkheid en samenwerking (zowel binnen als buiten de organisatie).

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

Nog onder handen

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

Ook krijgt het optimaliseren van onze processen een vervolg. In 2024 is de structuur neergezet en bemenst, waarmee we in 2025 ook echt stappen kunnen zetten om tot verbetering van onze processen en de daaraan gerelateerde applicaties te komen.

In onze zoektocht naar nieuwe huisvesting is het vinden van een goede locatie een te grote uitdaging gebleken. We maken dan ook pas op de plaats en voeren in 2025 pragmatisch een aantal maatregelen door in ons huidige kantoorpand met als doel tot een acceptabele huisvesting voor de komende jaren te komen.

5.2 Organisatieopbouw

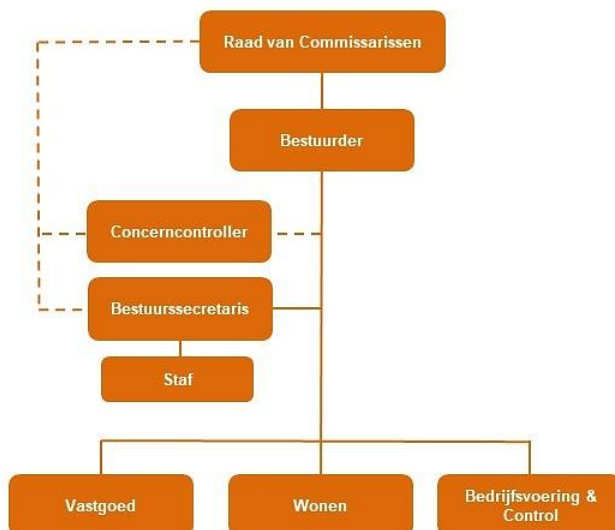
Ultimo 2024 heeft Dunavie geen deelnemingen.

Managementteam

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

Het managementteam bestaat per 31 december 2024 uit:

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



5.3 Medewerkers/HR

Jaarverslag HR 2024

Formatie

In 2024 is de formatie licht gestegen van 77 fte naar 79,13 fte. We blijven ons inzetten voor een diverse en inclusieve werkomgeving, waarin iedereen zich gezien en gewaardeerd voelt. Onze organisatie hecht veel waarde aan gelijkheid en samenwerking, wat bijdraagt aan een sterke en betrokken organisatiecultuur.

Instroom

In 2024 hebben we 20 nieuwe medewerkers mogen verwelkomen, wat een mooie prestatie is gezien de krapte op de arbeidsmarkt. Dit succes benadrukt dat we als organisatie een positieve uitstraling hebben. Dit trekt nieuwe talenten aan die zich willen aansluiten bij onze cultuur en ambities. Deze instroom brengt frisse energie en nieuwe perspectieven in de verdere opbouw van een dynamische en betrokken werkomgeving.

Doorstroom

Interne mobiliteit blijft bij Dunavie een belangrijk aandachtspunt. In 2024 hebben vier medewerkers intern een nieuwe uitdaging gevonden. Hoewel dit een lichte daling is ten opzichte van 2023, waarin er vijf doorstromers waren, onderstreept het nog steeds ons streven om talent en kennis binnen de organisatie te behouden.

Uitstroom

In 2024 hebben 11 medewerkers Dunavie verlaten, een stijging ten opzichte van 2023. Hoewel uitstroom een natuurlijk onderdeel is van elke organisatie, zien we het ook als een kans voor vernieuwing en groei. De meeste medewerkers vertrokken op eigen verzoek, vaak om persoonlijke ambities te verwezenlijken of een nieuwe stap in hun carrière te maken. Dit laat zien dat onze medewerkers zich ontwikkelen en voorbereid zijn op nieuwe uitdagingen en duurzaam inzetbaar zijn.

	Totaal uitstroom	Tijdelijke contracten	Met pensioen	Eigen verzoek	Vaststellings- overeenkomst
31-12-2024	11	1	1	8	1
31-12-2023	8	4	1	1	2
31-12-2022	12	1	2	6	3

Arbo & verzuim

In 2024 hebben we een historisch laag ziekteverzuim van 3,92% bereikt en een meldingsfrequentie van 0,99. Dit resultaat is bijzonder, zeker in vergelijking met het landelijk gemiddelde van 4,9% (bron: ArboNed). Het laat zien dat onze inspanningen op het gebied van preventie en welzijn bijdragen aan een gezonde werkomgeving. Tegelijkertijd erkennen we dat ziek zijn soms buiten iemands controle ligt en dat iedereen hiermee te maken kan krijgen. Wat we wél kunnen beïnvloeden, is hoe we omgaan met verzuim. Bij Dunavie richten we ons op bewustwording: ziekmelden is soms een keuze, en we willen medewerkers inspireren om, waar mogelijk, een oplossing te vinden die past bij hun situatie.

Regelmatige verzuimgesprekken, werkplekonderzoeken en sociaal medisch teamoverleg in samenwerking met de bedrijfsarts helpen om medewerkers te ondersteunen. Daarnaast zorgen wellicht onze kantoorhonden voor een verrassende positieve bijdrage. De kantoorhond brengt ontspanning en verbinding, wat bijdraagt aan een prettige werksfeer.

Het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) onderstreept ook de impact van de aandacht die we geven aan gezondheid en werkplezier. Met een respons van 92,4% en het behalen van het label van 'World-class Workplace' 2024-2025 bij Effectory laten we zien dat medewerkers zich gehoord, gewaardeerd en betrokken voelen. De afdelingen hebben de resultaten besproken en verbeterpunten, zoals samenwerking en processen, zijn al actief opgepakt.

We blijven ons inzetten voor een werkomgeving waarin medewerkers zich vitaal, gesteund en verbonden voelen. Het lage ziekteverzuim en de hoge betrokkenheid onderstrepen dat we samen op de goede weg zijn.

	Verzuimpercentage	Meldingsfrequentie
2024	3,92%	0,99
2023	6,40%	1,13
2022	5,76%	1,12

Leren & ontwikkelen

In 2024 hebben we diverse vernieuwingen doorgevoerd om de ontwikkeling van onze medewerkers verder te versterken. Onze HR-cyclus is vernieuwd, zodat deze beter aansluit bij de veranderende organisatiebehoeften en medewerkers optimaal ondersteunt in hun groei en prestaties.

In samenwerking met FLOW hebben we daarnaast een nieuw leer- en ontwikkelbeleid opgesteld, waarbij medewerkers actief zijn betrokken en geïnterviewd om hun inzichten en behoeften mee te nemen.

Met de lancering van Jong Dunavie hebben we een platform gecreëerd dat jonge medewerkers verbindt en stimuleert om actief bij te dragen aan de toekomst van Dunavie. Deze initiatieven dragen bij aan zowel de persoonlijke groei van medewerkers als de samenwerking en betrokkenheid binnen onze organisatie.

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 2024 uit:

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

In 2024 hebben wij afscheid genomen van Chris Camfferman, Sanne Onderwater, Bas van Wouwe en Bas Ottenhof.

Aangezien er veel wisselingen zijn geweest, is er in september een cursusdag voor de nieuwe OR-leden geweest. De OR heeft de onderlinge samenwerking binnen Dunavie als speerpunt benoemd. Dit is een aandachtspunt die ook blijkt uit het MTO. De OR heeft in de nieuwe samenstelling inmiddels een gesprek gehad met de RvC waarbij beide raden hebben aangegeven het een plezierig en open gesprek gevonden te hebben.

In 2024 heeft de OR vijf instemmingsaanvragen en vier adviesaanvragen behandeld. Deze aanvragen zijn tijdens de reguliere overleggen besproken met de bestuurder.

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

- Instemmingsaanvraag salarisbeleid; de OR heeft hiermee ingestemd
- Instemmingsaanvraag richtlijnen aannemen familieleden; de OR heeft hiermee ingestemd
- Instemmingsaanvraag verkorte vergadertijden; de OR heeft hiermee ingestemd
- Instemmingsaanvraag leer- en ontwikkelbeleid; de OR heeft hiermee ingestemd
- Instemmingsaanvraag adoptieverlof; de OR heeft hiermee ingestemd
- Adviesaanvraag collectieve vakantiedagen 2024; de OR heeft positief geadviseerd.
- Adviesaanvraag collectieve vakantiedagen 2025 en 2026; de OR heeft positief geadviseerd.
- Adviesaanvraag voorgenomen herbenoeming bestuurder; de OR heeft positief geadviseerd
- Adviesaanvraag #Dunavisie 2025-2027; de OR heeft positief geadviseerd

Naast de advies en instemmingsaanvragen heeft de OR ook de volgende initiatiefvoorstellen besproken:

- Het verzoek doortastender te zijn met projecten
- Het verzoek om meegenomen te worden in het plan van aanpak rondom de verbeterpunten uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek

5.5 Communicatie

Begin 2024 riepen we huurders op hun inbreng te delen in ons reputatieonderzoek. Passend binnen het thema *Huurder centraal*. Welke onderwerpen zijn volgens huurders van toepassing op Dunavie? Waar waarderen ze onze inzet en waar ligt ruimte voor verbetering? We ontvingen 952 reacties, een enorme response. Gemiddeld scoorde Dunavie een 7, met name door de door huurders ervaren snelle reactie en vriendelijk personeel.

Van alle respondenten vroegen 150 huurders om persoonlijk contact naar aanleiding van het onderzoek. Uit de gesprekken met deze huurders volgden veel vergelijkbare opmerkingen. De rode draad: Dunavie laat open eindjes in de afronding van vragen, verzoeken en reparaties. Met de betrokken afdelingen, SHD en de gemeente Katwijk deelden wij de uitkomsten van het onderzoek en benoemden we mogelijkheden voor verbetering. In ons nieuwe koersplan #Dunavisie 2025-2027 leggen we hier de focus op.

Midden in de maatschappij gaven we uitvoering door eind 2024 te starten met de hulpcampagne bij huurachterstand. Samen met onze stakeholders uit het maatschappelijk veld kwamen we tot een pakkende tone of voice, waarbij keuzestress in tijden van geldzorgen centraal staat. Al in de eerste week na de campagne kregen we reactie. De resultaten op lange termijn zijn nog niet bekend. Wel zijn alle betrokkenen enthousiast over het feit dat Dunavie ook deze maatschappelijke uitdaging oppakt.

Als *professionele organisatie* werkten we intensief samen met de gemeente Katwijk en de veiligheidsregio Hollands Midden. Na een impactvolle brand in een van onze complexen, organiseerden we samen met hen een bijeenkomst om huurders te helpen zo brandveilig mogelijk te leven. Samen met de gemeente Katwijk gaven we aandacht aan maatschappelijk ontwikkelingen en nieuwbouwprojecten, evenals een informeel moment bij Hoornes Centrum, waar we politiek, huurders en tijdelijke huurders samenbrachten.

In 2024 plukten we de vruchten van onze ingezette koers rondom arbeidsmarktcommunicatie. We zagen het aantal reacties op vacatures via onze nieuwe website flink stijgen, om zo ook de juiste mensen aan onze organisatie te binden.

ONZE BEDRIJFSVOERING

6. TOEKOMST

Financiële continuïteit

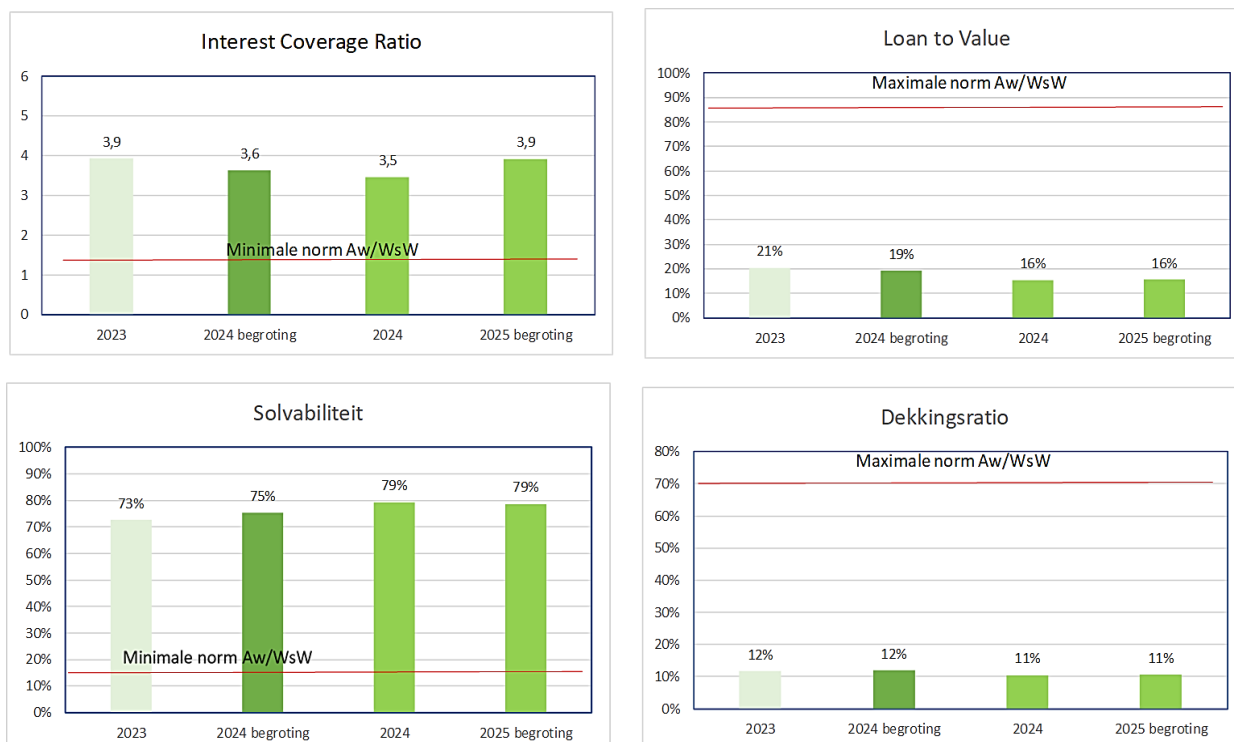
Een groot deel van het bezit van Dunavie is gebouwd in de jaren zestig. Om die reden is het noodzakelijk dat dit bezit wordt verjongd. Die verjonging wordt uitgevoerd in samenhang met maatregelen op het gebied van duurzaamheid. De volkshuisvestelijke taak is echter groter dan alleen het verjongen en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

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

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

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

De navolgende grafieken geven aan dat Dunavie in 2024 (realisatie) en 2025 (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 zichtbaar blijken dat beide takken financieel bestendig zijn voor de toekomst. Uitgangspunten bij de verdelingen van geldstromen zijn:

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

Continuïteit

Uit de diverse tabellen blijkt dat Dunavie financieel gezond is. Het jaar 2024 is, na jaren van corona, hoge energielasten en inflatie in het algemeen, relatief 'normaal' gebleken. Echter, met alle ontwikkelingen op landelijk én mondiaal niveau blijft het allemaal wel 'rust en evenwicht' onder voorbehoud. In de risicoparagraaf wordt hierbij stilgestaan, waarbij wordt geschetst tot welke mogelijke (financiële) gevolgen dit kan leiden.

7. RISICOMANAGEMENT

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

In het risicomanagement maken we onderscheid in de volgende risicocategorieën:

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

Daarnaast erkennen we fraude, governance en compliance risico's. Dit kunnen zowel strategische, externe, project- of procesrisico's zijn.

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

7.1 Risicobereidheid

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

Dunavie hanteert een interne signaleringswaarde op het normenkader van Aw/WSW om tijdig knelpunten te signaleren en bij te sturen.

7.2 Strategische en externe risico's

De strategische risico's zijn op basis van de activiteiten vanuit Jaarplan 2024 in kaart gebracht en beheersmaatregelen zijn geformuleerd. De risico's zijn beoordeeld op de mogelijke kans dat het risico zich voordoet en de mogelijke impact die dat heeft. Op basis daarvan zijn risico's ingeschaald in klasse hoog, midden of laag. De ontwikkelingen worden elk kwartaal besproken en de belangrijkste constatering worden gerapporteerd in de kwartaalrapportage.

De belangrijkste risico's zijn:

Thema	Doel	Risico	Beheermaatregel
Huurder centraal	Het is helder wat huurder en verhuurder van elkaar mogen verwachten.	Voor de huurders onduidelijk waar we wel en niet van zijn.	Organiseren van ontmoetingen en positieve bijeenkomst met bewoners om informatie te delen. Onze medewerkers zijn zichtbaar in de wijk. Intervisiebijeenkomsten om casussen te bespreken waar we wel/niet van zijn. Samenwerking met ketenpartners en effectief inzetten van interventies (burgemeesterssluiting/waarschuwing/ buurtbemiddeling/aanpak woonfraude, zorgmelding).

Goed wonen, nu en in de toekomst	We maken integrale afwegingen met betrekking tot het toekomstbestendig voortzetten van het bestaand bezit.	Integrale afstemming binnen de organisatie is niet geborgd. Te weinig beschikbare capaciteit intern en extern in relatie tot projecten en reguliere werk.	Verankeren van het assetmanagement in ons handelen. Professionaliseren en optimaliseren proces-/werkinstructies planmatig onderhoud en de onderlinge samenwerking daarin.
Midden in de maatschappij	We kennen ons speelveld, zoeken de samenwerking met onze partners en nemen duidelijk onze positie in.	Rollen en verantwoordelijkheden tussen Dunavie en partners zijn niet altijd duidelijk.	Gesprek aangaan met zorgpartijen, hulpverlening en politie over verantwoordelijkheden/regie in verband met toename overlast en werkwijze ontwikkelen.
Professionele organisatie	We optimaliseren de organisatie, implementeren processen en sturen op continu verbeteren.	Onvoldoende duidelijkheid over doelen, beleid en processen.	We zorgen voor inzicht in de totale processtructuur en verbeteren het procesmanagement (benoemen procesverantwoordelijken en rollen). We actualiseren de bestaande procesbeschrijvingen en vullen deze naar gelang behoefte aan met onderliggende instructies.

Daarnaast zijn de volgende externe risico's actueel:

- Rentestijging op de financiële markt. De kosten voor het aantrekken van vermogen nemen hierdoor toe. In het treasury- en beleggingsstatuut is de beheersing van dit renterisico geborgd. Op korte termijn levert dit geen problemen op voor de continuïteit van Dunavie.
- Stijging van kosten. Dit kan leiden tot toename van bouwkosten en overige bedrijfskosten. Dit kan gevolgen hebben voor de planning en uitvoering van projecten, aangezien hierdoor projectbesluiten mogelijk heroverwogen moeten worden.
- Ingrepen van de overheid op het huurbeleid. In 2024 is onder andere de Wet betaalbare huur van kracht geworden en zijn beperktere huurverhogingen toegestaan dan wettelijk was vastgelegd. Dit heeft een groot (meerjarig) financieel effect op de huurinkomsten van Dunavie.
- Stikstofgrenzen en netcongestie die als impact hebben dat bouwprojecten vertraging oplopen. Kasstromen verschuiven hierdoor verder naar de toekomst. Dit heeft een drukkend effect op de beschikbaarheid op de woningmarkt en het waarmaken van ambities.
- Krapte op de arbeidsmarkt die de invulling van vacatures bemoeilijkt. Hoge eisen die aan de arbeidsvoorwaarden worden gesteld, zijn hier een gevolg van. Voor Dunavie is het tot op heden mogelijk om geschikte medewerkers aan te trekken. Het behouden van kwalitatief goede medewerkers blijft een punt van aandacht.
- Hoge belastingdruk, opgelegd vanuit de overheid. Het vervallen van de verhuurderheffing heeft een positief effect. Echter, hier staan de Nationale Prestatieafspraken, die een kader geven voor de inzet van de 'vrijgekomen' bestedingsruimte, tegenover. De financiële opgave voor woningcorporaties neemt hierdoor toe en is daardoor minder vrij vorm te geven.

7.3 Proces- en projectrisico's

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

Daarnaast voeren wij interne audits uit (derde lijn) waarvan de uitkomsten en eventuele bijsturingsmaatregelen worden besproken in het Managementteam. In 2024 is de audit van de MJOB en de MJIB afgerond. Het rapport is vastgesteld door de bestuurder en de aanbevelingen worden overgenomen.

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

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

Over 2024 heeft de concerncontroller, met behulp van de leden van het Managementteam, wederom een frauderisicoanalyse uitgevoerd om de belangrijkste frauderisico's en beheersingsmaatregelen te identificeren. Deze analyse wordt jaarlijks gedaan om continu inzicht te houden in het risicoprofiel rondom fraude en om te duiden welke aanbevelingen uit voorgaande analyses hebben geleid tot het aanscherpen van beheersmaatregelen. De concerncontroller bespreekt de frauderisicoanalyse met het Managementteam. De analyse wordt tevens besproken in de Raad van Commissarissen. De beheersing van fraude is een integraal onderdeel van het risicomanagement binnen Dunavie.

Dit jaar is in de aanpak van de frauderisicoanalyse specifiek gericht op de Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties van de Aw. Deze handreiking gaat in op de mogelijke frauderisico's door (onder)aannemers richting de corporatiesector in zijn geheel. In de analyse is aandacht besteed aan de beheersing van deze risico's bij Dunavie.

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

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 is immers ook een kwestie van gedrag en cultuur binnen de organisatie. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie worden geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

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

Met ingang van 1 januari 2022 is de Woningwet gewijzigd. Veel eerdere details zijn vervallen en er zijn meer open normen gekomen en daarmee meer flexibiliteit. Medio 2023 zijn onze statuten aan de nieuwe Woningwet en de gewijzigde Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen aangepast. In 2024 hebben we de gerelateerde reglementen (Reglement voor de Raad van Commissarissen, Reglement voor de Audit- en Vastgoedcommissie, Reglement voor de Selectie- en Remuneratiecommissie en het Bestuursreglement) in lijn gebracht met de nieuwe statuten.

Daarnaast is het investeringsstatuut geactualiseerd en is de actualisatie van de financieringsstrategie in gang gezet. Deze laatste wordt naar verwachting in januari 2025 vastgesteld.

We hebben een volgende 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. Compliance-risico's worden voor zover mogelijk binnen de operationele processen beheerst.

In 2024 zijn de voorbereidingen getroffen voor de integriteitstrainingen die in januari 2025 voor de gehele organisatie plaatsvinden.

Informatiebeveiliging en Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Door de digitalisering is het belangrijk dat Dunavie goed omgaat met de gegevens van huurders. Informatiebeveiliging zorgt ervoor dat we veilig werken en informatie veilig houden. De AVG is een wet die persoonsgegevens beschermt, zodat deze niet bij de verkeerde mensen terechtkomen.

Door digitalisering zijn er risico's zoals:

- Uitval van computers of telefoonsystemen
- Het kwijtraken van belangrijke gegevens
- Onbevoegden die toegang krijgen tot belangrijke data van Dunavie

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

In 2024 is Tobias 365 (ERP automatiseringssysteem) verder geoptimaliseerd. Daarnaast is het Incident Response Plan (IRP) samen met BDO verder opgepakt en wordt deze nog verder uitgewerkt met onze hosting partij. Dit plan helpt Dunavie om technische bedreigingen te beperken en de bedrijfscontinuïteit te waarborgen. Daarnaast hebben we een tool geïmplementeerd om veiliger te kunnen mailen.

In 2025 richten we ons op bewustwording van informatiebeveiliging. Voor de AVG gaan we periodieke controles opzetten om te zorgen dat we gegevens op de juiste manier bewaren in onze werkprocessen.

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 2024 was nog steeds duidelijk sprake van een gespannen woningmarkt, zowel in de huur- als in de koopsector. We dachten eind 2023 een kentering te zien. Echter, in 2024 is de rente weer gedaald en de huizenprijzen zijn weer verder gestegen.

De totale waarde van het vastgoed steeg in 2024 met € 173 miljoen naar € 1,54 miljard. Dit betreft een waardestijging van 12,6% (2023: € 153 miljoen gedaald naar een waarde van € 1,37 miljard, waardedaling van 10%).

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). Het Handboek 2024 is medio maart 2025 gepubliceerd.

Wijzigingen in Handboek

In vergelijking met het Handboek 2023 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Wet betaalbare huur is vanaf 1 juli van kracht; de wet heeft implicaties voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde;
- Actualisatie van normen en parameters naar peildatum;
- Nieuwe methode van bepalen van de beleidswaarde (2.0, zie de toelichting bij beleidsmatige beschouwing);
- Verlaging overdrachtsbelasting per 1 januari 2026.

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 (2023 15 jaar inclusief 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 (2023);
 - b. In de berekening wordt rekening gehouden met een waardedaling bij woningen met een E-, F- en G-label (niet van toepassing in 2023);
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 vanaf dit boekjaar gerekend met een (vaste) sociale disconteringsvoet (DAEB 4,17%, niet-DAEB 4,70%).

Ten opzichte van 2023 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 achtname van de basisregels zoals opgenomen in het handboek (basisvariant). Daarnaast is full-taxatie (met behulp van een extern taxateur) mogelijk en soms verplicht. Dunavie heeft ervoor gekozen om de waarde van haar woningen op grond van de basisvariant te bepalen.

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

De beleidswaarde 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	2024 (prijspeil 2024)	2023	Toelichting
1. Gemiddelde streefhuur	€ 724	€ 702	Op vhe niveau iets toegenomen ten opzichte van 2023. De aftoppingsgrenzen zijn in 2024 gematigd gestegen, behalve de liberalisatiegrens die fors omhoog is gegaan.
2. Onderhoudsnorm o.b.v. functioneel model	€ 2.955	€ 2.822	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 45 jaar.
3. Beheerskosten DAEB o.b.v. functioneel model	€ 772	€ 821	Systematiek ongewijzigd ten opzichte van 2023.
3. Beheerskosten niet-DAEB o.b.v. functioneel model	€ 899	€ 875	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 is gesteld op gemiddeld 77% van de maximaal redelijke huurprijs. De gemiddelde streefhuurprijs per 31 december 2024 bedraagt 69,94% van de maximaal redelijke huurprijs. De maximale streefhuurprijs niet-DAEB bedraagt € 1.158 (prijspeil 2024).

Ad 2. De onderhoudsnorm per vhe

Deze norm wordt berekend op basis van doorexploiteren van het bezit van 31 december 2024, 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 2025);
3. VvE bijdrage met betrekking tot onderhoud;
4. Contractueel- en planmatig onderhoud op basis van doorexploiteren, 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 45 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.

Ultimo december 2024 is in totaal € 1,008 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingen vastgoed in exploitatie in het eigen vermogen opgenomen (2023: € 852 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 € 538 miljoen (2023: € 659 miljoen).

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

(bedragen * € 1.000)		
Marktwaarde-Beleidswaarde		
	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2024
Marktwaarde woningen	1.334.851	1.511.014
Afslagen		
Beschikbaarheid	197.663	-136.357
Betaalbaarheid	-610.364	-451.033
Kwaliteit	-266.021	-242.973
Beheer	19.286	47.512
Disconteringsvoet	0	244.534
Subtotaal beleidswaarde woningen	675.415	972.697
Marktwaarde en beleidswaarde gelijk		
Woningen (te slopen vastgoed)	527	527
Zorgvastgoed	12.538	9.355
BOG en MOG	9.555	10.250
Parkeren	10.769	9.912
Subtotaal overige categorieën	33.389	30.044
Totaal marktwaarde	1.368.240	1.541.058
Totaal beleidswaarde	708.804	1.002.741
% Beleidswaarde ten opzichte van	51,80%	65,07%

Dit impliceert dat circa 35% (2023: 48%) 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 bijstortverplichting en deze houden we aan tot we deze tegen neutrale voorwaarden kunnen beëindigen.

Soorten financiële risico's

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

Leningenportefeuille (bedragen * € 1.000)

Leningtype	Omvang
Vastrentende	€ 78.444
Variabele rente, rollover	€ 12.500
Variabele hoofdsom *)	€ 1.000
Gestructureerde lening	€ 10.000
Basisrente	€ 43.500
Totaal	€ 145.444

*) 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 2024 € 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 2024 twee nieuwe geborgde fixe leningen van in totaal € 10 miljoen aangetrokken. Eén lening met een looptijd van 7 jaar en één lening met een looptijd van 9 jaar.

Rente ontwikkeling

Door de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en het aantrekken van nieuwe leningen daalde het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille in 2024 naar 3,47%. Dit was 3,51% in 2023.

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 35 jaar. Het derivatencontract is één op één gekoppeld aan deze variabele lening en heeft een restant looptijd van 15 jaar. Hiermee is het renterisico voor de komende 16 jaar afgedekt. De reële waarde van de renteswaps bedraagt ultimo 2024 € 3,8 miljoen negatief. Dit was ultimo 2023 € 3,5 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 2024 (juli) heeft de geldgever gebruik gemaakt van het optierecht en gekozen voor verlenging tegen 4,2%. De actuele waarde op dat moment was € 1,2 miljoen negatief. De actuele waarde van de resterende contracten (2) is per ultimo december 2024 bepaald door een externe specialist en bedraagt € 2,9 miljoen negatief (2023: € 4,1 miljoen negatief, 3 contracten).

9. FINANCIEL VERSLAG

Jaarresultaat

Over het boekjaar 2024 behaalde Dunavie een positief jaarresultaat van € 165,8 miljoen na belastingen (2023: € 156,6 miljoen negatief). In de begroting voor 2024 hielden wij rekening met een resultaat van € 73,9 miljoen positief. Het verschil van € 91,9 miljoen is als volgt te verklaren.

(bedragen in miljoenen euro's)

Begrotingsregel	Begroting	Realisatie	Afwijking	Verklaring afwijking
Huuropbrengsten	57,2	56,8	-0,4	Latere oplevering nieuwbouw, meer derving
Vergoedingen	4,1	3,4	-0,7	Minder opbrengsten cf kosten
Productie Eigen bedrijf	0,3	0,5	0,2	Meer lopende projecten; m.n. HNO Centrum
Overige opbrengsten	0,1	0,1	0,0	
Bedrijfsopbrengsten excl. Woningverkoppen	61,7	60,8	-0,9	
Afschrijvingen	-0,5	-0,5	0,0	
Overige waardemutatie MVA	-7,6	1,9	9,5	Terugname afwaarderingen in lopende nieuwbouwprojecten
Salaris- en sociale lasten	-7,2	-6,9	0,3	Openstaande vacature
Kosten onderhoud	-26,5	-21,8	4,7	Verduurzamingsprojecten later opgestart
Servicekosten	-4,1	-3,7	0,4	
Overige bedrijfslasten	-9,5	-8,1	1,4	Minder overige bedrijfskosten
Totaal bedrijfskosten	-55,4	-39,1	16,3	
Rentebaten	0,3	0,6	0,3	Meer geactiveerde rente doorberekend
Rentelasten	-5,3	-4,9	0,4	Minder nieuwe leningen dan begroot
Herwaardering derivaten	0,0	0,1	0,1	
Operationeel resultaat na rente	-5,0	-4,2	0,8	
Verkoopopbrengsten bestaand	0,0	0,7	0,7	
Verkoopopbrengsten nieuwbouw	0,0	0,0	0,0	
Waardeveranderingen	75,8	150,6	74,8	Toename door actualisatie parameters Handboek basisversie
Resultaat op vastgoedportefeuille	75,8	151,3	75,5	
Resultaat voor belasting	77,1	168,8	91,7	
Belastingen	-3,2	-3,0	0,2	
Resultaat na belasting	73,9	165,8	91,9	

Kasstroomoverzicht	2024		procentuele afwijking	Verklaring bij afwijking > 10%
	begroot	gerealiseerd		
Operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten	61.651	60.918	-1%	
Operationele uitgaven	-49.306	-49.572	1%	
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.345	11.346		
(Des)investeringsactiviteiten				
Ingaande kasstroom (des)investeringen	2.243	1.783	-21%	Minder verkocht, nog 2 woningen op balans
Uitgaande kasstroom investeringen	-40.034	-25.219	-37%	Uitstel en vertraging lopende projecten, met name HNO 2A, Rijnmond en Trompstraat
Ingaande kasstroom FVA	0	0		
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-37.791	-23.436		
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe financieringen	23.083	10.000	-57%	Minder financiering door lagere investeringskastroom
Aflossingen	-994	-994	0%	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	22.089	9.006		
Mutatie geldmiddelen	-3.357	-3.084		

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 2024 ten opzichte van 2023 een afname van het kassaldo is van € 3,1 miljoen.

Per activiteit worden de verschillen ten opzichte van begroting 2024 verklaard door:

Operationeel: verschillen bij de volgende kasstromen:

- Per saldo € 0,7 miljoen minder operationele ontvangsten
- Per saldo € 0,3 miljoen meer aan overige operationele uitgaven

(Des)investeringen: het verschil van € 14,4 miljoen wordt veroorzaakt door:

- Per saldo € 14,8 miljoen minder aan investeringsuitgaven
- Per saldo € 0,4 miljoen minder ontvangsten uit verkopen

Financieringsactiviteit:

- Per saldo € 13,1 miljoen minder aangetrokken nieuwe leningen

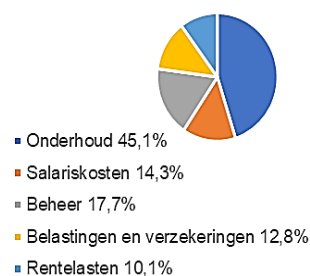
Opbrengsten en kosten

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

Verdeling opbrengsten



Verdeling kosten



Acute belastingdruk

De acute belastingdruk wordt berekend over het fiscaal resultaat van 2024 tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In 2024 is er sprake van een fiscaal positief resultaat van € 15,6 miljoen (2023: positief resultaat € 16,3 miljoen). Hierdoor komt de acute belastingdruk over 2024 inclusief aangepaste aanslagen op € 3,0 miljoen. Sinds 2019 resteert er geen compensabel verlies meer.

Latente belastingen

In 2024 is sprake van zowel een actieve als een passieve latentie voor de vennootschapsbelasting (2023 alleen een actieve latentie).

De latenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waarderingen.

Leningen

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

Afschrijvingspotentieel

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

Kredietwaardigheid en borgingsplafond

Op 19 juli 2024 verklaarde het WSW dat Dunavie wederom kredietwaardig is. Het borgingsplafond ultimo 2024 bedraagt € 164,7 miljoen (2023: € 150 miljoen). Voor ultimo 2025 en 2026 is een borgingsplafond van € 217,3 miljoen afgegeven. De borging door het WSW betekent een triple-A rating ten overstaan van geldverstrekkers, waardoor Dunavie tegen de meest gunstige tarieven financiering kan aantrekken.

Treasury

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

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

VERKLARING BESTUUR

De Jaarstukken 2024, bestaande uit het bestuursverslag met daarin het voorwoord, het verslag van de Raad van Commissarissen, het volkshuisvestingsverslag en de Jaarrekening 2024 zijn, na kennisneming van de controleverklaring van de accountant, opgesteld door het Bestuur van Dunavie.

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

Katwijk, 5 juni 2025

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. 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 2024 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	01-08-2025	
Mw. drs. A.J. Visser MA	vice-voorzitter	volkshuisvesting & wonen	29-06-2020		28-06-2028
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 september 2024 was de voorzitter mevrouw A. Janzen aftredend en niet meer herkiesbaar in verband met het bereiken van de maximale zittingstermijn. Vanwege het vertrek van mevrouw A. Janzen is de werving van een nieuwe commissaris opgestart. Onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporatie (Aw) is de heer C. de Vreugd in de RvC-vergadering van 25 juni 2024 tot lid van de Raad van Commissarissen benoemd. Op 29 juli 2024 heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven op de voorgenomen benoeming van de heer De Vreugd. De heer De Vreugd is vervolgens per 1 september 2024 formeel benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen met de portefeuille organisatie- en veranderkunde & lokale/regionale binding en bekendheid.

Door het vertrek van mevrouw Janzen kwam de positie van voorzitter van de Raad van Commissarissen vrij. Mevrouw M.P.L. Govaert is met ingang van 1 september 2024 tot voorzitter van de Raad van Commissarissen benoemd.

Mevrouw M.P.L. Govaert vervulde tot 1 september 2024 de positie van voorzitter van de Audit- en Vastgoedcommissie. Conform het reglement voor de Raad van Commissarissen wordt de Audit- en Vastgoedcommissie niet voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Commissarissen. De RvC heeft mevrouw W.F. de Mooij per 1 september 2024 benoemd tot voorzitter van de Audit- en Vastgoedcommissie.

Mevrouw A. Janzen was lid van de Selectie- en Remuneratiecommissie. Vanwege haar vertrek is mevrouw M.P.L. Govaert per 1 september 2024 tot lid van de Selectie- en Remuneratiecommissie benoemd.

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.

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

Overige relevante gegevens van de RvC-leden per 31 december 2024:

Naam	Leeftijd	Nationaliteit	Beroep/ achtergrond	Nevenfuncties
ir. M.P.L. Govaert	59	NL	Directeur Vastgoed & Facilitair bij Altrecht GGZ	Lid van de Raad van Commissarissen van Stadgenoot en zitting in de Audit- en investeringscommissie
drs. A.J. Visser MA	48	NL	Directeur Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en Platform Corporaties Metropool Regio Amsterdam	Redactielid tijdschrift Wonen en Ruimte Voorzitter College van Deskundigen Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN)
F. Bouchtaoui MSc	45	NL	Sustainability advisor bij ABN AMRO Bank N.V.	Lid van de Raad van Toezicht en voorzitter Audit Committee van Nuovo Scholengroep Lid van de Raad van Toezicht van het Consortium Beroepsonderwijs en Praktijkleren Intermediair betaald voetbal
drs. W.F. de Mooij	65	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 lid van de Auditcommissie Penningmeester van het bestuur van Vivir Juntos Voorzitter van de Adviescommissie Noodzakelijke Werkzaamheden Woningcorporaties Bestuurslid van RK Stichting voor Bijzondere Gezondheidszorg (RKSBG)
drs. C. de Vreugd MBA	56	NL	General Manager/COO van 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. De visie op besturen en toezicht houden gaat vervolgens in op de wijze waarop bestuur en RvC dat doen, de onderlinge wisselwerking in rollen en het samenspel tussen bestuur en RvC. Ook is er aandacht voor het samenspel met onze omgeving en belanghebbenden. Samen met hen willen we de goede gesprekken blijven voeren over de keuzes die we maken om het optimale maatschappelijk rendement te realiseren.

Reikwijdte toezichtstaak

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

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

Toezietskader

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

Permanente Educatie (PE)

De RvC-leden hebben in het afgelopen boekjaar 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) zijn verplicht een minimum aantal PE-activiteiten te volgen. In 2024 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 2024:

	PE-norm 2024	PE-punten behaald in 2024	Voldaan	Opmerking
mr. drs. A. Janzen MCM	3	5	ja	Commissaris tot 1 september 2024.
ir. M.P.L. Govaert	5	5	ja	
drs. A.J. Visser MA	5	32	ja	
F. Bouchtaoui MSc	5	39	ja	
drs. W.F. de Mooij	5	5	ja	
drs. C. de Vreugd MBA	1	3	ja	Benoemd per 1 september 2024.

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 2024:

	PE-norm 2022-2024	PE-punten behaald in 2022-2024	Voldaan
R.W.M.G. Marx Msc RV	108 (2024: 36)	59 (2024: 6)	nog niet (*)

(*) De heer Marx volgt de 'Commissarissencyclus' van Nyenrode. De 70 PE-punten worden na voltooiing toegekend. Daarmee zijn de benodigde PE punten behaald.

Op 24 september hebben de RvC-leden en de bestuurder een gezamenlijke masterclass risicomangement gevolgd. Bij deze masterclass waren ook de MT-leden, de concerncontroller, de bestuurssecretaris en een aantal medewerkers aanwezig.

10.3. Verantwoording

Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC heeft in 2024 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.

Verder heeft er op 14 november een beleidsdag plaatsgevonden. Bij deze beleidsbijeenkomst waren de RvC-leden, de bestuurder, de MT-leden, de concerncontroller, de bestuurssecretaris en een aantal medewerkers aanwezig. Onderwerpen van deze beleidsdag: digitalisering (digimeter), cybersecurity (case 'hack bij een woningcorporatie') en digitale marktontwikkelingen.

Daarnaast heeft de RvC buiten aanwezigheid van het bestuur met de externe accountant gesproken. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 30 mei.

Holland Rijnland Wonen heeft in 2024 twee bijeenkomsten voor de commissarissen en de bestuurders van woningcorporaties van Holland Rijnland georganiseerd. Twee commissarissen en de bestuurder hebben de bijeenkomst op 16 april met als thema 'Versnellingstafel en Parallel Plannen' bijgewoond. De bijeenkomst op 15 oktober met als thema 'Solidariteit' werd 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.

Besluiten

Organisatie

- #Dunavisie 2025-2027
- Validatie portefeuillestrategie
- Investeringsstatuut (geactualiseerd)
- Reglement voor de Raad van Commissarissen (geactualiseerd)
- Reglement voor de Audit- en Vastgoedcommissie (geactualiseerd)
- Reglement voor de Selectie- en Remuneratiecommissie (geactualiseerd)
- Bestuursreglement (geactualiseerd)
- Stagebeleid RvC
- Benoeming concerncontroller M. Veerbeek per 1 januari 2025

Projecten

- Turnkey aankoop 10 BeBo woningen Valkenburgerweg
- Haalbaarheidsbesluit Hoornes Centrum
- GREX Hoornes Noord-Oost
- Project-/DO-besluit C013 Rijnmond
- DO-besluit C020 Papaverhof
- DO-/Uitvoeringsbesluit C409 Trompstraat/Piet Heinstraat
- Aankoop 22 sociale huurwoningen C480 Rustig Water

Financiën/Governance

- Jaarstukken 2023 (aan het bestuur is décharge verleend)
- Werkplan concerncontroller 2024 met intern controleplan
- Auditplan accountant 2024
- Opdracht aan Deloitte inzake controle jaarrekening 2024
- Jaarplan 2025 en meerjarenperspectief 2026-2034
- Kaderprestatieafspraken 2025-2028/Prestatieafspraken 2025
- Activiteitenoverzicht 2025

Raad van Commissarissen

- Benoeming van ir. M.P.L. Govaert tot voorzitter van de RvC
- Benoeming van drs. W.F. de Mooij tot voorzitter van de Audit- en Vastgoedcommissie
- Herbenoeming van A.J. Visser als lid van de RvC
- Herbenoeming van bestuurder R.W.M.G. Marx
- Benoeming van C. de Vreugd als lid van de RvC
- Toetsingskader bestuurder 2024
- Bezoldiging RvC-leden en bestuurder 2025 en klasse-indeling 2025 (klasse F)
- Governance agenda 2025, alsmede vergaderfrequentie en invulling RvC-vergaderingen

10.4. Commissies

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

Audit- en Vastgoedcommissie

De Audit- en Vastgoedcommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de RvC, adviseert de RvC omtrent zijn taak en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. Naast financiële onderwerpen worden ook 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 2024:

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

De Audit- en Vastgoedcommissie heeft in 2024 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 2023 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Accountantsverslag 2023 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Werkplan concerncontroller 2024 met intern controleplan
- Managementletter 2024 (in aanwezigheid van Deloitte)

- Auditplan accountant 2024 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Opdracht aan Deloitte inzake controle jaarrekening 2024 (in aanwezigheid van Deloitte)
- Jaarplan 2025 en meerjarenperspectief 2026-2034
- Investeringsstatuut (geactualiseerd)
- Reglement voor de Audit- en Vastgoedcommissie (geactualiseerd)
- Turnkey aankoop 10 BeBo woningen Valkenburgerweg
- Haalbaarheidsbesluit Hoornes Centrum
- GREX Hoornes Noord-Oost
- Project-/DO-besluit C013 Rijnmond
- DO-besluit C020 Papaverhof
- DO-/Uitvoeringsbesluit C409 Trompstraat/Piet Heinstraat
- Aankoop 22 sociale huurwoningen C480 Rustig Water
- Digimeter

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 14 mei plaatsgevonden.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC, adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en 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 2024:

Naam	Functie
drs. A.J. Visser MA	Voorzitter
ir. M.P.L. Govaert	Lid

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in 2024 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:

- Reglement voor de Raad van Commissarissen
- Bestuursreglement
- Benoeming van ir. M.P.L. Govaert tot voorzitter van de RvC
- Benoeming van drs. W.F. de Mooij tot voorzitter van de Audit- en Vastgoedcommissie
- Herbenoeming van A.J. Visser als lid van de RvC
- Herbenoeming van bestuurder R.W.M.G. Marx
- Werving van een RvC-lid
- Gezamenlijk scholingsplan RvC
- Contactpersoon Ondernemingsraad
- Voorbereiden zelfevaluatie RvC 2024
- Voorbereiden jaargesprek bestuurder 2024
- Bezoldiging RvC-leden en bestuurder 2025 en klasse-indeling 2025 (klasse F)
- Check op onverenigbaarheden dienstverband en nevenfuncties en 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.

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 2 december heeft de RvC vergaderd met de Ondernemingsraad. Onderwerpen van dit overleg: medewerkerstevredenheidsonderzoek en solidariteit tussen woningcorporaties.

Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek

Op 7 oktober heeft de RvC vergaderd met huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD). Onderwerpen van dit overleg: ontwikkelingen SHD, samenwerking SHD en Dunavie en belangrijke thema's voor huurders.

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

Verder heeft één huurderscommissaris de door de SHD georganiseerde huurdersavond van 1 mei met als thema 'Betaalbaar wonen' bijgewoond. De door de SHD georganiseerde huurdersavond van 23 oktober met als thema 'Leefbaarheid' hebben beide huurderscommissarissen bijgewoond.

Accountant

Vanaf boekjaar 2021 is met Deloitte Accountants B.V. een overeenkomst voor een periode van vier jaar aangegaan voor audit-/controlediensten. De RvC heeft besloten om Deloitte de controle-opdracht voor het boekjaar 2024 te verstrekken. Drs. M.A. van Dreumel RA was tot 1 september tekenend accountant. Vanaf 1 september is dit E.J.N. Jungheim MSc RA.

De resultaten van de accountantscontrole over het gehele verslagjaar 2023 (Accountantsverslag 2023) 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 2024) in aanwezigheid van de bestuurder met Deloitte besproken. In de RvC-vergadering van 30 mei waarin de Jaarstukken 2023 zijn besproken, waren ook drs. M.A. van Dreumel RA en E. Haasnoot MSc van Deloitte aanwezig om het accountantsverslag toe te lichten en vragen te beantwoorden.

Evaluatie accountant

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat een woningcorporatie minimaal één keer per vier jaar een uitgebreide beoordeling opstelt over het functioneren van de accountant. In het reglement voor de Audit- en Vastgoedcommissie is daarom als afspraak opgenomen dat tenminste eens per vier jaar de Audit- en Vastgoedcommissie tezamen met de bestuurder aan de RvC een verslag uitbrengt over het functioneren van en de relatie met de externe accountant. Deze evaluatie heeft in 2024 plaatsgevonden.

Vanuit de organisatie wordt volgens het evaluatieverslag een goede samenwerking met de accountant ervaren. Sinds medio 2024 vindt die samenwerking plaats met een nieuw controleteam. Dit team heeft tijd nodig om haar weg te vinden en logischerwijs is het van beide kanten opnieuw wennen aan elkaar. Feedback wordt open met elkaar besproken.

De Audit- en Vastgoedcommissie herkent de bevindingen uit de evaluatie met de punten die daarover in de afgelopen jaren naar voren zijn gekomen in de vergaderingen. Aanvullend daarop constateert de Audit- en Vastgoedcommissie dat haar contacten met Deloitte positief zijn. De Audit- en Vastgoedcommissie heeft er vertrouwen in dat de samenwerking ook met de nieuwe gesprekspartners goed zal verlopen. Deze evaluatie is besproken in de RvC-vergadering van 2 december.

10.6. Honorering Raad van Commissarissen

De RvC-leden zijn het gehele jaar als topfunctionaris actief geweest voor Stichting Dunavie. De bezoldiging was in 2024 conform de 'Beroepsregel honorering commissarissen'. Dunavie valt als woningcorporatie in schaal F. De bezoldiging voor de RvC-leden was over 2024 € 15.600; voor de voorzitter was dit € 23.400. Gedurende het jaar waren er twee voorzitters actief, mevrouw J.M.M. Janzen t/m 31 augustus 2024 en vanaf 1 september 2024 betrof dit mevrouw M.P.L. Govaert. Voor specificatie zie de toelichting in de jaarrekening. Dit honoreringsbeleid, inclusief de beloning, wordt op de website van Dunavie gepubliceerd.

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

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

De arbeidsovereenkomst met de bestuurder, R.W.M.G. Marx Msc RV, is per 1 juli 2020 aangegaan voor een periode van vier jaar. De heer Marx is 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 2024 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 2024 recht op een maximale bezoldiging van € 195.000. De feitelijke bezoldiging komt uit op € 194.823. De bezoldiging valt binnen het bezoldigingsmaximum van de WNT. Voor specificatie zie de toelichting in de jaarrekening.

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

10.8. Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De RvC beoordeelt elk jaar zijn eigen functioneren en de relatie met het bestuur. Zoals beschreven in de Governancecode Woningcorporaties heeft de RvC afgesproken dat de zelfevaluatie om het jaar plaatsvindt onder begeleiding van een externe adviseur. Conform deze afspraak heeft de zelfevaluatie van de RvC op 13 december plaatsgevonden onder begeleiding van Bob Heeren. De bestuurder, concerncontroller en bestuurssecretaris waren bij deze zelfevaluatie aanwezig.

De onderwerpen die aan bod kwamen, betroffen onder andere structuur en diepgang van de gesprekken, de inrichting van de vergaderingen en de strategische focus. Hieruit volgden diverse verbeterpunten, zoals het scherper invullen van de vergaderingen en meer focus op strategische thema's. De RvC neemt deze verbeterpunten mee om nog effectiever zijn rol te kunnen vervullen.

De sfeer in de RvC is open en enthousiasmerend. Alle commissarissen zijn bereid naar elkaar te luisteren en moeite te doen elkaar beter te leren kennen en begrijpen. Een en ander geldt ook in relatie met de bestuurder, MT-leden, concerncontroller en bestuurssecretaris. De RvC functioneert goed en blijft bereid kritisch naar zichzelf en naar anderen te kijken met als doel nog beter te functioneren, met name ook in de samenwerking met de bestuurder c.s.

10.9. Integriteit en onafhankelijkheid

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

De RvC ziet erop toe dat alle 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 2024 de volgende nevenfunctie:

- Enig aandeelhouder en bestuurder van ROMA Holding BV en de dochtervennootschap RM Investments BV

ROMA Holding doet dienst als pensioen BV met een statutaire omschrijving 'deelnemen in vennootschappen en ondernemingen' en de dochtervennootschap RM Investments BV omvat advies- en interactiviteiten. RM Investments heeft een 50% belang in Wijkckerveste Invest & Ventures en is medebestuurder. In 2024 was dit een lege vennootschap zonder activiteiten. RM Investments heeft ook een 20% deelbelang in Forthes Capital BV. Het betreft een passief belang.

10.10. Vooruitblik 2025

Belangrijke onderwerpen die in 2025 op de agenda staan:

- Herbenoeming RvC-lid
- Financieringsstrategie
- Herijking Duurzaam Dunavie
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Risicomanagement
- Status van incident responsplan

Tenslotte

Het jaar 2024 was voor Dunavie een jaar vol betekenisvolle mijlpalen en belangrijke lessen. Als voorzitter van de Raad van Commissarissen blik ik met trots terug op onze prestaties, terwijl we ook realistisch blijven over de verbeterpunten die we hebben vastgesteld.

De positieve resultaten van de visitatie in 2024 waren een bevestiging van onze maatschappelijke meerwaarde. De visitatiecommissie was positief over onze maatschappelijke verankering en besturing. De organisatie werkt uitstekend samen met de gemeente Katwijk op het gebied van grote bouwopgaven en kan financieel de opgaven aan. Er zijn grote stappen gemaakt in de professionalisering van de organisatie. Dunavie heeft voldoende capaciteit en kwaliteit om de opgaven aan te kunnen.

Leerpunten zijn er voor de interne en externe communicatie en in het sociaal domein. Intern is de afstemming tussen afdelingen te verbeteren, evenals de informatievoorziening. Extern willen we de dialoog met onze huurders en bewonerscommissies versterken, zodat we niet alleen transparanter communiceren, maar ook meer inspelen op hun behoeften en verwachtingen. In het sociaal domein is er behoefte aan meer bestuurlijke afstemming.

Met de input vanuit de visitatie en van onze stakeholders hebben we gezamenlijk een nieuw koersplan ontwikkeld dat onze ambities en prioriteiten voor de komende jaren scherp stelt. Dit strategische plan biedt ons een kompas om ons te blijven richten op het realiseren van betaalbare, duurzame woningen en het versterken van onze dienstverlening aan huurders.

Dat alles doen we met betrokken en bevroegen medewerkers. Zoals onder andere bleek uit de hoge respons (92%) op het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) van dit jaar. Het resultaat uit het MTO leverde ons voor het tweede jaar op rij het label van 'World-class Workplace' op. Dit bevestigt dat Dunavie niet alleen een organisatie is met een sterke maatschappelijke impact, maar ook een aantrekkelijke werkgever.

De herbenoeming van onze bestuurder markeerde dan ook een belangrijk moment van vertrouwen en stabiliteit. Het bevestigt de koers van Dunavie in het licht van de uitdagingen die op ons pad liggen.

Een belangrijke uitdaging is de voortgang van de projecten. De realisatie-index lag dit jaar onder het niveau die we ons ten doel hadden gesteld. Naast externe factoren, zoals met name wet- en regelgeving, hadden we intern ook met een behoorlijk aantal personele wisselingen te maken welke impact hadden op de realisatie-index.

Het jaar 2024 heeft laten zien dat Dunavie een organisatie is die vooruit kijkt, leert en groeit. De positieve visitatie, de stabiliteit in leiderschap, de afronding van het koersplan, de erkenning als 'World-class Workplace' en de betrokkenheid van onze medewerkers vormen een stevige basis voor de toekomst.

Tegelijkertijd zijn we ons bewust van de uitdagingen die voor ons liggen. Door onze interne en externe communicatie te verbeteren en met nog meer daadkracht te werken aan onze nieuwbouwdoelstellingen, kunnen we onze maatschappelijke impact verder vergroten.

Ik wil graag mijn dank uitspreken aan onze medewerkers, huurders, bewonerscommissies, Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek, gemeente Katwijk en overige samenwerkingspartners. Dankzij hun inzet, betrokkenheid en vertrouwen hebben we de successen van dit jaar kunnen realiseren. Samen gaan we vol vertrouwen 2025 tegemoet.

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 2024 vastgesteld. Zij is van mening dat de Jaarstukken 2024 een juist en getrouw beeld geven van het functioneren van de organisatie en de financiële positie van Dunavie.

Katwijk, 5 juni 2025

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 01-01-2024	Mutaties 2024	Eindstand 31-12-2024	Beginstand 01-01-2024	Mutaties 2024	Eindstand 31-12-2024	Beginstand 01-01-2024	Mutaties 2024	Eindstand 31-12-2024
<i>Woningen naar huurprijscategorie:</i>									
<i>Goedkoop (<= € 454,47)</i>	861	-175	686	7	-2	5	868	-177	691
<i>Betaalbaar (> € 454,47 - <= € 697,07)</i>	4.705	-117	4.588	242	-50	192	4.947	-167	4.780
<i>Duur (> € 697,07 - <= € 879,66)</i>	904	390	1.294	73	58	131	977	448	1.425
<i>Huurprijs boven € 879,66</i>	108	1	109	423	-6	417	531	-5	526
Totaal voorraad woningen	6.578	99	6.677	745	0	745	7.323	99	7.422
Maatschappelijk vastgoed	1	0	1	8	0	8	9	0	9
Maatschappelijk vastgoed - zorgwoningen	81	16	97	0	0	0	81	16	97
Commercieel vastgoed	0	0	0	53	1	54	53	1	54
Garages	0	0	0	608	8	616	608	8	616
Totaal voorraad	6.660	115	6.775	1.414	9	1.423	8.074	124	8.198

Tabel: Mutatie van het bezit in aantallen

Ontwikkeling bezit 2024	Stand begin 2024	Nieuwbouw	Verkoop	Sloop	Overige mutaties	Stand eind 2024	Mutaties 2024
Huurwoningen	7.323	97	2	0	4	7.422	99
Maatschappelijk onroerend goed	90	16	0	0	0	106	16
Bedrijfsonroerend goed	53	0	0	0	1	54	1
Parkeervoorzieningen	608	12	0	0	-4	616	8
Totaal	8.074	125	2	0	1	8.198	124

Tabel: Woningtoewijzing sociale huurwoningen

Huurcategorie / Inkomenscategorie	** <= € 47.699 EH <=€ 52.671 MH (sociaal)	** > € 47.699 EH > € 52.671 MH (hoog)	Totaal	Totaal %
Goedkoop (<= € 454,47)	17	0	17	4%
Betaalbaar I (> € 454,47 - <= € 650,43)	275	0	275	62%
Betaalbaar II (> € 454,47 - <= € 650,43)	51	0	51	12%
* Duur (> € 697,07 - <= € 879,66)	92	3	95	22%
Totaal	435	3	438	1
Gerealiseerde verhuringen	99%	1%	100%	
Europese staatsteunregels norm	80%	10%		

* Liberalisatiegrens: 879,66 (was € 808,06)

** EH = eenpersoonshuishouden / MH = meerpersoonshuishouden

**STICHTING DUNAVIE
TE KATWIJK**

JAARREKENING 2024

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	BALANS per 31 december (na resultaatbestemming)	61
2	Winst- en verliesrekening over 2024	63
3	Kasstroomoverzicht 2024	64
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	66
5	Toelichting op de balans per 31 december 2024	86
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024	111
7	Overige informatie	120
8	Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB	125
9	Ondertekening directie	132

OVERIGE GEGEVENS

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

1 BALANS PER 31 DECEMBER (NA RESULTAATBESTEMMING)

	31 december 2024	31 december 2023
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.319.996	1.168.453
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	221.062	199.787
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	54.130	51.738
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.951	22.830
	<u>1.613.138</u>	<u>1.442.808</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.329	2.629
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	1	1
Latente belastingvordering(en)	1.026	306
Overige vorderingen	9	9
	<u>1.036</u>	<u>316</u>
TOTAAL VASTE ACTIVA	<u>1.616.503</u>	<u>1.445.752</u>
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	695	780
Overige voorraden	75	80
	<u>770</u>	<u>860</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	472	509
Vorderingen ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	5.187	2.921
Overige vorderingen en overlopende activa	1.039	392
	<u>6.698</u>	<u>3.823</u>
Liquide middelen	<u>2.457</u>	<u>5.541</u>
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	<u>9.924</u>	<u>10.224</u>
	<u>1.626.428</u>	<u>1.455.976</u>

	31 december 2024	31 december 2023
	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	1.040.699	883.604
Overige reserves	367.808	359.074
	<u>1.408.507</u>	<u>1.242.679</u>
Latente belastingverplichtingen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	24	4.692
Latente belastingverplichtingen	2.394	0
	<u>2.418</u>	<u>4.692</u>
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	148.650	144.500
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.971	51.625
Overige schulden	192	182
	<u>202.813</u>	<u>196.307</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	5.708	1.080
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.708	6.043
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.876	2.085
Schulden ter zake van Vennootschapsbelasting	92	125
Overige schulden en overlopende passiva	3.306	2.965
	<u>12.690</u>	<u>12.298</u>
	<u>1.626.428</u>	<u>1.455.976</u>

2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	56.815	54.347
Opbrengsten servicecontracten	3.372	2.672
Lasten servicecontracten*	-3.663	-2.734
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.399	-2.923
Lasten onderhoudsactiviteiten*	-25.308	-22.674
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*	-3.132	-2.726
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.685	25.962
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.624	1.150
Verkoopkosten en toegerekende organisatiekosten*	-104	-111
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille*	-1.861	-751
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	660	288
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille*	1.929	-8.312
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*	150.551	-160.859
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*	47	-50
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	152.527	-169.220
Opbrengsten overige activiteiten	155	139
Kosten overige activiteiten*	-42	-50
Nettoresultaat overige activiteiten	114	88
Overige organisatiekosten*	-2.972	-3.029
Kosten omtrent leefbaarheid*	-1.985	-2.173
Bedrijfsresultaat	173.029	-148.084
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren*	65	-609
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	200	120
Rentelasten en soortgelijke kosten*	-4.457	-4.428
Financiële baten en lasten*	-4.192	-4.918
Resultaat voor belastingen*	168.836	-153.002
Belastingen*	-3.008	-3.808
Resultaat na belastingen*	165.828	-156.810

* Bij posten die zijn gemarkeerd zijn de vergelijkende cijfers 2023 afwijkend van de jaarrekening 2023. In de jaarrekening 2023 zijn alle bedragen van de winst- en verliesrekening positief weergegeven. De vergelijkende cijfers die nu zijn opgenomen zijn negatief weergegeven waar dit van toepassing is.

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	56.978		54.414	
Vergoedingen	3.853		3.392	
Overige bedrijfsontvangsten	37		21	
Ontvangen interest	50		2	
Saldo ingaande kasstromen		60.918		57.830
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-4		-5	
Betalingen aan werknemers	-7.186		-6.371	
Onderhoudsuitgaven	-22.047		-19.720	
Overige bedrijfsuitgaven	-11.397		-9.530	
Betaalde interest	-4.608		-4.315	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-87		-218	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-609		-477	
Vennootschapsbelasting	-3.634		-4.577	
Saldo uitgaande kasstromen		-49.572		-45.212
Kasstroom uit operationele activiteiten		11.346		12.617
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	656		1.128	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.127		1.745	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.783		2.873
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-18.700		-16.891	
Verbeteruitgaven	-2.869		-4.623	
Aankoop woongelegenheden (incl VOV)	-2.353		-2.583	
Sloopuitgaven	-1.035		-2.325	
Investerings overig	-262		-1.216	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		-25.219		-27.638
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-23.436		-24.766
transporteren		-12.090		-12.148

	2024		2023	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		-12.090		-12.148
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		10.000		15.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-994		-1.230
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>9.006</u>		<u>13.770</u>
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>-3.084</u>		<u>1.622</u>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	5.541		3.919	
Liquide middelen	<u>2.457</u>		<u>5.541</u>	
		-3.084		1.622
Verschil vorig-huidig boekjaar		<u>-3.084</u>		<u>1.622</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. 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 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Dunavie de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend. Met ingang van 2024 wordt gerekend met een sociale disconteringsvoet (in plaats van de marktdisconteringsvoet);
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd;
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde;
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uifaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging (gebaseerd op de waardeverschillen als gevolg van de sociale disconteringsvoet en verplichtingen met betrekking tot E-, F- en G-labels) op het boekjaar 2024 bedraagt € 240 mln. positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op voorgaand jaar en de komende jaren.

Presentatiecorrectie

In de jaarrekening 2023, inclusief toelichtingen, zijn alle bedragen van de winst- en verliesrekening positief weergegeven. De vergelijkende cijfers die nu zijn opgenomen zijn negatief weergegeven waar dit van toepassing is. Dit hebben wij als volgt zichtbaar gemaakt:

Bij betreffende posten, zowel in de Winst- en verliesrekening als in de toelichting op de winst- en verliesrekening is een * toegevoegd.

Dit betreft alleen een presentatiecorrectie, het heeft geen gevolgen voor de vermogenspositie ultimo 2023.

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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (ultimo 2023: € 808,06). 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. Investeringsuitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

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

Verbetering

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

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

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven 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 wooneenheden) 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. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
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 onderhoudskosten, 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 2024	Ultimo 2023
Streefhuur% van de maximaal redelijke huur	69,94%	68,23%
Onderhoudsnorm (2024 basis MJOB)	n.v.t.	2.822
Beheerlasten	785	821
Marktdisconteringsvoet	n.v.t.	6,35%
Sociale disconteringsvoet	DAEB 4,17% Niet-DAEB 4,70%	n.v.t.

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 onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

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

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

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

ad d) De regelgeving omtrent sloop is 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% (2023: 2,63%). 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.

Voorraden

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.

Latente belastingverplichtingen

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 2024 (en 2023) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Langlopende schulden

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

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

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

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

Kortlopende schulden

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

Financiële instrumenten

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

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

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- 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 derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "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-afrekbare kosten.

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

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

Dunavie heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (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 2024.

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 2024 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024 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 2024.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

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

Uitgangspunten

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

- Conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB (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 2024

ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de marktwaarde 2023-2024 is als volgt weer te geven:

	DAEB vastgoed in exploitatie		exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 437.056	€ 428.134	€ 85.827	€ 84.502
Cumulatieve herwaarderingen	€ 736.351	€ 880.623	€ 116.145	€ 135.467
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	€ -4.955	€ -5.523	€ -2.186	€ -2.015
Stand per 1 januari	€ 1.168.453	€ 1.303.233	€ 199.787	€ 217.954
<i>Mutaties</i>				
Opleveringen nieuwbouw	€ 27.310	€ 6.056	€ -	€ -
Na-investeringen nieuwbouw	€ -143	€ -	€ -	€ -
Investeringen Renovatieprojecten	€ 1.281	€ 2.054	€ 115	€ 38
Investeringen overig	€ 30	€ 985	€ -	€ 28
Aankoop	€ 1.033	€ 471	€ -	€ 740
Desinvesteringen verkoop	€ -199	€ -644	€ -	€ -1
Herwaardering verkoop	€ -256	€ -135	€ -	€ -74
Herclassificatie	€ -	€ -2.478	€ -	€ 519
Herwaarderingen	€ 134.639	€ -141.659	€ 20.688	€ -19.247
Bijzondere waardeveranderingen	€ -5.374	€ 569	€ 472	€ -171
Totaal mutaties	€ 158.321	€ -134.780	€ 21.275	€ -18.167
<i>Boekwaarde per 31 december</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
Marktwaarde 31 december	€ 1.326.774	€ 1.168.453	€ 221.062	€ 199.787
Overboeking voorziening renovatieprojecten	€ -6.778	€ -	€ -	€ -
	€ 1.319.996	€ 1.168.453	€ 221.062	€ 199.787

Toelichting marktwaarde (x € 1.000)

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

	2024	2023	Waarderings-variant
	x € 1.000	x € 1.000	
Eengezinswoningen	640.236	551.126	basis
Meergezinswoningen	871.305	784.237	basis
Parkeergelegenheden	9.912	10.783	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	9.146	8.394	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.104	1.161	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	9.355	12.538	full
Totaal	1.541.058	1.368.240	

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

Woongelegenheden 5,73% (DE); 6,70% (UP);
 Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 9,22%
 Parkeergelegenheden 7,68%
 Intramuraal vastgoed 8,17%

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

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%
Leegwaardestijging	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud doorexploiteren per vhe - EGW	€ 1.966 (gemiddeld)				
Onderhoud doorexploiteren per vhe - MGW	€ 1.693 (gemiddeld)				
Onderhoud uitponden per vhe - EGW	€ 1.085 (gemiddeld)				
Onderhoud uitponden per vhe - MGW	€ 992 (gemiddeld)				
Beheerkosten per vhe - EGW	542,49				
Beheerkosten per vhe - MGW	532,33				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,108%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%				
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden laagsegment	0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden middensegment en geliberaliseerd	1%	1%	1%	1%	1%
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	€ 643,99				
Verkoopkosten bij uitponden	1% van de leegwaarde				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde) voor waardepeildatum 31-12-2024	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	€ 7,33 per m² exclusief btw
Instandhoudingsonderhoud BVO-MOG	€ 8,91 per m² exclusief btw
Instandhoudingsonderhoud BVO-ZOG	€ 11,84 per m² exclusief btw
Mutatieonderhoud per m² BVO- BOG	€ 12,29 per m² exclusief btw
Mutatieonderhoud per m² BVO- MOG/ ZOG	€ 14,89 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)	0,356%
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	€ 67,67
Onderhoud garagebox per jaar	€ 227,82
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 33,83
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 46,24
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 643,99
Verkoopkosten per eenheid	€ 643,99
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:

Exit yield

De gehanteerde exit yield (tussen 7,87 en 17,13%) is gebaseerd op de inschatting van de taxateur dat het geëiste rendement voor dit object, tussen waardepeildatum en het einde van de beschouwingsperiode, toe zal nemen. Dit komt door een toenemende risicoperceptie. Voorgaand jaar is deze vrijheidsgraad ook toegepast om dezelfde reden.

Disconteringsvoet

De parameter disconteringsvoet is tot stand gekomen door vergelijkingen met referentieobjecten. Hierop zijn per complex correcties toegepast aan de hand van de kwalitatieve analyse c.q. kwalitatieve en kwantitatieve verschillen (tussen 8,07 en 9,98%). 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 van het gehele bezit bedraagt ultimo 2024 (peildatum 1-1-2023) € 2.242.213.000,- (2023: € 2.128.272.000,- peildatum 1-1-2022).

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 beleidsuitlegangspunten.

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

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

- voor eengezinswoningen: € 814,10 per maand, zijnde 66,59% van de maximaal redelijke huur (2023 € 772,22 per maand, zijnde 68,23% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 675,23 per maand, zijnde 71,77% van de maximaal redelijke huur (2023 € 653,11 per maand, zijnde 75,34% van maximaal redelijke huur);

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld per verhuureenheid (EGW/MGW) € 2.955 (2023: € 2.822).

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld: € 785 per verhuureenheid (EGW/MGW) per jaar (2023: € 827).

De sociale disconteringsvoet bedraagt 4,17% (DAEB) en 4,70% (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:

	2024	2023
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt:	813.767	561.633
De beleidswaarde van het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt:	188.973	147.171
	1.002.740	708.803

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

	DAEB-vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde per 31 december	1.319.996	221.062
Stap 1 : beschikbaarheid (doorexploiteren)	-117.970	-18.387
Stap 2 : betaalbaarheid (huren)	-429.037	-21.996
Stap 3 : kwaliteit (onderhoud)	-216.510	-26.463
Stap 4 : beheer (beheerkosten)	42.799	4.713
Disconteringsvoet	214.489	30.045
Totaal aanpassingen	-506.229	-32.088
Beleidswaarde	813.767	188.973

Gevoeligheidsanalyse 2024

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%	1.969	-1.915	0,20%/-0,19%
Leegwaarde	+/- 10%	580	-578	0,06%/-0,06%
Disconteringsvoet	+/- 0,5%	-100.645	119.008	-10,04%/11,87%
Onderhoudskosten	+/- € 100	-29.368	29.368	-2,93%/2,93%
Beheerkosten	+/- € 100	-29.368	29.368	-2,93%/2,93%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	20.630	20.456
Cumulatieve herwaarderingen	31.108	32.444
Boekwaarde per 1 januari 2024	51.738	52.900
<i>Mutaties</i>		
Saldo aan- en verkopen	0	90
Herwaarderingen	3.515	126
Herclassificatie naar voorraden	-826	-764
Herclassificatie vanuit voorraad	1.194	646
Herclassificatie naar DAEB-/ niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	0	-1.261
Totaal mutaties	3.884	-1.162
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	20.998	20.630
Cumulatieve herwaarderingen	33.131	31.108
Boekwaarde per 31 december	54.130	51.738

Verloop aantal woningen Verkopen onder voorwaarden	2024	2023
Aantal woningen 1 januari	150	155
Terugkopen boekjaar in exploitatie	-4	-4
Terugkopen boekjaar naar voorraad	-3	-7
Terugkopenvoorraad verkocht vrije verkoop	-1	0
Verkopen boekjaar	4	6
Aantal verkopen onder voorwaarden 31 december	146	150

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 2024 en 21,22% in 2023.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Aanschaffingswaarde per 1 januari	22.830	11.614
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.393	-4.480
	20.437	7.134
Terugname afwaardering afgerond project	4.980	793
Investerings	17.179	23.352
Overboeking naar overige waardeveranderingen en voorziening		
ORT	930	2.087
Overboekingen naar DAEB-/ niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-27.310	-6.056
Totaal mutaties	-4.221	20.176
Boekwaarde per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.414	29.703
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.463	-2.393
	17.951	27.310

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 456.945 (2023: € 43.420) aan bouwrente geactiveerd.

Materiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouw	1.551	1.697
Automatisering	506	626
Inventaris en vervoermiddelen	272	305
	2.329	2.629

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	6.536	10.663
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.908	-8.170
Boekwaarde per 1 januari	2.629	2.493

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Mutaties</i>		
Investerings	228	594
Desinvesteringen	-66	-4.720
Terugname afschrijving desinvestering	48	4.720
Afschrijvingen	-510	-458
Totaal mutaties	-300	136
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.699	6.536
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.370	-3.908
Boekwaarde per 31 december	2.329	2.629

Afschrijvingen

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

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

Financiële vaste activa

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Woningnet N.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	1
Mutatie	0	0
Stand per 31 december	1	1

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000

Latente belastingvordering(en)

Latente belastingvorderingen	1.026	306
------------------------------	-------	-----

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

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

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 3,47% (inclusief belastingen 2,57%). De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 1,2 miljoen. De post heeft betrekking op afschrijvingspotentieel en langlopende leningen. De looptijd van de latenties is als volgt:

- disagio leningportefeuille: 5 jaar
- afschrijvingen: 30 jaar

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

De verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen ontstaan als volgt:

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

Overige vorderingen

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

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	695	780

Ultimo 2024 bestaat de voorraad uit 2 woningen (2023: 3). De woningen zijn in 2024 teruggekocht vanuit Verkopen onder Voorwaarden, waarbij op moment van terugkoop taxatie heeft plaatsgevonden. De verwachting is dat beide woningen binnen een jaar verkocht worden. Eén woning zal weer als VoV wordt aangeboden, de tweede woning wordt in vrije verkoop verkocht.

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	75	80
-------------------	----	----

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

Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	779	890
	779	890
Voorziening wegens oninbaarheid	-306	-381
	472	509

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	5.187	2.921
------------------------	-------	-------

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

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting boekjaar 2022	0	108
Vennootschapsbelasting boekjaar 2021	485	0
Vennootschapsbelasting boekjaar 2019-2020	4.702	2.813
	5.187	2.921

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

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen en overlopende activa	1.039	392
Te ontvangen koopsom woningen	570	0
Vorderingen op crediteuren	164	0
Overige vorderingen	304	392
	1.039	392

Liquide middelen

Banken	2.456	5.541
Gelden onderweg	1	0
	2.457	5.541

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 165.828.411 miljoen (positief) als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 165.828.411 (positief) toe te voegen aan de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 157.094.725 (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 2023:

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 30 mei 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. Het resultaat is toegevoegd aan de post Overige Reserves, dat valt onder het Eigen Vermogen.

Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Herwaarderingsreserves		
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	33.131	31.108
Vastgoed in exploitatie	1.007.568	852.497
	<u>1.040.699</u>	<u>883.604</u>
	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	883.604	1.046.489
Mutatie herwaardering Verkopen onder Voorwaarden	2.023	-1.352
Mutatie herwaardering vastgoed in exploitatie	155.071	-161.532
Stand per 31 december	<u>1.040.699</u>	<u>883.604</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 2024 is in totaal € 1.041 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 884 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 € 539 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.

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Overige reserves		
Stand per 1 januari	359.074	353.000
Resultaatbestemming boekjaar	165.828	-156.810
Mutatie Herwaarderingsreserve	-157.095	162.884
Stand per 31 december	367.808	359.074

Latente belastingverplichtingen

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen	24	4.692

Project	Saldo 010124	Bij:	Af: uitgaven	Af: naar vg in expl	Saldo 311224
Petronella van Saxenstraat	0	33.358	-33.358		-
Collegiantenstraat	77.070		-77.070		-
					-
Hof van Rijnsburg	0				-
De Horn	495.744,00	-165.742	-330.002		-
HNO 2A DAEB	0	-1.229.448	1.229.448		-
HNO 2A Niet-DAEB	0				-
	0				-
Valkenburgerweg	247.723	-169.090	-55.024		23.610
Valkenhorst tijdelijke woningen	0	-			-
Valkenhorst 36 Flex	0	317.600	-317.600		0
Trompstraat	965.860	975.803	-609.842	-1.331.821	-0
Zeeweg	662.898	-662.898			-
Dahliastraat	2.243.098	-2.243.098			-
Rijnmond	0	2.857.845	-403.554	-2.454.291	-0
Papaverhof	0	3.028.442	-36.468	-2.991.974	0
Totaal	4.692.393	2.742.773	-633.470	-6.778.086	23.610

De looptijd van de bestaande voorziening is naar verwachting < 1 jaar; De huidige voorziening bestaat uit de resterende voorziening voor project Valkenburgerweg. In de voorziening resteert een totaal bedrag van € 6,778 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.

Latente belastingverplichtingen

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingverplichtingen		
Latente belastingverplichtingen	2.394	0

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op de gevormde voorziening voor onderhoud.

Naar verwachting zal de latentie binnen een termijn 5 jaar tot afwikkeling komen.

Langlopende schulden

	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken	148.650	137.896	144.500	132.566
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.971	0	51.625	0
Overige schulden	192	0	182	0
	<u>202.813</u>	<u>137.896</u>	<u>196.307</u>	<u>132.566</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 € 149,4 (inclusief 4,0 miljoen niet opgenomen deel variabele hoofdsomlening) miljoen (2023: € 136,4 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 € 2,1 miljard niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

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

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	148.650	144.500

Leningen o/g

Leningen o/g (x € 1.000)	2024	2023
Stand per 1 januari	136.439	122.669
Opgenomen gelden	10.000	15.000
Aflossingen	-994	-1.230
Stand per 31 december	145.445	136.439
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4.040	-994
Totaal	141.405	135.445

Embedded derivaten (x € 1.000)	2024	2023
Stand per 1 januari (lang)	4.128	4.946
Mutatie als gevolg van herziening	-1.156	-1.427
Mutatie als gevolg van herwaardering	-45	609
Stand per 31 december	2.927	4.128
Af: kortlopend deel agio	-1.477	-1.371
Totaal	1.450	2.757

(dis) agio Vestia-/gestructureerde leningen (x € 1.000)	2024	2023
Stand per 1 januari	5.014	3.587
(Dis)Agio storting/herziening lening	1.156	1.427
Mutatie volgens amortisatie	-183	
Stand per 31 december	5.987	5.014
Af: kortlopend deel (dis) agio	-190	-85
Totaal	5.797	4.929

bedragen * €1.000

Renteper- centage	Schuldres tant	Marktwaar- de on balance	Rente herziening periode	Schuldres tant	Marktwaar- de on balance	Resterende looptijd	Schuldres tant	Marktwaar- de on balance
Variabel	13.500		0 tot 3 mn:	13.500		< jaar	3.000	
0% tot 2%	20.213		3 mnd tot 1 jr		1.450	1 tot 5 jr	4.548	
2% tot 3%	13.024		1 tot 5 jr	43.585	1.477	5 tot 10 jr	25.699	
3% tot 4%	73.870	2.927	>5jaar	88.359	5.987	10 tot 15 jr	11.213	
4% tot 5%	18.218	5.987				15 tot 20 jr	23.325	2.486
5% tot 6%	5.901					>20 jaar	77.659	6.429
> 6%	718							
Totaal	145.444	8.914	Totaal	145.444	8.914	Totaal	145.444	8.914

De aflossingsverplichting tot en met 5 jaar bedraagt € 8,5 miljoen (31-12-2023: € 3,9 miljoen) en langer dan 5 jaar € 137,9 miljoen (31-1-2-2023 €132,5 miljoen).

Schulden aan banken

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van rente-instrumenten, bedraagt 3,47% (2023: 3,51%).

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 2024 bedraagt € 170.446.200 (2023: € 151.443.864). De marktwaarde is net als 2023 berekend op basis van de yield curve tot het 1e herzieningsmoment. De stijging is voornamelijk het gevolg van het aantrekken van nieuwe leningen, stijgende tarieven op de kapitaalmarkt en tijdsverloop.

Leningruil Vestia

Dunavie heeft in 2021 deelgenomen aan de "leningruil" met Vestia. Er is een geborgde lening aangetrokken met een 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 2024: 37 jaar) vrij via een vast amortisatieschema. De vrijval neemt van jaar tot jaar toe en voor 2024 bedraagt deze € 85.833 (2023 € 85.376). De vrijval is opgenomen onder de aflossingsverplichtingen en gepresenteerd onder kortlopende schulden.

Borging/zekerheden door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 149.444.047 (ultimo 2023: € 140.436.851) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In deze borging is ook een variabele hoofdsom lening opgenomen van € 5.000.000, waarvan ultimo 2024 € 1.000.000 was opgenomen.

	31-12-2024 x € 1.000	31-12-2023 x € 1.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	53.971	51.625
		Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden x € 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht		20.630
Cumulatieve herwaarderingen		30.995
Boekwaarde per 1 januari 2024		51.625
Saldo aan- en verkopen		-826
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.194
Herwaarderingen		3.468
Herclassificaties		-1.491
Stand per 31 december 2024		53.971
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		20.998
Cumulatieve herwaarderingen		32.973
		53.971
	31-12-2024 x € 1.000	31-12-2023 x € 1.000
Overige schulden		
Waarborgsommen	192	182

De waarborgsommen hebben betrekking op bedrijfsruimten en op enkele woningen.

Kortlopende schulden

Schulden aan banken

Kortlopend deel van langlopende schulden	5.708	1.080
--	-------	-------

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

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	1.708	6.043
De openstaande schulden aan leveranciers worden binnen een jaar betaald.		
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	1.872	1.880
Loonheffingen en premies sociale verzekeringen	4	205
	1.876	2.085
De looptijd van belastingschulden en premies is korter dan 1 jaar.		
Schulden ter zake van Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting huidig en vorig jaar	92	125
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	3.306	2.965
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	310	248
Rente leningen	1.376	1.094
Vooruitontvangen huren	590	512
Af te rekenen servicekosten	444	918
Overige	585	194
	3.306	2.965

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 2024 € 2,9 miljoen negatief (ultimo 2023 € 4,1 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 2024 een tweetal embedded derivaten (gestructureerde leningen) in haar portefeuille. Deze worden 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 2023	12.500	3.520 (negatief)	Rente instrument door externe taxatie op basis van Euribor
Reële waarde ultimo 2024	12.500	3.802 (negatief)	Rente instrument door externe taxatie op basis van Euribor
Mutatie	0	282 (negatief)	

De cap is ontleend aan de marktconforme rente zoals het WSW deze hanteerde bij het afsluiten van het contract. Het renterisico van de variabele lening is conform voorschriften en binnen de norm met dit product afgedekt. De strategie van Dunavie is om het contract aan te houden tot de einddatum. De strategie van Dunavie is om het contract indien dit bedrijfseconomisch verantwoord is afhankelijk van de waardeontwikkeling voor de einddatum af te wikkelen. De effectieve rente bedroeg voor 2024 5,47%..

Gestructureerde leningen

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

Onderstaande leningen bevatten zogenaamde 'embedded derivaten'. Omdat bij 'extendibles' geen 'nauw verband' wordt gezien tussen de economische kenmerken en de risico's van het derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, zijn deze als gevolg van de wijzigingen in de richtlijn rondom verslaggeving voor financiële instrumenten (RJ-Uiting 2013-15) vanaf 2014 afgesplitst van de leningen. De waarde mutatie ten opzichte van vorig jaar is als last opgenomen in het resultaat (€ 0,05 miljoen positief (2023: € 0,6 miljoen negatief). De marktwaarden zijn bepaald door een extern bureau. De waarderingen worden uitgevoerd op basis van OIS-discounting waarbij discontering de euribor curve als disconteringsvoet wordt gehanteerd. 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 augustus 2025 (lening 205). De geldgever heeft op dat moment de keuze tussen een variabele rente op basis van 3 maanden euribor of een vaste rente van maximaal 4,2% voor de resterende looptijd van 20 jaar. Per herzieningsmoment wordt het aanbod van de geldgever binnen de treasurycommissie besproken en getoetst op marktconformiteit door de externe treasury adviseur. De negatieve waarde van deze lening wordt verantwoord onder kortlopende schulden, lening 206 onder langlopende schulden.

Bedragen x € 1.000	Intern lening nr 205	Intern lening nr 206
Hoofdsom	5.000	5.000
Stortingsdatum	15-8-2006	1-12-2006
Geldgever	NWB	NWB
1^e periode	15-8-2006 15-8-2009	1-12-2006 1-12-2026
Tarief		3,78% (kwartaalcoupon)
2^e periode	15-8-2009 15-8-2025	1-12-2026 1-12-2046
Tarief	3,85% (kwartaalcoupon)	4,20% of 3 maanden Euribor
3^e periode	15-8-2025 15-8-2045	n.v.t.
Tarief		n.v.t.
Toelichting		
Getaxeerde waarde ultimo 2023	1.393 (negatief)	1.384 (negatief)
Getaxeerde waarde ultimo 2024	1.477 (negatief)	1.450 (negatief)
Mutatie	84 (negatief)	66 (negatief)

Hedges

Algemene hedgestrategie

Dunavie maakt gebruik van leningen met een variabele rente. De rente op deze leningen wordt gemaximeerd door het gebruik van Caps. Dunavie heeft voor deze strategie gekozen, omdat zij van mening is dat zij op deze manier goedkoper kan lenen dan wanneer de leningen met een vaste rente zouden zijn aangetrokken. In een geval hebben wij gebruik gemaakt van een derivaat, waar gebruik wordt gemaakt van een cms-spread. Door het lage niveau van de huidige rentestand zijn de marktwwaarden van deze derivaten ultimo 2024 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 2024 heeft een hoofdsom van € 3,6 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgde schuldrestant ultimo 2023. Jaarlijks wordt het rentetarief bepaald door externe partijen en getoetst op marktconformiteit. Ook wordt op dat moment over het niet opgenomen deel van de obligolening een bereidstellingsprovisie vastgesteld. December 2024 bedraagt deze provisie 23 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

Bankgaranties

Per 31 december 2024 zijn er geen garanties verstrekt (2023: € 60.000).

Verkoop woningen

Op balansdatum staan er 2 woningen onder de voorraadpositie. Deze woningen zijn in het eerste kwartaal 2025 reeds terug verkocht, 1 als VoV woning en 1 reguliere verkoopwoning.

Licentieovereenkomst automatisering

Dunavie heeft overeenkomsten met betrekking tot licenties voor het gebruik van het primaire systeem en met betrekking tot ondersteuning.

Looptijd 2021 tot en met 2028; Verplichting 2024 € 660.000 (2023: € 760.000,-).

Uitgestelde beloningen

Bij de vaststelling van de CAO's is vanaf 2010 een persoonsgebonden loopbaanbudget afgesproken. Elke medewerker krijgt afhankelijk van indiensttreding een budget toegekend dat jaarlijks verhoogd zal worden. Het maximale budget per medewerker bij een deeltijdpercentage van 100% bedraagt € 4.500. Besteding dient plaats te vinden betreffende opleidingen die niet functiegebonden zijn. Een budget dat niet is besteed vervalt bij uitdiensttreding van de medewerker. Het totaal budget voor alle medewerkers bedraagt € 248.000 eind 2024 (2023: € 248.000). Gezien de verwachte beperkte uitstroom van middelen en het feit dat dit moeilijk is in te schatten is deze post niet gewaardeerd in de balans.

Ook staan er in de CAO afspraken over vergoedingen voor jubilarissen die 40, 25 of 12,5 jaar in dienst zijn. Voor de komende vijf jaar zal er aan jubilea-uitkeringen € 35.000 worden uitgekeerd op basis van het personeelsbestand ultimo 2024. Ook deze uitkeringen zijn niet als een voorziening gewaardeerd in de balans.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

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

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum zijn de aangegane verplichtingen met betrekking tot investeringen in sloop en nieuwbouw € 24,4 miljoen inclusief btw (2023: € 15,3 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 € 8,4 miljoen inclusief btw (2023: € 8,3 miljoen) aan onderhouds- en renovatieverplichtingen (inclusief verduurzaming) aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2025 zullen worden uitgevoerd.

Prestatieafspraken

Dunavie heeft met de gemeente Katwijk prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2024 onder andere over de ontwikkeling van woningen en het investeren in energiebesparende maatregelen. Voor Dunavie betekent dit dat 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 2024

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	57.251	54.699
	57.251	54.699
Huurderving wegens oninbaarheid	-139	-177
Huurderving wegens leegstand	-297	-175
	56.815	54.347

Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.912	3.560
Af te rekenen servicekosten	-496	-875
Vergoedingsderving	-44	-13
	3.372	2.672

Lasten servicecontracten*

Servicecontracten	3.663	2.734
-------------------	-------	-------

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	3.101	2.680
Uitgaven t.b.v. participatie huurders	50	90
Direct toerekenbare huisvestingskosten	153	153
Verhuurbemiddeling en beheervergoedingen	95	0
	3.399	2.923

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	5.415	4.860
Sociale lasten	914	796
Pensioenlasten	629	609
Overige personeelskosten	1.487	1.252
	8.446	7.518

Personeelsleden

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

Bij Dunavie waren ultimo 2024 93 werknemers in dienst (2023: 83). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld over 2024 79,13 (2023: 74,16). Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam (2023: 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 2024 gelijk aan 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor (2023: idem). Er wordt voorts nog geen neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen verwacht. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
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 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023: 131,5%). 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.

Toerekening organisatiekosten

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.334	5.478
Uitzendkrachten, inleen, et etcetera	767	524
Automatiseringskosten	1.526	1.515
Huisvestingskosten	291	214
Bankkosten	57	57
Advieskosten	329	390
Afschrijvingskosten	358	305
Overige toe te rekenen kosten	2.446	1.605
Toe te rekenen organisatiekosten	11.107	10.088
De organisatiekosten zijn toegerekend aan de volgende rubrieken:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.101	2.680
- Lasten onderhoudsactiviteiten	3.567	3.245
- Lasten verkoop vastgoedportefeuille	12	9
- Resultaat overige activiteiten	42	50
- Overige organisatiekosten	2.923	2.706
- Leefbaarheid	1.463	1.398
Totaal toegerekende organisatiekosten	11.107	10.088

De afschrijvingskosten hebben betrekking op de volgende activa:

	2024	2023
Automatisering	276	238
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	81	66
Totaal afschrijvingen	358	304

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 (2023: idem) conform de formatie per ultimo boekjaar. Dat leidt tot onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2024 %	2023 %
Toerekening organisatiekosten		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	25,51	24,53
- Lasten onderhoudsactiviteiten	32,24	32,85
- Lasten verkoop vastgoedportefeuille	0,06	0,09
- Resultaat overige activiteiten	0,11	0,52
- Overige organisatiekosten	26,07	28,07
- Leefbaarheid	16,02	13,94
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Lasten onderhoudsactiviteiten*		
Reparatieonderhoud	4.905	3.939
Mutatieonderhoud	5.554	5.326
Contractonderhoud	2.498	1.658
Planmatig onderhoud	8.280	8.139
Toegerekende organisatiekosten	3.567	3.245
Onderhoudsbijdrage aan VvE's	504	366
	<u>25.308</u>	<u>22.674</u>
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*		
Belastingen	2.926	2.521
Verzekeringen	198	148
Overige	8	56
	<u>3.132</u>	<u>2.726</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst	2.624	1.150
Af: Verkoopkosten en toegerekende organisatiekosten	-103	-111
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-1.861	-751
Resultaat	<u>660</u>	<u>288</u>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille*		
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	4.980	793
Dotatie voorziening ORT vastgoed in ontwikkeling en renovaties	-5.649	-9.091
Vrijval voorziening ORT vastgoed in ontwikkeling	2.907	0
Onderzoekskosten	-309	-14
	<u>1.929</u>	<u>-8.312</u>

Project	Dotatie/ herijking	Vrijval in verband met oplevering	Onderzoeks- kosten	Vrijval in verband met annuleren/ uitstel project	Totaal per project- saldo
Nieuwbouw					
Petronella van Saxenstraat	33	-4.210			-4.177
Valkenhorst 36 Flex	318				318
HNO 2A DAEB	-1.229				-1.229
Het Lint de horn	-166				-166
Valkenburgerweg	-169				-169
Hof van Rijnsburg		-770			-770
					-
Renovatie					
Trompstraat	976				976
Rijnmond	2.858				2.858
Papaverhof	3.028				3.028
Zeeweg			77	-663	-587
Dahliastraat			10	-2.243	-2.233
Aardgasvrij			222		222
					-
Totaal	5.649	-4.980	309	-2.907	-1.930

2024	2023
x € 1.000	x € 1.000

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	150.551	-160.859
--	---------	----------

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	47	-50
---	----	-----

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.

Opbrengsten overige activiteiten

Overige dienstverlening	155	139
-------------------------	-----	-----

Kosten overige activiteiten*

Toegerekende organisatiekosten	42	50
--------------------------------	----	----

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Overige organisatiekosten*		
Treasury, fiscaliteit en control	132	192
Toegerekende organisatiekosten	2.922	2.632
Personeel(svereniging)	20	16
Accountantskosten jaarverslag	204	159
Overige organisatiekosten	2	0
Bijdrage Aw	46	43
Kosten toezicht	118	88
Obligheffing WSW	42	181
Geactiveerde productie	-514	-281
	<u>2.972</u>	<u>3.029</u>

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

Accountantshonoraria (x € 1.000)

Werkzaamheden verricht door Deloitte accountants ten behoeve van controlejaar 2024 en controlejaar 2023.

Kosten gerelateerd aan jaarrekening voorgaand boekjaar	123	77
Kosten gerelateerd aan jaarrekening lopend boekjaar	73	73
Andere controle-opdrachten	8	9
	<u>204</u>	<u>159</u>

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

Kosten omtrent leefbaarheid*

Toegerekende organisatiekosten	1.463	1.398
Schone woonomgeving/overlast/veiligheid	522	775
	<u>1.985</u>	<u>2.173</u>

Financiële baten en lasten*

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren*</i>		
Mutatie marktwaarde boekjaar	65	-609
<i>Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	200	120
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten*</i>		
Leningen kredietinstellingen	-4.885	-4.465
Toegerekende rente bouw	457	43
Overige rentelasten	-29	-7
	-4.457	-4.428
	-4.457	-4.428

Belastingen**Schattingen*

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

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting	-3.399	-4.188
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	2.065	1.347
Mutatie actieve belastinglatentie	-1.674	-967
	-3.008	-3.808

Verloopoverzicht VPB Commercieel-Fiscaal (bedragen * € 1.000)	Bedrag	Nominale VPB-druk 25,8%	Belastingdruk %
Resultaat commercieel	168.836	43.560	
<u>Correcties fiscaal</u>			
Woningverkoop	-703		
Afschrijvingen	-477		
Waarderingsverschillen	-152.749		
Fiscaal onderhoud	-1		
Rentebaten en -lasten	-96		
Fiscale aanwending herinvesteringsreserve			
Totaal correcties fiscale winst	-154.025		
<u>Extracomptabele correcties</u>			
beperkt aftrekbare gemengde kosten	22		
boetes	0		
dotatie herinvesteringsreserve			
aanwending herinvesteringsreserve			
fiscale mutatie afwaardering woningbezit			
investeringsaftrek	-20		
niet-aftrekbare rente (ATAD)	740		
Totaal extracomptabele correcties	742		
Belastbaar bedrag	15.553	3.999	2,37%
Correctie VPB oude jaren		-2.665	
Mutatie latente belastingen		1.674	
Totale belastinglast/ belastingdruk		3.008	1,78%

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19% tot € 200.000 en daarboven 25,8% (2023: idem). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,78% (vorig jaar -2,49%). Het verschil wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de (commerciële) niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Vorig jaar was het commerciële resultaat € 153,002 miljoen negatief. Voor 2024 is dit € 168,836 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 2024 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 2024 € 195.000 (klasse F). In 2023 was dit € 187.000 (klasse F).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2024

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

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2024
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor 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

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Bezoldiging

194.822

Gegevens 2023

Functiegegevens

Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2023
Omvang dienstverband 2023 (in fte)
Dienstbetrekking?

1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

165.695
21.161

Subtotaal

186.856

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

187.000

Bezoldiging

186.856

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 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
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>15.600</u>	<u>15.600</u>	<u>15.600</u>
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 2023

	J.M.M. Janzen	W.F. de Mooij	F. Bouchtaoui
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	6/2 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	22.440	13.484	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	16.855	18.700

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
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>15.600</u>	<u>18.200</u>	<u>5.200</u>
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 2023

	A.J. Visser	M.P.L. Govaert	C. de Vreugd
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.960	14.960	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700	-

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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

(na resultaatbestemming)

	2024		2023	
	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	1.319.996	0	1.168.453	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	221.062	0	199.787
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.576	50.554	4.808	46.930
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.130	821	22.698	132
	1.340.702	272.436	1.195.958	246.849
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.329	0	2.629	0
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	191.894	0	170.365	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	34.400	4.100	34.400	1.100
Andere deelnemingen	1	0	1	0
Latente belastingvordering(en)	1.026	0	269	38
Overige vorderingen	9	0	9	0
	227.330	4.100	205.044	1.138
	1.570.361	276.536	1.403.631	247.987
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	501	194	0	780
Overige voorraden	72	2	80	0
	573	197	80	780
Vorderingen				
Huurdebiteuren	424	48	435	74
transporteren	424	48	435	74

Dunavie te Katwijk

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	424	48	435	74
Vorderingen ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	5.080	107	4.480	0
Overige vorderingen en overlopende activa	1.004	35	392	0
	6.508	190	5.307	74
Liquide middelen	623	1.834	186	5.356
	7.704	2.221	5.573	6.210

1.578.065	278.757	1.409.204	254.197
-----------	---------	-----------	---------

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	1.040.699	165.321	883.604	143.207
Overige reserves	367.808	26.573	359.074	27.158
	1.408.507	191.894	1.242.679	170.365
Latente belastingverplichtingen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	24	0	4.692	0
Latente belastingverplichtingen	1.819	575	0	0
	1.843	575	4.692	0
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	148.650	0	144.500	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.576	50.395	4.808	46.817
Overige schulden	78	115	78	104
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.100	34.400	1.100	34.400
	156.403	84.910	150.486	81.322
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	5.708	0	1.080	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.174	534	5.504	540
Vorderingen ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.499	394	1.885	1.884
Schulden ter zake van Vennootschapsbelasting	74	0	0	0
Overige schulden en overlopende passiva	2.856	450	2.878	86
	11.311	1.378	11.347	2.510
	1.578.065	278.757	1.409.204	254.197

Gescheiden winst- en verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	47.558	9.257	45.544	8.803
Opbrengsten servicecontracten	3.060	312	2.445	228
Lasten servicecontracten*	-3.183	-480	-2.399	-336
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.884	-515	-2.543	-379
Lasten onderhoudsactiviteiten*	-22.117	-3.191	-20.268	-2.407
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*	-2.658	-474	-2.313	-413
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.776	4.909	20.466	5.496
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	824	1.696	972	68
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille*	-456	-1.405	-676	-75
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	368	292	295	-7
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille*	4.120	-2.191	-8.298	-14
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*	129.474	21.077	-141.966	-18.892
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*	0	47	-4	-45
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	133.594	18.933	-150.269	-18.952
Opbrengsten overige activiteiten	119	36	120	19
Kosten overige activiteiten*	-36	-6	-48	-2
Nettoresultaat overige activiteiten	83	30	72	17
Overige organisatiekosten*	-2.508	-464	-2.525	-504
Kosten omtrent leefbaarheid*	-1.695	-290	-1.875	-298
transporteren	149.619	23.409	-133.836	-14.248

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	149.619	23.409	-133.836	-14.248
Bedrijfsresultaat	149.619	23.409	-133.836	-14.248
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren*	65	0	-609	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	878	-660	777	-657
Rentelasten en soortgelijke kosten*	-4.476	0	-4.419	-9
Financiële baten en lasten*	-3.533	-660	-4.252	-666
Resultaat voor belastingen	146.087	22.750	-138.088	-14.914
Belastingen*	-1.787	-1.221	-3.260	-549
Resultaat uit deelnemingen	21.528	0	-15.462	0
Resultaat na belastingen	165.828	21.528	-156.810	-15.462

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	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	47.611	9.367	45.638	8.776
Vergoedingen	3.473	380	3.053	340
Overige bedrijfsontvangsten	18	19	12	8
Ontvangen interest	729	98	690	31
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	51.831	9.863	49.393	9.156
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-4	0	-5	0
Betalingen aan werknemers	-6.180	-1.006	-5.479	-892
Onderhoudsuitgaven	-19.622	-2.425	-17.733	-1.987
Overige bedrijfsuitgaven	-9.748	-1.651	-7.721	-1.810
Betaalde interest	-4.695	-688	-4.346	-688
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-81	-6	-212	-6
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-512	-97	-362	-115
Vennootschapsbelasting	-2.644	-990	-4.177	-400
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-43.485	-6.863	-40.035	-5.897
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.346	3.000	9.359	3.258

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	2.260	0	996	132
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.127	0	1.745
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	2.260	1.127	996	1.877
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-17.434	0	-16.890	0
Nieuwbouw huur niet te borgen	0	-2.871	0	-1
Verbeteruitgaven	-2.776	0	-4.580	0
Verbeteringen niet te borgen	0	-93	0	-43
Aankoop woongelegenheden (incl VOV)	-750	-1.603	-499	-2.084
Sloopuitgaven	-953	-82	-2.229	-96
Investerings overig	-262	0	-1.216	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-22.175	-4.649	-25.414	-2.225
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-19.914	-3.521	-24.418	-348
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	3.000	0	1.100	0
Uitgaven verbindingen	0	-3.000	0	-1.100
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	3.000	-3.000	1.100	-1.100
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.914	-6.521	-23.318	-1.448
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	10.000	0	15.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-994	0	-1.230	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.006	0	13.770	0
Toename (afname) van geldmiddelen	437	-3.522	-189	1.810
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	437	-3.522	-189	1.810
Liquide middelen per 1 januari	186	5.355	375	3.545
Liquide middelen per 31 december	623	1.834	186	5.355
	437	-3.522	-189	1.810

Opmaak en vaststelling van de jaarrekening

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

Stichting Dunavie
Namens deze,

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

Ondertekening van de jaarrekening

Katwijk, 5 juni 2025

Directie

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

Raad van Commissarissen

w.g. M.P.L. Govaert

w.g. A.J. Visser

w.g. F. Bouchtaoui

w.g. W.F. de Mooij

w.g. 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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Dunavie te Katwijk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in deze jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Dunavie op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024.
2. De winst-en-verliesrekening over 2024.
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 2024 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 € 42 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 € 1,05 miljoen 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 2024.

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 2024 voor rapportering in aanmerking komen.

Controle-aanpak 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 de bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 7 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteits- en gedragscode, klokkenluidersregeling en de jaarrapportage vertrouwenspersoon. 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.

Onderdeel van deze werkzaamheden betreft een evaluatie van de frauderisico's rondom ketensamenwerking bij dagelijks onderhoud, ondersteuning bij de analyse van de door Stichting Dunavie opgestelde frauderisicoanalyse en beoordeling van de juridische kosten.

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.

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 het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing, het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Dunavie.

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

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

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

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

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

Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.

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

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

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

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

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van 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 in hoofdstuk 6 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 rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Dunavie om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

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

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.5 miljard (2023: 1.4 miljard) wat neerkomt op 90% van het balanstotaal van Stichting Dunavie. Stichting Dunavie past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 69-72 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.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Dunavie. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 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 berekend 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's 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. In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Deze schattingswijziging is toegelicht op pagina 67 van de jaarrekening. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 73 en 90 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, waaronder de toegelichte schattingswijziging, 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 en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

De andere informatie bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag
- 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 artikel 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag 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 2024) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten.

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de bestuurder afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de bestuurder het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

de bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de 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 de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet 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 2024, 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 de bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de 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 de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Rotterdam, 5 juni 2025

Deloitte Accountants B.V.

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