

Jaarverslag 2023

Dynhus
Thuis voor jou



2023 Jaarverslag 2023

Inhoud

VOORWOORD

Deel 1. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Kwaliteit van het woningbezit	Pag. 4
Passend wonen en huurbeleid	Pag. 9
Betrekken bewoners bij beleid en beheer	Pag. 12
Leefbaarheid	Pag. 13
Wonen en zorg	Pag. 15
Het beheersen van risico's	Pag. 16
Financiën	Pag. 18

Deel 2. JAARVERSLAG

Verslag van de Directie	Pag. 20
Verslag van de Ondernemingsraad	Pag. 27
Verslag Raad van Commissarissen	Pag. 28

Deel 3. JAARREKENING

Balans per 31 december 2023	Pag. 39
Winst- en verliesrekening over 2023	Pag. 40
Kasstroomoverzicht over 2023	Pag. 41
Kengetallen	Pag. 42
Waarderingsgrondslagen	Pag. 44
Toelichting op de balans	Pag. 50
Toelichting winst- en verliesrekening	Pag. 58
WNT-verantwoording	Pag. 62
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	Pag. 64
Overige gegevens	Pag. 66
Controleverklaring	Pag. 67

2023 Jaarverslag 2023

VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2023 van Dynhus. Op 1 januari 2020 is Dynhus ontstaan uit een fusie tussen Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen. Door de fusie is een organisatie neergezet die robuust is, de kansen voor ontwikkeling goed kan benutten, de portefeuille binnen het werkgebied beter kan afstemmen én de dienstverlening kan professionaliseren. Kortom een sterke, op de opgave in het werkgebied toegesneden en dicht bij de bewoners staande organisatie. Dit jaarverslag beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen en resultaten over 2023.

Speerpunten Dynhus

Dynhus is een woningcorporatie en biedt mensen, die het om wat voor reden dan ook niet lukt om zelfstandig in een woning te voorzien, een helpende hand. Deze doelgroep is met behulp van inkomensgrenzen en een beschrijving van de bijzondere groepen nauwkeurig gedefinieerd in de Woningwet.

Voldoende betaalbare woningen beschikbaar hebben, die van een goede kwaliteit en energiezuinig zijn en gelegen in een leefbare wijk zijn essentieel. Die strategische koers is vertaald naar vier speerpunten van beleid:

- Betaalbaarheid;
- Beschikbaarheid;
- Duurzaamheid en kwaliteit;
- Leefbaarheid en verbinding.

In de prestatieafspraken maken we jaarlijks met de gemeenten en huurdersverenigingen resultaatgerichte afspraken over deze onderdelen van onze strategische koers.

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en samenleving onder druk

De druk op de woningmarkt neemt nog steeds toe. Voor veel mensen is het niet mogelijk een betaalbare woning te vinden of te verhuizen naar een meer geschikte woning. Er wordt gesproken van woningnood en woningcrisis. De persoonlijke en maatschappelijke gevolgen daarvan zijn groot.

Diegene die wel een (t)huis hebben, gaan veelal ook niet zorgeloos door het leven. De kosten voor levensonderhoud en energie zijn de afgelopen jaren explosief gestegen. Dit maakt het voor veel bewoners moeilijk het hoofd boven water te houden. Tegelijkertijd hebben we ook zorgen over betaalbaarheid en beschikbaarheid vanuit het perspectief van Dynhus als organisatie. De organisatie van de menskracht om de bouw- en het beheer van het vastgoed goed te regelen wordt lastiger. Naast de beschikbaarheid van grondposities spelen klimaataspecten een grote rol en maken snel stijgende personeelskosten, inkoop- en bouwpreizen het onmogelijk om rendabel betaalbare woningen te bouwen.

In onze dorpen en wijken zien we mooie voorbeelden en initiatieven hoe mensen elkaar ondersteunen en bijdragen aan prettig en veilig wonen in de wijk. We zien echter ook hoe op sommige plekken de leefbaarheid onder druk staat door een toenemend aantal mensen met een zorgvraag of sociale of psychische problematiek in de wijk. We ondersteunen de positieve initiatieven van harte en samen met onze samenwerkingspartners werken we samen aan prettige wijken voor iedereen.

Waardering

In december 2023 ben ik gestart als directeur-bestuurder. Ik ben onder de indruk van alle prestaties die in 2023 zijn geleverd. Dat kan alleen als medewerkers met hart, hoofd en handen dagelijks hun werk doen voor onze huurders en met oog voor de leefomgeving. Zij deden dat niet alleen. Veel huurders, vrijwilligers en andere organisaties zetten zich in voor mensen die ondersteuning nodig hebben, voor de buurten en de wijken. Hun inzet en betrokkenheid was ook in 2023 weer van groot belang voor de resultaten van onze corporatie en langs deze weg wil ik daarvoor mijn waardering uitspreken en iedereen hartelijk danken voor de bijdrage en interim bestuurders Yeb Tiemensma en Sandra van Zaal in het bijzonder voor hun waarnemen in 2023.

Balk, 3 juni 2024

Mevr. A.A.C. Bouckaert, directeur-bestuurder

2023 Volkshuisvestingsverslag

KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Woningbezit

Per 31 december 2023 heeft Dynhus 3.818 verhuureenheden. In 2023 zijn er 19 woningen verkocht, 4 gesloopt en 51 woningen toegevoegd aan het woningbezit. In 2023 is Straatweg 52d te Lemmer verkocht aan de gemeente De Fryske Marren. Novacplein 1 te Oosterzee is uit de exploitatie gehaald vanwege de opsplitsing in 3 woningen.

Dynhus	Mutatie 2023					Aantal 31-12-23	In aanbouw 31-12-23
	Aantal 01-01-2023	Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing	Overig		
Woningen							
Gemeente De Fryske Marren	3.045	39	18	4	-	3.062	3+2
Gemeente Súdwest Fryslân	501	12	1	-	-	512	
Totaal	3.546	51	19	4	-	3.574	5
Zorgeenheden							
Gemeente De Fryske Marren	69	-	-	-	-	69	
Gemeente Súdwest Fryslân	87	-	-	-	-	87	
Totaal	156	-	-	-	-	156	
MOG							
Gemeente De Fryske Marren	6	-	1	1	-	4	
Gemeente Súdwest Fryslân	1	-	-	-	-	1	
Totaal	7	-	1	1	-	5	
BOG							
Gemeente De Fryske Marren	3	-	-	-	-	3	
Gemeente Súdwest Fryslân	-	-	-	-	-	-	
Totaal	3	-	-	-	-	3	
Parkeergelegenheden							
Gemeente De Fryske Marren	80	-	-	-	-	80	
Gemeente Súdwest Fryslân	-	-	-	-	-	-	
Totaal	80	-	-	-	-	80	
Totaal	3.792	51	20	5	-	3.818	5

Woningverkoop

Al sinds de jaren tachtig maakt het verkopen van woningen structureel deel uit van ons beleid. Door het verkopen van woningen maken wij geld vrij dat kan worden ingezet voor het bevorderen van de doorstroming en het realiseren van nieuwbouw, groot onderhoud en herstructureringsprojecten.

Woningen die door mutatie vrijkomen, en voor de verkoop zijn aangewezen, worden verkocht tegen taxatiewaarde of minimaal tegen 90% van de taxatiewaarde of WOZ-waarde. Ultimo 2023 waren 155 woningen gelabeld voor verkoop. In 2023 hebben we 19 woningen verkocht (15 begroot). De overschrijding van vier is ontstaan doordat voorlopige koopcontracten van 2022 pas in 2023 passeerden bij de notaris. In de komende jaren zijn er continu 15 woningen per jaar begroot voor verkoop.

Nieuwbouw

De nadruk ligt op het bouwen van levensloopbestendige woningen die bereikbaar zijn voor een brede doelgroep. Bij de voorbereiding van nieuwbouw wordt rekening gehouden met beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Nieuwbouwwoningen kenmerken zich door hun woon- en onderhoudstechnische kwaliteit op langere termijn. Er is daarbij ook aandacht voor de architectonische uitstraling. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheid van conceptueel bouwen en innovatieve bouwmethodes.

Bij de nieuwbouwwontwikkeling hebben we te maken met sterk veranderende marktomstandigheden. Hoewel de stijging van de materiaalkosten niet zo explosief was als in 2022 (o.a. door oorlog Oekraïne), bleven de kosten over het algemeen hoog door een combinatie van blijvende hoge energieprijzen, inflatie en vraagdruk. Aannemers rekenen de kosten van de prijsstijging van materialen, van de toegenomen energiekosten en de CAO-aanpassingen aan ons door. Naast de prijsontwikkeling was de tijdige beschikbaarheid van personeel en materialen ook een issue. Ook vraagt aansluiten op de nuts i.v.m. netcongestie steeds meer aandacht. Door de gezamenlijke inspanning van aannemers en Dynhus bleven de effecten op de planning beperkt.

2023 Volkshuisvestingsverslag

Nieuwbouw opgeleverd

Project Zuiderzeestraat e.o. fase 2 (Flevostraat / Zuiderzeestraat) in Lemmer

Deze locatie maakt onderdeel uit van het wijkvernieuwingsproject Zuiderzeestraat e.o. in Lemmer. Er zijn in 2021 in totaal 47 woningen gesloopt en er zijn 39 woningen teruggebouwd. Op basis van een aanbestedingsproces was Lont geselecteerd als uitvoerende partij.

Project: 39 woningen
Locatie: Zuiderzeestraat, Flevostraat te Lemmer
Architect: INBO uit Heerenveen
Aannemer: Lont uit St. Annaparochie
Start bouw: april 2022
Oplevering: april 2023

Project Doltewâl in Workum

In 2021 zijn de 28 duplexwoningen aan de Doltewâl in Workum gesloopt, hiervoor zijn 12 grondgebonden woningen teruggebouwd. Op basis van een aanbestedingsproces was Lont geselecteerd voor de uitvoering.

Project: 12 woningen
Locatie: Doltewâl in Workum
Architect: Zijlstra architecten uit Harich
Aannemer: Lont uit St. Annaparochie
Start bouw: oktober 2022
Oplevering: juni 2023

Nieuwbouw in uitvoering

Project Zuiderzeestraat e.o. fase 4b (Pampusstraat) in Lemmer

Deze locatie maakt onderdeel uit van het wijkvernieuwingsproject Zuiderzeestraat e.o. in Lemmer. Voor de bestaande 4 woningen was in eerste instantie gekozen voor groot onderhoud en verduurzaming. In 2022 is er alsnog voor gekozen deze woningen te slopen en 2 woningen terug te bouwen. Omdat het om een identieke woning gaat als in fase 2 van het wijkvernieuwingsplan, wordt het werk uitgevoerd in bouwteam met INBO en Lont.

Project: 2 woningen
Locatie: Pampusstraat te Lemmer
Architect: INBO uit Heerenveen
Aannemer: Lont uit St. Annaparochie
Uitvoering sloop: juni 2023
Start bouw: september 2023
Oplevering: maart 2024

Nieuwbouw in ontwikkeling/voorbereiding

Project Zuiderzeestraat e.o. fase 4 (Pampusstraat/Parkstraat) in Lemmer

Deze locatie maakt onderdeel uit van het wijkvernieuwingsproject Zuiderzeestraat e.o. in Lemmer. De voormalige brandweerkazerne aan de Pampusstraat 6 te Lemmer is in 2018 aangekocht van de gemeente De Fryske Marren en is in 2020 gesloopt. Het is de bedoeling om deze locatie in combinatie met Pampusstraat 2 en Parkstraat 1- 22 te herontwikkelen als onderdeel van de wijkvernieuwing Zuiderzeestraat e.o. Er worden 21 woningen gesloopt en er zullen 43 appartementen worden teruggebouwd.

Project: 43 woningen
Locatie: Parkstraat, Pampusstraat te Lemmer
Architect: TWA uit Burdaard
Aannemer: nog niet bekend
Start sloop: maart 2024
Start bouw: 2024
Oplevering: 2025

2023 Volkshuisvestingsverslag

Project De Beuk in St. Nicolaasga

Deze locatie betreft de voormalige basisschool De Beuk aan De Tûke 2 in St. Nicolaasga. Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van 12 woningen en 2 gemeenschappelijke ruimtes. Met de gemeente De Fryske Marren is overeenstemming over de aankoop van de locatie en het plan wordt nu verder uitgewerkt. Op basis van presentaties is Bouwgroep Dijkstra Draisma geselecteerd om deel te nemen aan een bouwteam samen met KAW.

Project:	De Beuk in St. Nicolaasga
Locatie:	De Tûke 2 in St. Nicolaasga
Architect:	KAW uit Groningen
Aannemer:	Bouwgroep Dijkstra Draisma uit Dokkum
Start bouw:	2024
Oplevering:	2025

Initiatief

Project Parkstraat in Lemmer

De 4 appartementen Parkstraat 66, 68, 70 en 70A in Lemmer maakten onderdeel uit van het project groot onderhoud en verduurzaming (Zuiderzeestraat fase 3). Deze woningen zijn voor groot onderhoud en verduurzaming opgenomen in het SVB. Door de projectgroep is een afweging gemaakt hoe groot onderhoud en verduurzaming zich verhoudt t.o.v. sloop en vervangende nieuwbouw. Op grond daarvan is besloten om voor deze locatie te kiezen voor sloop en vervangende nieuwbouw. Omdat de nieuw te bouwen woningen in een eerder plan zijn ontwikkeld met INBO en Bouwgroep Dijkstra Draisma (BGDD), is gekozen om dit plan in bouwteam met deze partijen te doen.

Project:	3 woningen
Locatie:	Parkstraat, Pampusstraat te Lemmer
Architect:	INBO uit Heerenveen
Aannemer:	BGDD uit Dokkum
Start sloop:	juli 2024
Start bouw:	september 2024
Oplevering:	juni 2025

Locatie Kupershieem in Bakhuzen

Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor deze locatie. Uitgangspunt voor het huidige plan zijn 12 huurappartementen, een ontmoetingsruimte en 2 logeerkamers. Daarbij is de mogelijkheid van een modulair bouwsysteem (THEBOXSYSTEM) onderzocht. De Welstandscommissie heeft een negatief advies gegeven over dit plan waardoor dit niet verder tot ontwikkeling is gekomen. Op dit moment worden alternatieven onderzocht.

Verbouw in uitvoering

Project Novacplein 1 (voormalige winkel) in Oosterzee

Omdat er geen nieuwe exploitant te vinden was, is besloten de voormalige winkel in Oosterzee te verbouwen naar 3 appartementen. Er is een bouwteam gevormd bestaande uit Dynhus, architectenbureau Zijlstra en bouwbedrijf de Vries uit Woudsend.

Project:	3 woningen
Locatie:	Novacplein 1 te Oosterzee
Architect:	INBO uit Heerenveen
Aannemer:	de Vries, Woudsend
Start bouw:	juli 2023
Oplevering:	maart 2024

2023 Volkshuisvestingsverslag

Verbouw in voorbereiding

Project Weverswei in Workum

Er is een initiatiefbesluit genomen voor de verbouw (uitbreiding met 4 appartementen) van de locatie Weverswei in Workum. Plan wordt in bouwteam uitgewerkt om te komen tot een definitief kostenplaatje. De nog te selecteren aannemer zal de opdracht krijgen om zowel de verbouw als de benodigde aanpassingen op basis van het brandweerrapport uit te voeren. Omdat er een nieuw inspectierapport i.v.m. brandveiligheid nodig is, vertraagt de start van de werkzaamheden en vallen de kosten mogelijk hoger uit. Uitvoering is nog wel in 2024.

Onderhoud

We voeren een gedegen onderhoudsbeleid. Dat doen we om aan onze huurders een kwalitatief goede en comfortabele woning te leveren en ook om de waarde van ons vastgoed te behouden.

Met onze eigen servicedienst kunnen we snel en adequaat naar de klant toe reageren.

Het onderhoudsproces is grotendeels geautomatiseerd. Er wordt gewerkt met digitale werkopdrachten, waarmee eigen vaklieden en derden worden aangestuurd.

De eigen servicedienst bestaat uit acht allround vaklieden, twee klantadviseurs serviceonderhoud en een coördinator serviceonderhoud. Het jaarlijkse onderhoud is in vier categorieën onder te verdelen:

Reparatieonderhoud

Als een huurder een aanvraag indient voor een reparatie, proberen we die binnen 7 dagen uit te voeren. Spoedeisende reparatieverzoeken worden direct afgehandeld. Dit onderhoud wordt veelal door de eigen servicedienst uitgevoerd. Vanaf 2023 vallen hier ook de grote reparaties onder. Het betreft hier o.a. het vervangen van plafonds en vloeren, lekkages in kelders of op daken. In 2023 is er € 1.313.000 geboekt op kosten reparatieonderhoud, het totaal aantal reparatieverzoeken bedroeg 2.640 (2022: € 599.000 kosten en 1.692 reparatieverzoeken).

Mutatieonderhoud

Nadat een huurder verhuist, moet een woning opnieuw verhuur klaar worden gemaakt. Daarnaast voeren we ‘verhuur bevorderend onderhoud’ uit. Dat betekent dat de woning aangepast wordt aan de eisen van nu. De vertrekkende bewoner krijgt van ons tijdens een voorinspectie informatie over de staat waarin de woning moet worden opgeleverd. Het mutatieonderhoud kostte in 2023 € 644.000 met een gemiddelde van € 2.243 per mutatie-opdracht (2022: € 1.912). Ca. 37% van de kosten worden veroorzaakt door 18 mutaties van meer dan € 5.000 aan kosten. Het betreft hier veelal “uitgeleefde” woningen met veel tuin/grond werk.

Vraaggestuurd onderhoud

Wij spelen als corporatie graag snel in op de wensen van onze huurders. Badkamers, toilet, cv-ketels en keukens kunnen tussentijds en individueel worden vervangen. Heeft de voorziening nog niet de gestelde bouwkundige leeftijd bereikt, dan is vervroegde vervanging mogelijk, met directe betaling van een financiële bijdrage en/of extra huurverhoging.

Planmatig onderhoud

Jaarlijks variëren de werkzaamheden van het planmatig onderhoud, omdat dit onderhoud afhankelijk is van cycli. Het gaat voornamelijk om het onderhoud aan de buitenkant van de woningen. Dynhus gebruikt hierbij onderhoudsarme materialen van hoge kwaliteit waarmee we ook de toekomstige onderhoudskosten laag kunnen houden. Ook nemen we de wensen van bewoners mee bij ingrijpende projecten.

In 2023 bestond planmatig onderhoud o.a. uit: schilderwerk, vervangen voegwerk, herstel metselwerk, dakonderhoud (vervangen daken en dakgoten), contractonderhoud en vervanging cv-ketels. In zijn totaliteit is aan planmatig onderhoud in 2023 ca. € 4 miljoen uitgegeven. Als gevolg van de weersomstandigheden is ook een aantal werkzaamheden doorgeschoven naar 2024.

2023 Volkshuisvestingsverslag

Groot onderhoud en verduurzaming in voorbereiding

Project groot onderhoud en verduurzaming 38 woningen Lemmer

Dit project is begroot voor 2024 en zal ook in dat jaar worden uitgevoerd. De voorbereiding is gestart in 2023. Er hebben gesprekken met de huurders plaatsgevonden om de wensen te inventariseren. Op basis van presentaties is Lenferink geselecteerd om als aannemer deel te nemen in de planvoorbereiding en aansluitend het bouwteam. Onderdeel van dit project is een pilot om deze woningen gasloos te maken middels een Zeer Laag Temperatuur warmtenet (De Warmtemaatschappij).

Project:	38 woningen
Locatie:	Parkstraat te Lemmer
Architect:	n.v.t.
Aannemer:	Lenferink uit Lemelerveld
Start bouw:	april 2024
Oplevering:	december 2024

Verbeteringen

Dynhus sluit aan bij de fiscale praktijk wat de definitie inzake onderhoud, verbeteringen, ingrijpende verbouwing en achterstallig onderhoud betreft. Dit betekent dat de uitgaven voor verduurzamen of toevoegen van installaties die niet reeds aanwezig waren, worden gezien als investering. In 2023 is er door Dynhus ca. € 3.000.000 geactiveerd aan verbeteringen.

Er zijn grofweg 3 verschillende soorten verbeteringen geactiveerd:

- Vraaggestuurd onderhoud

Bij vraaggestuurd onderhoud mogen huurders binnen vastgestelde kaders zelf kiezen om de binnenkant van hun woning te verbeteren. Onder verbeteringen bij vraaggestuurd onderhoud worden o.a. schuttingen en isoleren berging geboekt. Vaak gaan deze verbeteringen gepaard met een huurverhoging.

- Aanbrengen zonnepanelen

In 2023 zijn ca. 425 woningen voorzien van zonnepanelen.

- Duurzaam bouwen

Kwaliteitsverbetering vindt in z'n algemeenheid plaats door en in combinatie met energetische verbeteringen, zoals isolatietoepassingen en aanbrengen CO₂-gestuurde ventilatie. Vaak wordt door de verbetering de energie-index ook geoptimaliseerd.

Milieu, duurzaamheid en energie

Bij het energiebeleid wordt uitgegaan van maatregelen die lagere energielasten en comfortverbetering, (optimaal isoleren) opleveren, onafhankelijk van de landelijke doelstelling. Er wordt per woning een maatwerkadvies gemaakt om te bepalen welke energetische maatregelen nodig zijn en met welk resultaat. In de woonagenda van Aedes wordt de ambitie uitgesproken dat corporaties in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit hebben. Wij sluiten ons hierbij aan. In 2023 is gestart met het opstellen van duurzaamheidsbeleid.

Energielabels

Jaarlijks verloopt een groot aantal energielabels, die vervolgens opnieuw worden vastgesteld middels de nieuwe regelgeving. De achterstand die hierin is ontstaan, zal in 2024 worden ingehaald.

Project zonnepanelen

Met de huurdersverenigingen is afgesproken dat we, direct na de fusiedatum, starten met het gezamenlijke project zonnepanelen. Er is voor gekozen om ons te laten ontzorgen door Bekkema Installatietechniek en Energiewacht Groep. Zij verzorgen communicatie, informatie en aansluitend de uitvoering. De uitvoering is inmiddels gestart. Het project zal naar verwachting in 2024 zijn afgerond.

Haalbaarheidsonderzoek Balk gasloos

In de transitievisie warmte heeft de gemeente De Fryske Marren het uitgangspunt opgenomen om de gebouwde omgeving in 2050 aardgasvrij te hebben. Dynhus participeert in een initiatief (Eigen Warmte Balk) van de Energie Coöperatie Gaasterland om te onderzoeken of en hoe deze ambitie kan worden gerealiseerd voor Balk. Dit zou deels via een warmtenet mogelijk kunnen zijn.

2023 Volkshuisvestingsverslag

PASSEND WONEN EN HUURBELEID

Doelgroepen

Woningen wijzen we toe aan diverse doelgroepen. Primair zijn wij er voor mensen, die door financiële, sociale of fysieke omstandigheden belemmerd worden in hun huisvestingskansen. De vrijkomende woningen worden “passend” toegewezen. Binnen deze primaire doelgroepen worden 4 categorieën uitgelicht:

Starters

Starters zijn voornamelijk één- en tweepersoonshuishoudens die nog geen zelfstandige woning bewonen op het moment van toewijzing. Er wordt een onderscheid gemaakt in mensen jonger dan 23 jaar en vanaf 23 jaar. Dit heeft te maken met het wel of niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen geldt voor jongeren tot 23 jaar een maximale huur van € 452,20 (peiljaar 2023). De maximale aftoppingsgrens huurtoeslag (peiljaar 2023) voor 23 jaar en ouder is € 647,19 (één- en tweepersoonshuishoudens) en € 693,60 (drie- en meerpersoonshuishoudens). De maximale huurgrens voor een sociale huurwoning is in 2023 € 808,06.

Ouderen (> AOW leeftijd)

Woningen met de badkamer en slaapkamer gelijkvloers wijzen we bij voorrang toe aan ouderen. Omdat veel van deze woningen levensloopgeschikt zijn, zijn het niet alleen ouderen die hierop reageren, maar ook woningzoekenden jonger dan de AOW leeftijd. Bij ouderen speelt de locatie ten opzichte van voorzieningen of het opzien tegen een verhuizing nog steeds een grote rol bij het weigeren van een woning.

Mensen met een beperkt inkomen

95% van de (opnieuw) te verhuren woningen moeten worden toegewezen aan de primaire doelgroep. Deze primaire doelgroep bestaat uit woningzoekenden die op basis van inkomen en huishoudsamenstelling in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Bijzondere doelgroepen

In de prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties in gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân maximaal 10% van de vrijgekomen woningen verhuren aan statushouders, op basis van de gemeentelijke taakstelling. In 2023 zijn er 17 (2 Súdwest Fryslân en 15 De Fryske Marren) woningen aangeboden en verhuurd voor huisvesting van statushouders (2022: 10). Dynhus heeft 5,2% van de vrijgekomen woningen verhuurd aan statushouders in 2023.

Met de gemeenten en LIMOR (Landelijke Instelling voor Maatschappelijke Ondersteuning en Rehabilitatie) zijn afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen in het kader van Housing First voor kandidaat-huurders die langere tijd dakloos zijn geweest.

Met gemeenten en zorgpartijen zijn afspraken gemaakt onder de noemer “Weer Thuis”, voor de uitstroom van mensen uit onzelfstandige woonsituaties.

In incidentele gevallen passen we maatwerk toe voor de huisvesting van mensen uit bijzondere doelgroepen.

Woonruimteverdeling

De beschikbaar komende woningen publiceren we op onze website. Via het woningzoekendenportaal kunnen mensen reageren op een woning. We hanteren het aanbodmodel. Toewijzing vindt plaats op basis van zoekduur, voorwaarden zoals leeftijd of meerpersoonshuishouden en de passendheidstoets. Uitgangspunt is dat degene die het langst staat ingeschreven de woning krijgt toegewezen. Bij slooppjecten hebben huurders, als onderdeel van een sociaal plan, urgentie toegewezen gekregen. Ook huurders van voor verkoop bestemde woningen kunnen met voorrang reageren op vrijkomende huurwoningen.

2023 Volkshuisvestingsverslag

Woningzoekenden

Op 31 december 2023 stonden 10.815 woningzoekenden ingeschreven, (2022: 9.068). De zoekduur van een woningzoekende start direct na de inschrijving.

Zoekduur

De gemiddelde wachttijd om in 2023 voor een woning in aanmerking te komen was 46 maanden (2022: 50 maanden).

Acceptatie

In 2023 was de acceptatiegraad 74% (2022: 75%).

Mutaties

Alle wijzigingen in het woningbezit worden als mutaties aangemerkt. Bij bestaande woningen is het telmoment de einddatum van het huurcontract, bij nieuwbouw de ingangsdatum. Het aantal mutaties in 2023 bedroeg 300 (2022: 308). De mutatiegraad was 8,4% (2022: 8,7%).

Passend toewijzen

Corporaties moeten minimaal 95% van de huishoudens, die recht hebben op huurtoeslag, passend toewijzen. Aan 5% van de huishoudens met een lager inkomen dan de huurtoeslaggrens mogen corporaties een woning met een hogere kale huur toewijzen. Dynhus heeft geen woningen met een huurprijs boven € 808,06. Hiermee vallen alle woningen binnen de huurtoeslaggrens. Van 328 voor verhuur beschikbaar gekomen woningen, vallen er 218 woningen binnen passend toewijzen.

Passend toewijzen	Norm	TOTAAL	
Passend	95%	214	98,2%
Niet passend	5%	4	1,8%
Totaal corporatie	100%	218	100%

Toewijzingen sociale verhuringen volgens de EU-norm

Van de 328 opnieuw verhuurde woningen in 2023, met een huurprijs tot en met € 808,06, zijn 327 toegewezen volgens de toewijzingsnorm 92,5% - 7,5%.

Toewijzingsnorm EU	Norm	TOTAAL	
Primair	92,5%	315	96,3%
Vrij toewijsbaar	7,5%	12	3,7%
Totaal corporatie	100%	327	100%

2023 Volkshuisvestingsverslag

Deze woningen zijn per huurprijsgrens als volgt naar huishoudgrootte en leeftijdsgrens ingedeeld:

	Inkomen	< basishuur	≤ kwaliteitskortingsgrens	> basishuur	≤ laagste/hoogste aftoppingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens	> laagste/hoogste aftoppingsgrens	≤ liberalisatiegrens
Eenpersoonshuishoudens								
< AOW leeftijd	≤ 24.075	0	40	63	1			
< AOW leeftijd	> 24.075	0	14	41	4			
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 23.975	0	3	22	2			
> of gelijk AOW leeftijd	> 23.975	0	2	9	4			
Tweepersoonshuishoudens								
< AOW leeftijd	≤ 32.675	0	5	23	1			
< AOW leeftijd	> 32.675	0	2	15	4			
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 32.550	0	0	22	0			
> of gelijk AOW leeftijd	> 32.550	0	0	10	3			
Drie en meerpersoonshuishoudens								
< AOW leeftijd	≤ 32.675	0	3	33	0			
< AOW leeftijd	> 32.675	0	0	1	0			
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 32.550	0	0	0	0			
> of gelijk AOW leeftijd	> 32.550	0	0	0	0			
Totaal corporatie	327	0	69	239	19			

Overige toewijzingsnorm buiten EU-norm

Van de 328 opnieuw verhuurde woningen in 2023, met een huurprijs tot en met € 808,06, is er één woning via intermediaire verhuur opnieuw verhuurd. De inkomensstoets wordt door hen uitgevoerd.

Huurbeleid

Er wordt geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij hanteren een inflatievolgend huurbeleid. De huren van onze woningen zijn in 2023 met gemiddeld 2,6% gestegen (2022: 2,3%). Daarna is per 1 juli 2023 de Wet eenmalige huurverlaging 2023 uitgevoerd.

Huurachterstand

Per 31 december 2023 bedroeg de gezamenlijke huurachterstand € 59.350 (2022: € 64.690). Dat is 0,26% van de jaarhuur (2022: 0,29%). Wij voeren een actief incassobeleid dat duidelijk en sociaal is. Zo willen we dat in eerste instantie door het verzenden van aanmaningen en door het aanbieden van betalingsregelingen voorkomen dat huurachterstand een onoverkomelijk probleem gaat vormen voor deze huurders. We hebben in 2023 één woning wegens huurachterstand ontruimd.

Leegstand

De totale huurdering wegens leegstand en oninbaarheid bedroeg in 2023 € 178.100 (2022: € 200.955). Dat is 0,77% van de jaarhuur (2022: 0,89%). Met dit percentage blijft de huurdering onder het begrote percentage van 1%. Per 31 december 2023 stonden er 26 woningen leeg (2022: 36 woningen), waarvan er 9 woningen onder het herstructureringsproject aan de Parkstraat vallen. Verder staan er 2 woningen leeg die de bestemming verkoop hebben. De overige 15 woningen bevonden zich in het mutatieproces.

BETREKKEN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

Huurdersverenigingen

Op dit moment zijn bij Dynhus twee huurdersverenigingen actief: Huurdersvereniging Zuidwest Friesland en Huurdersvereniging Lemsterland. De huurdersverenigingen zijn de spreekbuis van de huurders over algemene zaken en belangrijke ontwikkelingen in corporatieland die zowel de huurders als de corporatie aangaan. De huurdersverenigingen hebben een adviserende rol in de beoordeling van de begroting en het jaarverslag. Er zijn periodieke overleggen met de voorzitters en met de voltallige besturen, op basis van een vooraf vastgestelde jaaragenda. In 2023 is o.a. overlegd over (vastgoed)projecten en voorbereidingen voor een nieuw huurbeleid voor 2024, verhuur- en toewijzingsbeleid, de Friese urgentie verordening, samenwerking, communicatie en verder. In 2023 zijn met de huurdersverenigingen en de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân prestatieafspraken opgesteld, gebaseerd op biedingen die zijn gedaan op de woonvisies van beide gemeenten.

VvE's

Dynhus is verbonden aan een tweetal VvE's met in totaal 15 woningen. Het betreft de VvE's aan het Van Rijgersmapark (3) en Ooievaarsnest (12) te Lemmer.

Bewonersparticipatie

Bij groot onderhoud/verduurzaming en nieuwbouwprojecten hechten wij veel waarde aan de mening van onze huurders. Wij streven naar 100% instemming. Daarom organiseren wij bewonersavonden waar bewoners hun ideeën en bezwaren naar voren kunnen brengen.

Overleg huurders met verhuurder

Er zijn in het werkgebied van Dynhus vijf bewonerscommissies actief. Deze commissies zijn werkzaam in de (aanleun)complexen Scharlijen (St. Nicolaasga), De Skou (Balk), De Stip (Balk), De Hosta (Workum), De Iendracht (St. Nicolaasga) en De Stjelp (Balk). Hier organiseren de commissies activiteiten voor de bewoners. Ook kunnen de commissies voorstellen indienen om de woonkwaliteit nog verder te verbeteren en aangeven waar onderhoud nodig is. Wij staan open voor ideeën van de commissies en bepalen in overleg met hen welke ideeën daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden.

Klachtencommissie

Met ingang van 1 januari 2019 is de corporatie aangesloten bij de provinciale klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân (PKWF). De PKWF is werkzaam als overkoepelende klachtencommissie voor bijna alle corporaties in de provincie Fryslân. De Provinciale klachtencommissie heeft in 2023 één klacht van Dynhus ontvankelijk verklaard en in behandeling genomen. Tijdens de zitting is de voorgestelde vervolgactie van Dynhus door alle partijen geaccepteerd. Hierdoor heeft de PKWF geen uitspraak gedaan.

Kwaliteit van dienstverlening (KWH/ Aedes Quick Scan)

Als corporatie hechten we veel waarde aan een goede dienstverlening aan onze huurders. Daarom laten we ieder jaar de kwaliteit van de dienstverlening meten via het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dynhus is houder van het keurmerk KWH-huurlabel. De norm hiervoor is op alle onderdelen minimaal een 7,0 en 85% tevreden huurders. Dit laatste houdt in dat 85% van de huurders die hebben meegedaan aan het onderzoek een 6,0 of hoger moeten hebben gegeven.

Onderstaand de resultaten van de metingen in 2023 (2022):

Algemene dienstverlening	7,5 (7,4)	Reparaties	8,1 (8,1)
Nieuwe huurders	7,7 (7,9)	Onderhoud	7,7 (7,7)
Vertrokken huurders	7,8 (8,3)	Groot onderhoud	8,1 (8,2)

LEEFBAARHEID

Op het gebied van leefbaarheid zijn er 3 leefbaarheidsregisseurs en 2 wijkbeheerders actief.

De werkzaamheden van beide zijn divers. De wijkbeheerder is met name gericht op het groen, schoon, heel en veilig. Zowel de wijkbeheerders als de leefbaarheidsregisseurs zijn een spil tussen de huurders en de organisatie. De leefbaarheidsregisseurs zijn met name verantwoordelijk voor de afspraken welke voortkomen vanuit de prestatieafspraken en komen in beeld bij ernstige overlast casuïstiek.

Een greep uit hun werkzaamheden:

- Het aanjagen van buurtverbindingen met huurders; buurtkans, bakkies in de buurt, moestuinen, het opknappen van de een school in Workum (het Ikkershus) en de aanleg van de buurttuin in de Zuiderzeestraat zijn daar voorbeelden van. De kledingbank in St Nicolaasga. Huurders aanmoedigen/ faciliteren in het realiseren van hun ideeën voor de buurt/ wijk.
- Bemiddelen bij overlastcasussen; bij opgeschaalde casussen overleggen met andere partijen, zoals gemeente (wijkteam, openbare orde en veiligheid, dorpencoördinatoren), wijkagenten, welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties en zorgorganisaties.
- Aansluiten bij SVB projecten; in gesprek gaan met de huidige huurders en ophalen wat hun wensen zijn samen met de bewonersbegeleider. Van een kleine schilderbeurt tot groot onderhoud en vervangende nieuwbouw. Het organiseren en/of bijwonen van klankbordgroepen of tuinavonden.
- De inzet van 2 wijkbeheerders: aanspreekpunt voor groenonderhoud, voetpaden en zwerfvuil. Daarnaast bemiddelt de wijkbeheerder bij lichte huurdersproblematiek en biedt een luisterend oor. Ook het inmeten van de huurschuttingen behoort tot de taken van de wijkbeheerder.
- Uitvoering van de taakstellingen met betrekking tot het plaatsen van statushouders, Weer Thuis, Housing First en crisiswoningen. Ook voor medische bemiddeling is in samenwerking met de gemeente een stappenplan geschreven.
- Preventief insteken op de relatie met de huurder d.m.v. diverse acties, zoals het organiseren van kennismakingsgesprekken 3 maanden nadat de huurder een woning heeft betrokken, belonen van trouwe huurders, effe buurten, het vieren van bijzondere mijlpalen tijdens groot onderhoud of nieuwbouw. Maar ook samen met de communicatie afdeling diverse communicatie materialen ontwikkelen, bijvoorbeeld als mensen niet thuis zijn of iets goed hebben opgepakt. Zoveel als mogelijk positief zichtbaar zijn in de wijk. Zowel door de wijkbeheerders als de leefbaarheidsregisseurs.

Sociale en fysieke overlast

Wat opvalt is dat overlastcijfers steeds stijgen, dat de casussen zwaarder van aard worden en dat ze daardoor langer duren. Wat de oorzaak is, is niet eenduidig vast te stellen. Het aantal overlastsituaties dat wordt opgeschaald naar politie, gemeente en zorgpartijen groeit. Enkele dossiers zijn opgeschaald tot binnen het Veiligheidshuis Fryslân.

Wat	Aantallen	Wat	Aantallen
Geluid/ gedrag/ vervuiling	103	Afgerond	71
Tuin	34	In behandeling	82
Woonfraude	10	Totaal overlastcasussen	153
Divers	6		
Aantal overlast cassussen	153		

Dit zijn de geregistreerde casussen. Daarnaast is ook actie ondernomen op meldingen, waarbij de inzet eenmalig voldoende bleek.

Huurschuttingen

De wijkbeheerders ontvangen de aanvragen van huurschuttingen. Zij beoordelen de locatie, meten hoe groot de schutting moet zijn en controleren het Kadaster. Aantal geplaatste schuttingen in 2023:

Lemmer e.o.	84
Balk e.o.	41
Workum e.o.	24
Sint Nicolaasga e.o.	4
Totaal aantal	153

2023 Volkshuisvestingsverslag

Samenwerking

Naast de overlastcasussen is regelmatig overleg met diverse samenwerkingspartijen en bewonerscommissies. Deze overleggen zorgen op het gebied van leefbaarheid voor meer verbinding, zodat adequater actie kan worden ondernomen indien nodig. Ook zorgt het ervoor dat de afzonderlijke partijen niet los van elkaar bij bewoners langs gaan. Overleggen die terugkerend voorkomen zijn:

- Keten-/ externenoverleg met het wijkteam, de wijkagent, de Kear en Fact+.
- Housing First overleg.
- Bewonerscommissies (Splitting, lendracht, Hosta, Mariënacker, de Stjelp, de Skou, de Stip).
- Regio overleg met provincie, gemeente, COA, Vluchtelingenwerk en woningcorporaties m.b.t. statushouders.
- Overleg m.b.t. Weer Thuis.
- Driehoeksoverleg met thuiszorgorganisaties, huisarten (POH) en de Kear.
- Netwerk overleg Leefbaarheid SWF.
- Overleg met Stichting Present, COA en de Kear mb.t. de inzet van het Tuinteam.

Bakkies in de buurt/ even buurten/ tuindag

Bakkies in de buurt zijn momenten waarbij Dynhus in samenwerking met de Kear en soms de wijkagent en het wijkteam van de gemeente, met koffie of snert de wijk in gaat. Even buurten zijn soortgelijke momenten. Hierbij wordt gekozen om alleen als Dynhus in de wijk te gaan staan. Met name om kennis te maken met de huurders. In 2023 zijn 8 Bakkies in de buurt/ even buurten-momenten georganiseerd. Dit blijken goede momenten te zijn om met de huurders in gesprek te zijn en zichtbaar te zijn. Het wordt erg gewaardeerd door de huurders. Men vertelt wat goed gaat, maar ook wat beter kan. Ook ontstaan er ideeën om de leefbaarheid en verbinding in de buurt nog meer vorm te geven. Hierbij kan Dynhus vaak in samenwerking met de Kear ondersteunen.

Prestatie afspraken

Dynhus heeft afspraken gemaakt met beide gemeentes. Hieruit vloeien ook afspraken over het beschikbaar stellen van woningen aan specifieke doelgroepen. Denk hierbij aan statushouders, Housing First, crisiswoningen en Weer Thuis.

Wat	Aantal woningen	
	DFM	SWF
Statushouders	15	2
Weer Thuis	2	1
Housing First	1	1
Crisiswoningen	3	1
Medische sociaal	1	1

Leefbaarheidsinitiatieven

- In 2023 zijn de *Trouwe Huurders* van Dynhus in het zonnetje gezet. Het gaat om het volgende:
 - Huurders van 40 woningen hebben een pakketje van de Zoete Snoet met koeken en andere lekkernijen ontvangen omdat zij 25 jaar een woning bij ons huren.
 - Huurders van ruim 40 woningen zijn bij de lunch bij de Beachclub geweest. Na de lunch was er een rondleiding bij het Woudagemaal. Zij huurden minimaal 40 jaar bij Dynhus of haar voorgangers.
 - Ruim 20 huurders die 50 jaar of langer bij Dynhus huren zijn een dag mee geweest met de bus naar het Zuiderzeemuseum in Enkhuzen.
- Alle huurders hebben een energiepakketje ontvangen met o.a. spaarlampen en folie.
- In St Nicolaasga is samen met huurders, de Kear en de GGD een *moestuin* ontstaan. Dit is o.a. vorm gegeven n.a.v. de campagne 'Gezond je ding doen' van de GGD. De moestuin is een initiatief om de Boskrânne een positieve boost te geven. In het verleden was hier regelmatig overlast. Door de aandacht en het zichtbaar zijn, wordt er minder overlast ervaren.
- Regelmatig worden gastlessen gegeven aan statushouders. In samenwerking met Vluchtelingenwerk moeten statushouders een programma volgen over wonen in Nederland.
- Tevens worden er gastlessen gegeven in het kader van 'Op jezelf' voor scholen. Wat komt er kijken bij op jezelf gaan wonen.

2023 Volkshuisvestingsverslag

WONEN EN ZORG

Door de demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing is het van groot belang om de juiste woonkwaliteit te realiseren. Ontgroening en vergrijzing doet zich ook voor in de regio waarin we als corporatie werkzaam zijn. De vergrijzing zorgt voor een toenemende vraag naar functionele kwaliteit. Nieuwbouw dient daarom zoveel mogelijk levensloopgeschikt te zijn. De combinatie van wonen en zorg is dan ook van essentieel belang.

Sociaal Wijk team (SWT) & Gebiedsteams (GT)

Wij nemen in de regio deel aan een aantal zorgoverleggen met het doel adequaat te reageren op de complexere problemen (o.a. overlast, verwaarlozing, bedreigingen en dreigende huisuitzetting) in wijken en buurten. Met name bij ernstige overlastsituaties en zorgwekkende sociale problemen is tijdig ingrijpen erg belangrijk om escalatie te voorkomen. Vooraf worden signalen doorgegeven aan de sociale wijkteams (SWT) in gemeente De Fryske Marren en het gebiedsteam (GT) in gemeente Súdwest Fryslân.

Ouderen

Veel van onze activiteiten zijn gericht op ouderen. Onze woningen moeten dan ook vooral voor hen geschikt zijn: we maken bestaande woningen levensloopgeschikter en bouwen nieuwe levensloopgeschikte woningen. In ons werkgebied wonen veel ouderen. De vraag naar specifieke woningen voor ouderen groeit en blijft voorlopig groeien. We zorgen ervoor dat meer woningen geschikt zijn voor het leveren van zorg. De levering van deze zorg gebeurt door zorgpartijen waarmee we samenwerken.

Jongeren

In 2023 zijn jongeren (<23 jaar), om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag, aangewezen op woningen met een huurprijs tot € 452,20. Dynhus heeft ultimo 2023 in totaal 667 woningen beschikbaar in dit segment (2022: 749). Hiervan zijn 161 woningen speciaal gelabeld voor de doelgroep tot 23 jaar en worden bij voorrang aan deze doelgroep toegewezen.

Mensen met een beperking

We verhuren via verschillende organisaties, zoals Maeykehiem, GGZ, J.P. van der Bentstichting en Stichting Alliade, woningen aan mensen met een beperking of psychische problemen. Daarnaast wordt er door onder meer Zienn, LIMOR, en Vluchtelingenwerk op individuele basis ambulante zorg en begeleiding verleend aan mensen die zelfstandig huren.

Housing First

Jaarlijks worden drie woningen beschikbaar gesteld aan mensen die in principe dakloos zijn. LIMOR huurt in eerste instantie de woning voor één jaar en verzorgt de begeleiding van deze bewoner. Er zijn verschillende evaluatiemomenten. Als hieruit blijkt dat het goed gaat, krijgt de bewoner na een jaar een regulier huurcontract aangeboden. In 2023 zijn 2 woningen verhuurd via Housing First.

De Sate Steenbergstrjitte 50-20 in Balk is in 2021 verbouwd tot 12 zelfstandige appartementen binnen een vangnetvoorziening. Deze voorziening is een samenwerking tussen gemeente DFM, LIMOR en Dynhus.

Wij willen onze huurders niet alleen een goede woning aanbieden maar ook een plezierig woonklimaat. Je (t)huis is de basis waar vanuit je het leven tegemoet treedt. Vandaar dat wij bereid zijn een actieve bijdrage te leveren op het gebied van het woon- en leefklimaat, dus op het gebied van leefbaarheid.

Aangepaste woningen

Aangepaste rolstoelgeschikte woningen worden bij mutatie met voorrang toegewezen aan personen die behoefte hebben aan dit type woning.

Verpleeghuisplaatsen

In Nij Marienacker in Workum zijn 55 zorgeenheden verhuurd aan Patyna. De GGZ huurt 32 zorgeenheden in Workum aan de Weverswei 1. Ook zijn er 32 zorgeenheden verhuurd aan St. Maeykehiem in Sint Nicolaasga. St. Alliade huurt 19 eenheden in voormalig klooster Mariahof in Bakhuizen. Aan de Chr. de Vriesstraat in Lemmer huurt Patyna een gedeelte van een appartementencomplex. In dit gedeelte zijn 19 verpleeghuisplaatsen gehuisvest.

2023 Volkshuisvestingsverslag

HET BEHEERSEN VAN RISICO'S

Risicobeheer

Risicobeheer betreft het identificeren, kwantificeren en beheersen van fraude-, financiële-, strategische en operationele risico's door het nemen van maatregelen ter bescherming van het eigen vermogen en ter beheersing van de negatieve gevolgen op de resultaten om de gestelde doelstellingen van Dynhus te realiseren. Om verantwoord met onze mensen, vastgoed en financiële middelen om te gaan, hebben wij risico's geïnventariseerd en zo nodig beheersmaatregelen getroffen. Per kwartaal wordt er gerapporteerd over het risicobeheer en keert het jaarlijks in de RvC als agendapunt terug.

Interne risicobeheersing en controle

Jaarlijks stelt de organisatie een plan op van de interne controlewerkzaamheden die ze uitvoert en per hoofdproces rapporteert. De controlewerkzaamheden vinden plaats op basis van het handboek Administratieve Organisatie. Mazars Accountants N.V. geeft ieder jaar, in zijn managementletter, een beoordeling over de administratieve organisatie en interne controle. De aanbevelingen uit de Managementletter 2023 zullen door Dynhus waar mogelijk worden geïmplementeerd.

Beheersingsrisico's

Dynhus heeft in 2021 haar procedures opnieuw beschreven. Hierbij ondersteuning gekregen van adviesorganisatie BDO. In 2024 wordt de werking van deze procedures geëvalueerd en waar nodig worden deze aangepast. Het betreft onder andere:

- beschrijvingen van bestaande procedures, functies en taakomschrijvingen;
- een managementinformatiesysteem (tussentijdse rapportages);
- interne controle;
- procuratieregeling.

Woningmarktrisico's

De opbrengsten van Dynhus bestaan vooral uit huur- en verkoopopbrengsten. We lopen dus risico bij structurele leegstand door een onvoldoende op de vraag afgestemde woningvoorraad. We houden de veranderingen in de woningmarkt dan ook nauwlettend in de gaten. Hiervoor analyseren we de ontwikkelingen rond de woningzoekenden, het aantal reacties op het woningaanbod en de demografische ontwikkelingen. Afhankelijk van de uitkomsten van onze analyses stellen we het strategisch voorraadbeleidsplan bij. In 2023 en 2024 loopt een traject om tot een herijkt strategisch voorraadbeleid te komen. De woningmarkt, die onzeker is, blijft een belangrijk risico.

Projectrisico's

Bij Dynhus wordt de omvang van de projectenportefeuille omvangrijker en daarmee ook de risico's groter. Er zijn de volgende maatregelen getroffen:

- aanstelling projectleider;
- het aanbesteden volgens intern vastgestelde procedures;
- bewaking van budgetten en rapportering over risico's en voortgang in tussentijdse rapportages;
- het bouwen van levensloopgeschikte woningen die voor een brede doelgroep geschikt zijn.

De onrendabele top wordt genomen in het jaar dat de grond voor te bouwen woningen is aangekocht of dat de bouwvergunning is aangevraagd. Dit betekent wel dat belangrijke wijzigingen kunnen optreden in de omvang van de gecalculerde onrendabele top.

Onderhoudsrisico's

Hierbij is belangrijk of de kwaliteit van het woningbezit aansluit op de vraag en of de verwachte omvang van het onderhoud betrouwbaar is te ramen. Dynhus heeft de volgende maatregelen getroffen:

- het jaarlijks actualiseren van de (meerjaren)onderhoudsbegroting op basis van het strategisch voorraadbeleid;
- het maandelijks analyseren en rapporteren van afwijkingen.

Financiële risico's

Goed geldbeheer is belangrijk, de kaders hiervoor liggen vast in het Treasurystatuut dat is goedgekeurd door de RvC. De accountant rapporteert of de activiteiten op dit gebied ook daadwerkelijk binnen de kaders van het Treasurystatuut worden uitgevoerd. Ingevolge de nieuwe Woningwet is een nieuw Reglement financieel beleid en beheer vastgesteld in 2021, goedgekeurd door de RvC en de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

Dit Reglement betreft een strategisch document. Hierin zijn het financieel beleid op hoofdlijnen, het beheer op strategisch niveau en de wettelijke bepalingen vastgelegd. De tactische en operationele kaders worden uitgewerkt in separate en tijdsgebonden documenten, zoals onder andere het Treasurystatuut, FMJB 2024-2028 en Management Control Framework.

Ter verdere professionalisering van de financiële sturing van Dynhus is een financieel beleidsplan opgesteld. Dit plan is in 2023 ontwikkeld, goedgekeurd door RvC en wordt per 1/1/2024 van kracht. Een financieel beleidsplan gaat over doelstelling, strategie vorming, financiële kaders opstellen die bij ons passen en het benoemen hoe daarbinnen wordt gestuurd als organisatie. Met een steeds sneller veranderende wereld (economie) en uitdagingen voor de toekomst is het opstellen van een strategisch kader onmisbaar.

Dynhus heeft de volgende maatregelen getroffen om de financiële continuïteit te kunnen beheersen:

- liquiditeitsplanning, meerjarenprognose, bewaking via tussentijdse rapportages;
- volgen van de voorwaarden tot borging door het WSW; hierop is het beleid afgestemd;
- het hanteren van een ondergrens voor de solvabiliteit van 20% (basis marktwaarde);
- bewaken van de vervalkalender lening portefeuille;
- hanteren van maximaal tegenpartijrisico, vastgelegd in Treasurystatuut;
- het hanteren van een gedegen incassobeleid.

Uit de meerjarenprognose blijkt dat de operationele kasstromen in de komende jaren ruim voldoende zijn om aan de rente en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. Daarnaast vinden er scenarioanalyses plaats om de robuustheid van de meerjarenbegroting te bepalen.

Fiscale risico's

Het belang van het beheersen van de fiscale risico's is mede vanuit de maatschappelijke rol die de woningcorporaties bekleden de afgelopen jaren toegenomen. Het is belangrijk deze risico's te beheersen en te monitoren. Dynhus bepaalt de fiscale strategie op het gebied van vennootschapsbelasting, omzetbelasting, loonbelasting en overdrachtsbelasting.

De belastingadviseurs van BDO helpen de fiscale risicobeheersing binnen onze organisatie in kaart te brengen en te verbeteren, zodanig dat we 'in control' zijn en blijven. Verder is er sprake van een Fiscaal Statuut en een risicomatrix om fiscale risico's in beeld te hebben en te beheersen.

Compliance risico's

Dynhus heeft de Governancecode, die in overeenstemming is met de principes van de AedesCode, onderschreven en vastgesteld. Alle in de code genoemde stukken zijn gepubliceerd op de website. Belangrijkste wijzigingen op het gebied van wet- en regelgeving door de overheid (Woningwet ingaande 1 juli 2015):

- naleving wet- en regelgeving inzake woningverkoop;
- huurverhogingsbeleid;
- naleving regelgeving woningtoewijzing;
- Wet bescherming persoonsgegevens uit hoofde van de registratie van inkomens;
- naleving Governancecode;
- Wet normering Topinkomens;
- naleving regels voor intermediaire verhuur;
- Financieel Reglement;
- waarden op marktwaarde (m.i.v. boekjaar 2016).

De aangepaste wet- en regelgeving heeft veel impact op de corporatie. Qua risicomangement kan hier als corporatie geen beleid op worden gemaakt. Wel wordt periodiek de naleving hiervan getoetst.

2023 Volkshuisvestingsverslag

Geautomatiseerde gegevensverwerking

De accountant besteedt aandacht aan de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking ingevolge artikel 2:393, lid 4 BW. Dynhus heeft haar automatisering uitbesteed. De data staan op een beveiligde server van onze automatiseerder. Periodiek worden we door de automatiseerder geïnformeerd of de afspraken zijn nagekomen (SLA). Per 1 januari 2016 is de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) aangevuld met de meldplicht datalekken en bestuurlijke boetes als opmaat naar de nieuwe Europese Verordening (AVG) in 2017, geldend voor alle in Nederland gevestigde organisaties. Dynhus voldoet aan de verplichtingen voortvloeiend uit de nieuwe Europese Wetgeving van mei 2018.

Rijksoverheid

Door de inwerkingtreding van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) in 2022 ontbreekt het de overheid niet langer aan een lange termijnvisie. Echter, de vertaling van de NPA zorgt ervoor dat Dynhus keuzes moet maken in wat ze wel en wat ze niet kan. Niet alles vanuit de NPA is realistisch voor Dynhus om te realiseren. De Autoriteit Woningcorporaties (AW) ziet toe op het naleven van de NPA en Dynhus is in constructief overleg hierover met de toezichthouder. Met een aanstaand nieuw kabinet is het onzeker wat het rijksbeleid de komende jaren zal zijn en brengt dit derhalve risico's met zich mee, waartegen Dynhus zich niet kan verzekeren.

FINANCIËN

Jaarrekening

Het jaarresultaat Dynhus over 2023 bedroeg € 6.982.000 positief vóór belastingen. Het resultaat vóór belastingen van de begroting 2023 was € 3.515.000 positief. Het gerealiseerde jaarresultaat vóór belastingen over 2023 wijkt op de volgende punten af van het begrote resultaat voor belastingen over 2023:

Afwijkingen t.o.v. begroting	2023	Verklaring
Meer huuropbrengsten	€ 225.000	Hogere jaarlijkse huurverhoging (2,6% werkelijk, 0,9% begroot), minder huurderiving.
Meer servicekosten	-/- € 143.000	Neg. resultaat doorbelaste servicekosten.
Minder verhuur en beheer	€ 725.000	Meer personeelslasten (-125k), minder alg.kosten (+150k), meer doorbelast naar andere activiteiten (+700k).
Meer onderhoudslasten	-/- € 450.000	Meer NPO (-1.150k -reparatie: 500k en doorbelasting vraaggestuurd onderhoud:-650k), minder PO (+700k).
Minder directe operationele lasten	€ 100.000	Minder belastingen en verzekeringen.
Meer opbrengst verkoop	€ 500.000	Meer woningen verkocht (19 wn werkelijk, 15 wn begroot).
Overige waardeverandering	€ 7.395.000	Vrijval ORT door niet gestarte projecten nieuwbouw (- 8.245k) en opgeleverde projecten (+850k).
Niet gerealiseerde waardeverandering	-/- € 4.885.000	Mutatie marktwaarde 2022-2023.
Totaal	€ 3.467.000	

Treasurystatuut

Het geactualiseerde Treasurystatuut is opgesteld op basis van de strategische en wettelijke kaders die zijn vastgelegd in het reglement Financieel beleid en beheer. De specifieke kaders en richtlijnen voor de treasury-activiteiten zijn verder uitgewerkt en vastgelegd in het Treasurystatuut. Het geactualiseerde reglement Financieel beleid en beheer, goedgekeurd door Raad van Commissarissen en Autoriteit Woningcorporaties, RvC en AW maakt inzichtelijk welke feiten, omstandigheden en bepalingen betrekking hebben op de activiteiten van de organisatie. Onze treasuryactiviteiten worden begeleid en ondersteund door Thésor. De voorstellen uit het Treasury jaarplan 2023 konden binnen de bandbreedtes worden uitgevoerd.

2023 Volkshuisvestingsverslag

Leningen

De omvang van de gezamenlijke leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023: € 53,5 miljoen (2022: € 59,6 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage bedroeg 2,80% (2022: 2,51%).

Meerjarenbegroting

Volgens de (meerjaren)begroting 2024 - 2028 blijven de operationele kasstromen positief. Ook blijft de solvabiliteit boven de vastgestelde norm $\geq 15\%$.

Ontwikkeling eigen vermogen

Ultimo 2023 is het eigen vermogen op basis van waardering op basis van marktwaarde vastgesteld op € 459 miljoen, € 128.540 per woning (2022: € 454 miljoen, € 128.061 per woning). Omdat ons vermogen niet liquide is, maar 'vast' zit in stenen, moeten we zorgen dat we toegang houden tot de kapitaalmarkt als we geld nodig hebben. Een gezonde financiële positie is daarbij de belangrijkste eis. Geldgevers en de garanderende instelling (WSW) eisen behalve een sterke financiële positie ook een gezonde ontwikkeling van het eigen vermogen. Die positie wordt onder meer bepaald door het solvabiliteits-percentage. De solvabiliteit bedroeg eind 2023 88,78% o.b.v. marktwaardewaardering (2022: 87,63%).

Het WSW zal op basis van de ingediende prognose voor de jaren 2024 tot en met 2028 en de jaarrekening 2023 middels een borgbaarheidsverklaring verklaren of Dynhus voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Op het moment dat deze jaarrekening is opgesteld is deze borgstellingsverklaring nog niet afgegeven.

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële toezicht als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de AW. Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de AW jaarlijks de corporaties en stuurt een oordeel toe welke onderdeel uitmaakt van de toezichtbrief. De AW maakt het oordeel openbaar. Op basis van dit onderzoek in 2023 heeft het AW vastgesteld dat de risico inschatting voor Dynhus laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies zijn oplegt.

Ontwikkeling balansposten & financiële kengetallen

Balansposten x € 1.000	Jaarrek. 2023	MJB 2024	MJB 2025	MJB 2026	MJB 2027	MJB 2028
Eigen vermogen	459.402	461.638	473.836	469.204	464.748	480.746
Voorzieningen	1.375	2.740	2.230	5.580	7.156	316
Langlopende schulden	52.028	78.023	96.645	107.205	129.496	141.754
Vastgoedbeleggingen	509.366	541.833	575.321	586.352	602.336	628.970

Financiële kengetallen	Jaarrek. 2023	MJB 2024	MJB 2025	MJB 2025	MJB 2026	MJB 2028	Normen AW/WSW
Solvabiliteit							
Marktwaarde (%)	88,8%	84,6%	81,9%	79,6%	76,8%	76,1%	> 15
Beleidswaarde (%)	80,6%	75,9%	71,2%	67,2%	62,4%	60,9%	> 15
Loan to Value (%)	18,40%	22,6%	27,4%	30,5%	34,8%	38,1%	< 85
ICR-Rente dekkingsratio	5,7	3,4	2,1	2,5	3,0	2,6	> 1,4
Dekkingsratio (%)	7,9%	14,1%	17,6%	19,8%	22,7%	24,6%	< 70
Onderpandratio (%)	8,8%	12,1%	15,9%	18,4%	21,5%	23,7%	< 70

ALGEMEEN

Werkgebied

Het werkgebied van de stichting Dynhus beslaat de gemeenten De Fryske Marren (DFM) en Súdwest Fryslân (SWF).

Bestuurlijke structuur

De bestuurlijke structuur van de stichting is vormgegeven door het twee lagen model. De Raad van Commissarissen geldt hierbij als intern toezichthoudend orgaan en de directeur-bestuurder vormt het bestuur van de stichting. Mevr. A.A.C. Bouckaert is per 01-12-2023 als directeur-bestuurder van Dynhus benoemd. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder wordt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek gevoerd. Voor een overzicht van de bezoldiging wordt verwezen naar de extra toelichting op de jaarrekening.

Jaarstukken 2023

De jaarrekening en het jaarverslag inclusief de accountantsverklaring versturen we ter kennisgeving naar de gemeenten in ons werkgebied. Ook worden bovengenoemde stukken verstuurd, aangevuld met het assurance rapport via SBR (dVi 2023), naar de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Strategisch plan en Strategisch voorraadplan

Dynhus heeft een strategisch plan en een strategisch voorraadplan die in 2021 zijn opgeleverd. Dynhus is in 2023 gestart met het vernieuwen van de plannen. Oplevering wordt medio 2024 verwacht.

(Meerjaren)begroting

De (meerjaren)begroting 2024 t/m 2028 van Dynhus is geactualiseerd en goedgekeurd door de RvC op 04-12-2023.

Aedes

Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties, waarbij ook Dynhus is aangesloten. Stichting Dynhus wordt in deze vereniging vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder. Onderschrijven van de AedesCode maakt onderdeel uit van het lidmaatschap van Aedes. Deze code verschaft alle belanghouders in de branche duidelijkheid over de maatschappelijke taakopvatting van Aedes-leden.

Belanghouders & visitatie

Dynhus heeft uiteenlopende contacten met verschillende belanghouders in de gemeenten van haar werkgebied. Deze belanghouders worden periodiek uitgenodigd om input te leveren voor de te voeren strategie en te evalueren wat de resultaten tot nu toe zijn. Onze huurders, vertegenwoordigd door de huurdersverenigingen, samen met de gemeenten, beschouwen wij als voornaamste belanghouders. In 2021 heeft een visitatie van de corporatie volgens de normen van de Stichting Visitatie Woningcorporaties plaatsgevonden.

Belangrijkste toekomstige ontwikkelingen zijn:

- uitvoering, voorbereiding en ontwikkeling van ontwikkel- en herstructureringsprojecten die markt en (woning) voorraad beter op elkaar moeten laten afstemmen;
- leefbaarheidsverbetering buurten, wijken en dorpen;
- verduurzamen van bestaand woningbezit;
- betaalbaarheid;
- huurdersparticipatie;
- ontwikkeling van de organisatie.

2023 **Verlag van de Directie**

Benchmark

Dynhus heeft deelgenomen aan de Aedes benchmark 2023. De score wordt bepaald door de jaarcijfers van een jaar eerder. Dynhus behaalde de volgende scores:

- Huurdersoordeel: B (2022: B);
- Bedrijfslasten: C (2022: B);
- Duurzaamheid: B (2022: B);
- Onderhoud en verbetering: A (2022: B).



Een greep uit de belangrijkste gesignaleerde risico's

1. De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen.

De leningenportefeuille bestaat ultimo 2023 voornamelijk uit leningen met een rentevast periode (gemiddelde looptijd: 25,97 jaar). Er zijn 2 roll-over leningen met variabele rente en flexibele hoofdsom van € 4.000.000 per lening. Hiervan is nog € 6.400.000 vrij opneembaar. Dynhus heeft nog 1 lening die in 2024 een renteconversie moet ondergaan en 1 lening die vervroegd afgelost kan worden. In overleg met onze externe adviseur Thésor zullen we ons beraden of we moeten kiezen voor o.a. financiering op de lange of korte termijn en het type financiering.

2. De waardering van het vastgoed (incl. beleidswaarde), mede in het verlengde van een mogelijke algemene economische recessie.

Er zijn op dit moment nog geen notities verschenen over de verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde. Per saldo is het totale effect lastig in te schatten, maar lijkt het effect op de marktwaarde en beleidswaarde beperkt. De overige correcties in de beleidswaarde zijn gelinkt aan de onderhoudsuitgaven (begroting) en de organisatiekosten. Als daar geen wijzigingen in zijn, is de beleidswaarde stabiel. De onzekere factor in deze is de disconteringsvoet.

Wel is er door de Rabobank een verwachting over de effecten op de koopmarkt verschenen. De Rabobank verwacht een daling van de vraag naar koopwoningen met als gevolg geen verdere stijging van de prijs. Dit effect lijkt voor Dynhus echter beperkt. Er zijn in 2023 19 woningen verkocht (begroot 15 woningen) en 1 pand MOG.

3. Bevolking en doelgroepen.

Stringente toewijzing aan doelgroepen leidt onder andere tot een toename van huurders met sociale problematiek (bijvoorbeeld verward gedrag). Het risico wat hierdoor wordt gelopen is dat door te eenzijdig samengestelde wijken/dorpen er een slechte leefbaarheid ontstaat. Hierdoor kan het gevoel van veiligheid afnemen. Dit heeft verhoogde aandacht bij de woonadviseurs en leefbaarheidsregisseurs.

Verder loopt Dynhus het risico dat er sprake is van niet verhuurbare BOG/MOG/ZOG vastgoed. Er bestaat de kans dat er een te grote afhankelijkheid is van zorginstellingen / grote contracten. Hierop zijn reeds stappen gezet om dit risico te mitigeren.

4. Het risico dat ICT onvoldoende is beveiligd.

In 2022 is de sector opgeschrikt door een grootschalige hackaanval. Dynhus constateert dat ICT een steeds prominenter plek moet krijgen in de bedrijfsvoering. Het risico is dat ICT onvoldoende is beveiligd. Denk aan cybercriminaliteit, datalek, verlies van gegevens/data en het in gevaar zijn van de continuïteit van de bedrijfsvoering. Dit staat hoog op de agenda en er zijn reeds vele voorzorgsmaatregelen genomen waaronder het opstarten van de werving van een Medewerker Automatisering & Informatisering.

5. *Uitstel/vertraging van geplande nieuwbouw, groot onderhoud en onderhoud door verstoringen in de supply chain en/of lockdowns.*

In 2023 is er geen sprake geweest van lockdowns. We hebben in 2023 te maken gehad met een groot aantal vacatures door interne doorstroming en pensioengerechtigde leeftijd. De geplande nieuwbouw heeft vertraging opgelopen van respectievelijk 4 maanden (Zuiderzeestraat, Lemmer) en 7 maanden (Doltewal, Workum) door vertraging in de levering van materialen. De duurzaamheidsprojecten en groot onderhoud zijn conform planning verlopen.

Frauderisico

Het bestuur heeft oog voor mogelijke frauderisico's. Jaarlijks wordt gescoord welke risico's directeur-bestuurder en managementleden zien en welke extra beheersmaatregelen worden genomen. In het interne controleplan wordt jaarlijks benoemd welke processen en werkzaamheden nader gecontroleerd worden. Dat werkt zowel preventief (als er controle uitgevoerd wordt schrikt dit af om fraude te plegen) als detectief (hiermee kan gepleegde fraude gedetecteerd worden), en is daarmee een belangrijke algemene beheersmaatregel. Onderstaand worden de belangrijkste frauderisico's benoemd.

Als gevolg van	Ontstaat het risico dat	Met als gevolg	Beheersmaatregel
Druk op de woningmarkt	Medewerkers benadert worden af te wijken van reguliere procedure	Onjuiste toewijzing of huurprijzen Woningzoekenden worden bevoordeeld/benadeeld	Strakke procesinrichting Gesprekken over integriteit
Onrechtmatige toewijzing huurder	Door aanpassen (inkomens)gegevens ongegrond afgeweken wordt van toewijzingsbeleid	Dynhus en huurders worden benadeeld	Funciescheiding bij toewijzing Verificatie authenticiteit documenten Gesprekken over integriteit
Ruimte om af te wijken van aanbestedingsbeleid	Vriendjespolitiek of persoonlijk gewin keuze bepalen	Dynhus wordt benadeeld en onveilige werkcultuur	Gesprekken over integriteit
Onrechtmatige toegang tot gegevens	Onrechtmatig toegang tot gegevens en/of systemen voor eigen gewin (bijv. identiteitsfraude of afpersing)	Dynhus en huurders worden benadeeld	Fysieke toegangsbeveiliging MFA Back-up en recovery Bewustwording security vergroten
Woningfraude	Woningen worden onderverhuurd of worden gebruikt voor illegale / criminele activiteiten	Dynhus wordt benadeeld en leefbaarheid in wijken loopt terug	Intensief contact met de buurt en ken de huurder
Belangenverstrengeling	Het gebruikmaken van informatie of relaties die zakelijk is/zijn verkregen t.b.v. privebelang	Dynhus wordt benadeeld	Integriteit en eventuele casussen bespreken tijdens diverse overleggen met medewerkers en besprekingen in RvC over VG.
Besluitvorming	Het besluitvormingsproces vindt niet onafhankelijk en/of onbevoegd plaats	Genomen besluiten zijn nietig over vernietigbaar	Bevoegdheden RvC en bestuur instatuten Vastlegging bestuursbesluiten Procuratieregeling

Impact oorlog in Oekraïne

De oorlog in Oekraïne duurt langer voort dan aan het begin werd ingeschat. Het bestuur is van mening dat de jaarrekening 2023 op grond van de regels in het verslaggevingsstelsel is opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling, de risico's voor de huidige organisatie beperkt zijn gebleven en dat Dynhus zonder externe steun de coronacrisis te boven is gekomen.

De impact van de oorlog in Oekraïne, de energieprijzen, beperkte beschikbaarheid van onderdelen en hogere materiaalprijzen zetten een rem op de economische groei. Ondanks de grote onzekerheid rond de duur en verloop van de oorlog in Oekraïne schatten wij vooralsnog de impact op de financiële continuïteit van de corporatie als beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid inzake de continuïteit.

REALISEERBAARHEID WAARDE ONR. ZAKEN IN EXPLOITATIE

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde

Waardering tegen marktwaarde is verplicht vanaf boekjaar 2016. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek Modelmatig Waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag. De daaruit afgeleide ministeriële besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

Marktwaardeontwikkeling	TOTAAL 2023	Marktwaardeontwikkeling	TOTAAL 2022
Aantal woningen	3.574	Aantal woningen	3.546
Marktwaarde 31-12-2022	€ 480.600.700	Marktwaarde 31-12-2021	€ 457.008.244
Marktwaarde 31-12-2023	€ 489.325.900	Marktwaarde 31-12-2022	€ 480.600.700
Toename marktwaarde	€ 8.725.200	Toename marktwaarde	€ 23.592.456
Toename marktwaarde %	1,82%	Toename marktwaarde %	5,16%
Ongerealiseerd EV:		Ongerealiseerd EV:	
Herw. reserve 31-12-2022	€ 306.331.496	Herw. reserve 31-12-2021	€ 284.740.742
Herw. reserve 31-12-2023	€ 304.154.871	Herw. reserve 31-12-2022	€ 306.331.496
Toename herw. reserve	€ 2.176.625	Toename herw. reserve	€ 21.590.754

De totale waarde van de woningportefeuille is in 2023 opnieuw toegenomen. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de algehele ontwikkeling op de woningmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte een positief effect heeft op de marktwaarde. De waardering in WOZ-waarde en de daarmee gerelateerde markthuurlast en de disconteringsvoet hebben het grootste aandeel binnen de mutatie in marktwaarde. Per 31 december 2023 zijn de ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen afgenomen naar € 304.154.871 (2022: € 306.331.496).

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door de beleidswaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer) aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde in verhuurde staat. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de AW en het WSW. In 2023 is de norm voor de LTV vastgesteld op 85% en de solvabiliteit op 15%. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht met het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten van de markt. Hiermee laten we zien welk deel van de waarde van het vastgoed niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- aanpassing van de huurtoeslagparameter;
- aanpassing disconteringsvoet;
- toepassing nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde

Het bestuur van Dynhus heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of op zeer lange termijn beschikbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ca. € 219 miljoen (2022: € 206 miljoen). Dit impliceert dat voor Dynhus ca. 48% van het totale vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

GOVERNANCE

Intern toezicht

Het interne toezicht bij Dynhus ligt bij de Raad van Commissarissen (RvC). In het jaarverslag van de RvC zijn de taken en werkwijze van de Raad beschreven. Dit geldt ook voor de manier waarop hieraan in 2023 invulling is gegeven.

Het bestuur

De leiding van Dynhus berust statutair bij het bestuur: de directeur-bestuurder. Deze is verantwoordelijk voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.

Het management

De directeur-bestuurder laat zich adviseren en ondersteunen door het managementteam (MT). Dit bestaat uit de managers van de afdelingen Klant & Thuis, Huis & Bedrijf en Vastgoed & Projecten. Medewerkers van de organisatie worden aangestuurd door deze drie lijnmanagers.

De bestuurssecretaris en de controller zijn bij de vergaderingen van het managementteam aanwezig als adviseur van de directeur-bestuurder en het managementteam.

De stafafdeling

De organisatie wordt ondersteund door de medewerkers van de stafafdeling: de beleidsadviseur, de bestuurssecretaris, de communicatieadviseur, de controller, de HRM-adviseur en de managementassistenten. De controller is rechtstreeks benaderbaar door de RvC.

Governance en interne beheersing

Dynhus streeft naar maatschappelijk en open ondernemen. Dit betekent dat we integer en transparant handelen en dat er goed intern toezicht is op dat handelen en het afleggen van verantwoording daarover.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC en het bestuur zijn vastgelegd in de statuten en uitgewerkt in een RvC-reglement respectievelijk in het bestuursreglement. Hierin staat onder andere welke besluiten de directeur-bestuurder mag nemen met of zonder voorafgaande goedkeuring door de RvC. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving. Ook brengt ze de risico's in kaart die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie. Zij rapporteert hierover áán en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen mét de RvC. De kwaliteit van de beheersingsmaatregelen wordt intern en extern getoetst.

Geen tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Dynhus en de directeur-bestuurder wordt vermeden. De statuten en het bestuursreglement bevatten een uitwerking van dit uitgangspunt. Hierin staat ook de handelswijze in geval van belangenverstrengeling.

In 2023 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder.

Verantwoordelijkheid en taken directie

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen van de stichting, de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van de deelnemingen van de stichting. De strategie en doelstellingen zijn vastgelegd in het strategisch plan en het strategisch voorraadplan van de stichting.

De directeur-bestuurder draagt zorg voor het instellen en handhaven van interne procedures, die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij de directeur-bestuurder bekend is en dat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd.

In de statuten en het directiereglement is vastgelegd welke besluiten de directie mag nemen met of zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. De directie legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Daartoe verschaft zij de Raad de benodigde informatie en bespreekt onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht.

Voor het invulling geven aan de verantwoordelijkheden en taken liet de directeur-bestuurder zich ook in 2023 adviseren en bijstaan door het managementteam (MT) en een staf. Het MT bestond uit de managers van de afdelingen Klant & Thuis, Huis & Bedrijf en Vastgoed & Projecten. De staf bestond uit de beleidsadviseur, de communicatieadviseur, de bestuurssecretaris, de managementassistenten en de HRM adviseur. De controller en de externe accountant hebben een toetsende rol.

Interne beheersing

Dynhus streeft ernaar om 'in control' te zijn. Net als in voorgaande jaren wordt de kwaliteit van de beheersingsmaatregelen intern en extern getoetst.

PERSONEEL

Personele opbouw

De corporatie had op 31 december 2023 41 medewerkers in dienst van wie 20 vrouwen en 21 mannen. In totaal gaat het om 35,7 formatieplaatsen. De corporatie beschouwt het als haar maatschappelijke taak om jongeren voor te bereiden op deelname aan het arbeidsproces. Er wordt meegewerkt aan het beschikbaar stellen van stageplaatsen aan middelbaar en het hoger beroepsonderwijs. Dynhus doet samen met 9 andere woningcorporaties mee met het initiatief "trainee van het Noorden". In 2022 en 2023 gingen drie trainees bij toebuurt aan de slag om zich te ontwikkelen tot professionals in ons vakgebied. Voor 2023 was dat vooral het vakgebied Beleid. Er staan per 31-12-2023 5 vacatures open, waarvan 4 met zekerheid in 2024 worden ingevuld.

Afdelingen Dynhus	2023	2022
1. Directeur-bestuurder	1,0	1,0
2. Staf	4,5	3,2
3. Klant & Thuis	7,2	7,3
4. Klant & Thuis - Techniek	9,2	10,3
5. Huis & Bedrijf	4,6	5,6
6. Vastgoed & Projecten	5,7	5,4
7. Leefbaarheid	3,6	4,6
Aantal formatieplaatsen	35,7	37,3
8. Werkelijk aantal	41	43
Formatieplaatsen per 1000 won.	11,5	12,1

Personeelsbeleid

Jaarlijks worden functioneringsgesprekken gehouden. Hierin komt het functioneren van de medewerkers aan de orde, vindt een beoordeling plaats en wordt gesproken over de gewenste ontwikkeling. In 2023 is de ontwikkeling van het gespreksproces 'Het Goede Gesprek' gestart.

2023 **Verlag van de Directie**

Arbeidsomstandigheden

Wij hechten veel belang aan vitale medewerkers die op een veilige manier hun werk kunnen doen.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2023 bedroeg 3,08% (2022: 3,72%). Het ziekteverzuim percentage wordt grotendeels door een aantal langdurige zieken veroorzaakt.

Risico-inventarisatie en -evaluatie

Dynhus leeft de eisen na die de Arbowetgeving stelt. Met een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) wordt inzicht gegeven in de risico's op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn van de organisatie.

Bedrijfshulpverlening

Binnen de corporatie zijn bedrijfshulpverleners (BHV-ers) actief. Zij volgen jaarlijks verplichte herhalingscursussen, waaronder de bediening van de AED (Automatische Externe Defibrillator). In zowel het kantoorgebouw in Balk als in Lemmer is een AED aanwezig. Er is jaarlijks een ontruimingsoefening.

Claims

Er is door een ex-werknemer een aansprakelijkheidsstelling ingediend bij het Instituut Asbestslachtoffers (IASB). Er vindt onderzoek plaats of er sprake is van een schending van de zorgplicht en of Dynhus derhalve aansprakelijk is. Voor een mogelijke claim is voorzichtigheidshalve een voorziening getroffen.

Opleiding

In 2023 zijn door meerdere medewerkers cursussen gevolgd. Deze cursussen hadden met name betrekking op het vergroten van de vakbekwaamheid en kansen op de arbeidsmarkt.

Integriteitsbeleid

Het onderwerp integriteit komt een aantal keren per jaar aan de orde in de diverse werkbesprekingen alsmede in het management overleg, overleg met de ondernemingsraad en het overleg van bestuur en RvC.

Inzet

Een woord van dank is op zijn plaats aan een ieder die heeft bijgedragen aan de in 2023 behaalde resultaten. Dit geldt zowel voor de medewerkers als de Raad van Commissarissen. Door hun inzet en inbreng kunnen we met tevredenheid terugzien op goede resultaten. We zien de toekomst onverminderd positief tegemoet.

Verklaring van het bestuur

Als directeur-bestuurder van Dynhus verklaar ik dat alle middelen, in het verslagjaar, zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. In het volkshuisvestingsverslag wordt ingegaan op het presteren van de corporatie binnen het kader van de Woningwet. Aan de hand hiervan is duidelijk gemaakt dat een positieve bijdrage is geleverd aan de sociale huisvesting in de beide gemeenten.

Balk, 14 juni 2024,
Mevr. A.A.C. Bouckaert, directeur-bestuurder

2023 Verslag van de Ondernemingsraad

Inleiding

Dit jaarverslag geeft inzicht in de activiteiten en overwegingen van de Ondernemingsraad (OR) gedurende het jaar 2023. Het betrof een jaar waarin de OR betrokken is geweest met de introductie van twee nieuwe directeur-bestuurders, talrijke vacatures, personeelsdoorstromingen, en vernieuwd beleid op diverse gebieden. Deze ontwikkelingen brachten zowel extra spanningen als nieuwe dynamiek en energie binnen de OR met zich mee. Bovendien heeft dit de OR aangespoord om dieper na te denken over hoe de achterban het liefst betrokken wil worden en op welke manier de OR deze inzichten kan vertalen naar het Management Team (MT) en de directeur-bestuurder. Al met al was 2023 een jaar vol beweging, met behaalde successen en positieve resultaten.

Verkiezingen

In 2023 zijn er geen verkiezingen geweest voor de Ondernemingsraad.

Vergadermomenten 2022

- Ondernemingsraad 27x.
- Ondernemingsraad + bestuur 3x.
- Ondernemingsraad + RvC 1x.

In het overleg met de directeur-bestuurder kwamen in 2023 de volgende onderwerpen aan de orde:

- Jaarrekening 2022;
- Beleid belonen, functioneren en ontwikkelen;
- Betrekken achterban Dynhus;
- Bijstellen functieprofielen;
- Begroting 2024;
- Klokkenuidersregeling;
- Scholingsbeleid;
- P&O cijfers 2022 en 2023;
- Functieomschrijving en het uitzetten van vacatures;
- Begroting 2023 en 2024;
- Aftreden directeur-bestuurder;
- Procedure nieuwe (interim) directeur-bestuurder;
- Cao onderhandelingen.

Advies & Instemming

In 2023 heeft de OR positief geadviseerd/ingestemd met:

- adviesaanvragen: beleid belonen, functioneren en ontwikkelen, aanstelling nieuwe directeur-bestuurder.
- instemmingsaanvragen: klokkenuidersregeling, scholingsbeleid, functie profiel directeur bestuurder, verzuimbeleid.

Samenstelling

Per 31 december 2023 was de OR als volgt samengesteld:

Naam	M/V	Afdeling	Functie OR - WZF	Benoemd van – tot	Herbenoembaar
J. Wijnia	M	Klant & Thuis	Voorzitter	2020-2023	Ja
C. Tijtsma	V	Klant & Thuis	Secretaris	2022-2025	Ja
C.C. Postma	V	Huis & Bedrijf	Lid	2021-2024	Ja
A. Roorda	M	Vastgoed & Projecten	Lid	2022-2025	Ja

Inleiding

Met dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen (hierna: RvC of Raad) verantwoording af over de wijze waarop hij invulling gaf aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden als toezichthouder, werkgever en klankbord/sparringpartner van de directeur-bestuurder.

De RvC richt zich daarbij primair op het borgen en bevorderen van het zich blijven zetten voor het bieden van een huis en een thuis aan al haar huurders en toekomstige huurders. En voor het, samen met zijn partners, steeds blijven werken aan het bieden van een betaalbaar, duurzaam en kwalitatief goed (t)huis in een leefbare woonomgeving. Op zo'n manier, dat het daar voor iedereen goed wonen is. Dynhus draagt bij aan een leefbare woonomgeving, daar waar het een belang heeft, passend binnen de daarvoor geldende normen van de Woningwet.

Over besturen en toezicht houden

De RvC houdt toezicht op en is een klankbord voor de directeur-bestuurder bij de vervulling van de maatschappelijke opdracht. De Raad reflecteert vanuit verschillende perspectieven, die de inbreng van de belanghebbenden weergeeft. De Raad houdt toezicht op het reilen en zeilen van de organisatie, vooral voor wat betreft de opstelling en realisatie van het strategisch plan.

De RvC doet dat:

- in relatie tot de belanghouders;
- door een weloverwogen invulling van de vier governance rollen (toezicht, klankbord, werkgever en netwerker);
- met wederzijds vertrouwen als vertrekpunt;
- vanuit de dialoog;
- in een open relatie en communicatie.

Kernwaarden

Dynhus werkt vanuit een aantal kernwaarden om veerkrachtig en effectief te zijn: betrokken, daadkrachtig en creatief. Dit is het innerlijk kompas voor de corporatie.

De RvC onderschrijft de kernwaarden van Dynhus en vult met zijn eigen kernwaarden daarop aan:

Betrokken	Bij de organisatie en bij diens belanghebbenden.
Vertrouwen	Wederzijds vertrouwen is het vertrekpunt van waaruit de RvC te werk gaat.
Positief	Het vertrekpunt is tevens de mogelijkheid of de kans. Onbevooroordeelde nieuwsgierigheid is een manier om deze te onderzoeken.
Proactief	De RvC neemt regie over het eigen toezicht, is zichtbaar en aanspreekbaar voor belanghebbenden.

Good governance

De leden van de RvC en het bestuur hechten belang aan 'good governance' en houden zich daarom aan de Governancecode Woningcorporaties. Hierin zijn de richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht vastgelegd. Daarnaast heeft de RvC een toezichtvisie en een eigen governance-agenda opgesteld.

Toezihtkader

Als toezihtkader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de RvC:

<p>Externe regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woningwet - Btiv - Governancecode Woningcorporatie - Beleidsregels AW - Beleidsregels WSW - Gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW - Wet Normering Topinkomens (WNT) 	<p>Interne regels</p> <ul style="list-style-type: none"> - Statuten - Reglementen RvC + commissies - Profielschets RvC - Bestuursreglement - Treasuryreglement - Verbindingsstatuut - Integriteitscode - Regeling omgaan met melden misstand of integriteitsschending (klokkenluidersregeling) - Inkoop- en aanbestedingsbeleid - Reglement financieel beleid en beheer
<p>Besturingskaders:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strategisch plan - Jaarplan en begroting - Meerjarenbegroting - Prestatieafspraken - Strategisch voorraadbeleid - Treasuryjaarplan - Financieel beleidsplan - Aanbestedingsbeleid - Risicobeleid - Accountantsprotocol 	<p>Besturings- beheersingsinstrumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kwartaalrapportages - Jaarverslag - Accountantsverslag - Managementletter - Beoordelingsbrieven AW en WSW - Aedes-benchmark - Rapportage interne controle - Visitatierapportages

Ontwikkeling van de organisatie

In haar toezihtbrief over 2022 constateerde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) dat er onvoldoende voortgang was op de verdere ontwikkeling van Dynhus als organisatie. Met inzet van de directeur-bestuurder a.i., het MT en het betrokken personeel zijn er in 2023 mooie stappen vooruit gezet en is de organisatie verder geprofessionaliseerd. Dit maakte dat Aw in haar toezihtsbrief 2023 heeft geconstateerd dat dat ze het risico voor Dynhus weer laag inschat op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Over de RvC

Samenstelling

De RvC bestaat uit 5 leden. De RvC is samengesteld op basis van een profielschets voor de gewenste samenstelling en achtergrond van de leden van de RvC. Hierin is opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te overzien. De RvC werkt op actieve wijze aan zijn deskundigheden. De RvC is divers samengesteld wat deskundigheid, competenties, stijl en gender betreft.

De profielschets wordt gebruikt bij (her)benoemingen van commissarissen. Voor de voorzitter geldt een specifiek profiel. Op jaarlijkse basis kijkt de RvC of de competenties en deskundigheidsgebieden van de Raad nog aansluiten bij de profielschets. Daarnaast wordt de profielschets bij (her)benoemingen opnieuw tegen het licht gehouden.

Nieuwe leden voor de RvC worden buiten eigen kring en openbaar geworven. De OR en huurdersvereniging worden om een advies gevraagd. In het geval het gaat om een commissaris met een huurderszetel maakt de huurdersvereniging deel uit van de selectiecommissie.

Samenstelling

Naam	Deskundigheidsgebied	Relevante nevenfuncties
Drs. M.A. Wiersma (Minne) • Voorzitter • Lid remuneratiecommissie	Financiën en control, bestuurlijk, ondernemerschap	- Algemeen directeur Stichting Maatschappij van Weldadigheid, Frederiksoord - Voorzitter Breed Erfgoedoverleg - Lid Stuurgroep Regionaal Landschap Drents Friese Grensstreek
Mr. A.J. Roos (Anja) • Vicevoorzitter • Lid remuneratiecommissie • Huurders-commissaris	Juridische zaken, governance	- Advocaat Omny de Vries Advocaten, Wolvega - Lid tuchtcollege Koninklijk Friesch paardenstamboek - Lid RvT Jeugdhulp Friesland
M. Bakker (Marjan) • Voorzitter remuneratiecommissie	Overheid, bestuurlijk, personeel en organisatie, zorg	- Algemeen directeur Justitiële Informatiedienst
S.J. Oord (Sjoerd Jan) • Voorzitter auditcommissie	Financiën en control, volkshuisvestelijk	- Directeur Actief Financieel Advies BV - Penningmeester 'Rûnom de Hofbrêge' (feestwagencommissie De Knipe)
E.A. Groot (Emme) • Huurders-commissaris • Lid auditcommissie	Bestuurlijk, overheid	- Voorzitter RvT Groninger Landschap (tot juni 2023) - Bestuurslid Stichting Boek Blauwe Stad - Voorzitter RvC Woonborg. - Voorzitter RvT St. Openbaar Onderwijs Marenland - Voorzitter RvC Roemte! - Lid comité van aanbeveling Stichting Leergeld Eemsdelta

(Her)benoeming

Leden van de RvC worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Herbenoeming is mogelijk, tot maximaal 8 jaar. In 2023 is de samenstelling van de RvC niet veranderd ten opzichte van 2022. Het rooster van aftreden ziet er als volgt uit:

Naam	M/V	Woonplaats	Geboorte -jaar	Functie	Benoemd van – tot	Herbenoembaar	In 2023 behaalde PE-punten
M.A. Wiersma	M	Burgwerd	1962	voorzitter	2020-2024	nee	10
A.J. Roos	V	Nijeholtpade	1975	vicevoorzitter	2020-2024	Ja	10
M. Bakker	V	Sneek	1970	lid	2020-2024	Ja	8
S.J. Oord	M	De Knipe	1961	lid	2021-2025	Ja	13
E.A. Groot	M	Delfzijl	1956	lid	2021-2025	Ja	8

Permanente educatie

De RvC hecht waarde aan het blijven ontwikkelen van kennis en vaardigheden. In het kader van informatievoorziening en deskundigheidsbevordering is door de leden deelgenomen aan diverse bijeenkomsten en opleidingsactiviteiten. De focus lag op seminars van het Kennisnetwerk Woningcorporaties, Seminars op Maat en de VTW.

Alle leden van de RvC voldoen dan ook aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW en halen jaarlijks minimaal 5 PE-punten. Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt één keer per jaar hoe het zelf functioneert. Zo'n zelfevaluatie is verplicht op basis van de Governancecode voor woningcorporaties. De Raad laat zich bij zijn zelfevaluatie eenmaal per twee jaar bijstaan door een externe begeleider.

In 2022 heeft de Raad de zelfevaluatie zonder externe begeleiding gedaan. De directeur-bestuurder was hier deels bij aanwezig.

Bij de zelfevaluatie over 2023 (in februari 2024) heeft de RvC zich laten ondersteunen door een externe begeleider, Robert Reekers van ConnectoRR. Voorafgaand aan de zelfevaluatie heeft de voorzitter met alle leden individuele gesprekken gevoerd. De externe begeleider heeft daarnaast vooraf 'input' opgehaald bij de directeur-bestuurder, de directeur-bestuurder a.i., de controller en de bestuurssecretaris. De directeur-bestuurder en de directeur-bestuurder a.i. waren deel aanwezig bij deze zelfevaluatie.

Tijdens de zelfevaluatie kwamen verschillende zaken aan bod. Zoals hoe de RvC zijn rollen als toezichthouder, werkgever en gesprekspartner voor de directeur-bestuurder invult, hoe de Raad vergadert en hoe de commissies binnen de Raad functioneren. Ook de samenwerking binnen de RvC en met de directeur-bestuurder waren onderwerpen van gesprek.

Uit de zelfevaluatie blijkt o.a. dat er binnen de Raad sprake is van onderling vertrouwen, openheid en een positieve sfeer. Dat is een belangrijk uitgangspunt om goed toezicht te kunnen houden.

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is zo samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van de corporatie.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC. Deze worden ook gemeld in het jaarverslag.

In 2023 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de directeur-bestuurder betrokken waren.

Vastgoedbezit RvC-leden en directeur-bestuurder

N.a.v. een TV-uitzending van het programma Nieuwsuur heeft de RvC het vastgoedbezit, en de evt. verhuur daarvan, van RvC-leden en de directeur-bestuurder geïnventariseerd en uitgebreid besproken. Dit aan de hand van de handreiking 'opnieuw beoordelen vastgoedbezit' van VTW/Aedes.

De RvC is van mening dat er bij (de verhuur van) het vastgoedbezit door, en bezit van onroerend goed van, de commissarissen en directeur-bestuurder a.i.:

- geen sprake is van (schijn van) belangenverstremgeling of een verkeerde voorbeeldfunctie,
- geen sprake is van (oneerlijk) voordeel van de positie in de corporatie en
- wordt voldaan aan de normen van 'goed verhuurderschap'.

We hebben het vastgoedbezit van RvC-leden en de directeur-bestuurder a.i. proactief gemeld bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Aw heeft aangegeven onze conclusie over het specifieke vastgoedbezit van (de) bestuurder/ commissaris(sen) te volgen. Volgens Aw hebben we in voldoende mate onderbouwd dat het bezit van vastgoed door de bestuurder/commissarissen niet nadelig is voor de belangen van Dynhus. Bovendien hebben we afdoende maatregelen genomen om (de schijn van) belangverstremgeling te voorkomen.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is.

Meldingsplicht

Er hebben zich in 2023 geen zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor de raden van commissarissen aan de Autoriteit Woningcorporaties.

Informatievoorziening

De Raad ziet erop toe dat deze informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van de corporatie. De Raad is van mening dat de corporatie transparant is en dat er voldoende achtergrondinformatie wordt verstrekt of desgevraagd wordt gegeven.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder informeren over specifieke onderwerpen.

Daarnaast laat de RvC zich informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De Raad heeft daarvoor met de OR en de huurdersverenigingen gesproken.

- Bij het overleg met de Ondernemingsraad is onder andere gesproken over de gang van zaken binnen Dynhus en de verbindende rol daarbij van mw. Van Zaal als directeur-bestuurder a.i. Onderwerp van gesprek was ook de profielschets van de te werven directeur-bestuurder.
- Met de beide huurdersverenigingen is onder andere gesproken over de fusie-effect-rapportage van de fusie van 2 organisaties tot Dynhus. De huurdersverenigingen vinden dat de voordelen van de fusie, en dan met name de dienstverlening aan huurders, hen te rooskleurig zijn voorgespiegeld. Naar aanleiding hiervan hebben de bestuurder en de huurdersverenigingen samen het fusieproces geëvalueerd.

Daarnaast heeft de Raad tijdens de vergaderingen kennisgenomen van de bestuurlijke overleggen met zowel huurdersverenigingen als de twee betreffende gemeenten inzake de prestatieafspraken.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig door de directeur-bestuurder laten informeren over de (financiële) resultaten, de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten en de voortgang van de totstandkoming en uitvoering van de prestatieafspraken.

De RvC heeft in 2023 overleg gehad met de externe onafhankelijke accountant, de huurdersverenigingen, de ondernemingsraad en met andere belanghouders via een belanghoudersbijeenkomst. Dit om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van de corporatie. Bredere oriëntatie op de externe ontwikkelingen vindt plaats aan de hand van vakliteratuur en via VTW-informatiebijeenkomsten, opleidingen en de lokale, regionale en landelijke media.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak heeft de Raad opgedragen aan de auditcommissie, die de RvC hierin adviseert.

Organisaties zijn omgeven met interne en externe onzekerheden die de realisatie van de doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Een organisatie is 'in control' als ze deze onzekerheden onderkent en maatregelen neemt, zodat de organisatie voorspelbaar wordt. Daarom hecht de RvC grote waarde aan het beheersen van relevante risico's. Periodiek vindt overleg plaats rond dit thema. De ondernemingsdoelstellingen, de relatie tot de maatschappelijke taakstellingen, de strategie, de daaraan verbonden risico's en mechanismen om deze risico's te beheersen zijn door de organisatie voldoende toegelicht.

De RvC heeft op verschillende momenten en naar aanleiding van diverse onderwerpen met de directeur-bestuurder a.i. gesproken over de inzet van het vermogen en de financiële continuïteit. Zo heeft de RvC zich via de kwartaalrapportages laten informeren over de voortgang van relevante facetten in de bedrijfsvoering. Ook heeft de RvC zich laten informeren door de externe accountant waarbij de jaarrekening 2022 is besproken.

In mei 2023 spraken RvC en MT over hoe in de volkshuisvestelijke opgaven van nu te investeren, waarbij Dynhus ook op de lange termijn financieel gezond blijft. We gingen daarbij met elkaar in gesprek over aan welke 'knoppen' we kunnen/willen draaien bij investeringen en wat de effecten daarvan zijn op financieel, en andere, vlakken. Vervolgens spraken de organisatie en de RvC, ook in mei, over onze financieringsstrategie. Dit met de door Thésor aangeleverde benchmarkrapportage als 'kapstok'.

In 2021 hebben bestuurder, Ondernemingsraad en RvC de belangrijkste risico's voor Dynhus vastgesteld. In 2023 is de risicomatrix geactualiseerd. In verschillende terugkerende rapportages komen de risico's regelmatig bij de RvC ter sprake.

Auditcommissie

De RvC heeft een auditcommissie, bestaande uit de heren S.J. Oord (voorzitter) en M.A. Wiersma (tot februari 2023)/E.A. Groot (vanaf februari 2023). De auditcommissie is onder meer belast met het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op de financiële informatieverschaffing door de corporatie, de naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant en de beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Voor de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2023 drie keer vergaderd, waarvan eenmaal (deels) in het bijzijn van de accountant. De auditcommissie is content met de open en transparante wijze waarop de interne organisatie omgaat met de auditcommissie.

De auditcommissie is in voorkomende gevallen constructief kritisch op kwaliteit van de aangeleverde stukken, maar komt in samenspraak met de interne organisatie altijd tot een correcte behandeling van de stukken.

De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen, zijn:

- Jaarrekening, accountantsverslag en jaarverslag 2022
- Evaluatie van het functioneren van de accountant
- Kaderbrief (met uitgangspunten) begroting 2024
- Intern controleplan 2023
- Begroting 2024 en meerjarenbegroting 2025-2028
- Controleplan accountant 2023
- Treasury- en beleggingsstatuut
- Financieel beleidsplan
- Treasury jaarplan 2024
- Investeringsstatuut 2024
- Wijziging klokkenluidersregeling (regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending)

Deze onderwerpen zijn, met advies van de auditcommissie, teruggekoppeld aan de Raad.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft zich regelmatig door de directeur-bestuurder laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten, de voortgang van de actualisering en uitvoering van de prestatieafspraken en het bod aan de gemeenten. De invulling van de maatschappelijke taak, de positie van de corporatie, de strategie en de risico's verbonden aan de onderneming, mede in het licht van het lange termijn karakter van de activa en de aard van de financiering zijn voldoende besproken.

Bestuursverslag en volkshuisvestelijk verslag

De RvC heeft het bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag 2022 besproken met de directeur-bestuurder. De RvC heeft geconstateerd dat het verslag een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn. Vervolgens is de RvC tot vaststelling overgegaan.

De RvC heeft het bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag 2021 besproken met de directeur-bestuurder.

Visitatie

Corporaties zijn verplicht zich eens per vier jaar te laten visiteren. Dynhus is in 2021 gevisiteerd. In 2025 zal de corporatie zich weer laten visiteren.

Klachtenbehandeling

Dynhus heeft zich aangesloten bij de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân (PWKF). In 2023 zijn er bij de PWKF drie klachten ingediend over Dynhus. Twee van deze klachten zijn door de voorzitter als 'niet ontvankelijk voor de klachtencommissie' verklaard. Dynhus heeft deze klachten in 2023 zelf afgehandeld. De andere klacht was eind 2023 nog in behandeling bij Dynhus.

Besluiten

De Raad kwam in 2023 zesmaal bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder. Hierin besloot de Raad over de volgende zaken:

- Goedkeuring van voorgenomen besluiten van de directeur-bestuurder (a.i.) t.a.v.:
 - Wijziging van het bestuursreglement (toevoeging van beleid bij ontstentenis en belet van de bestuurder);
 - Wijziging van de begroting 2023;
 - De kaderbrief (met uitgangspunten) t.b.v. de begroting 2024;
 - Meerjarenbegroting 2024-2028;
 - Fiscaal statuut;
 - Financieel beleidsplan 2024;
 - Treasury jaarplan van zowel 2023 als 2024;
 - Wijziging van het treasurystatuut;
 - Investeringsstatuut 2024;
 - Huurbeleid 2023;
 - Aankoop van basisschool De Beuk in St. Nicolaasga;
 - Het volkshuisvestelijk bod voor 2024 gemeenten De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân;
 - Wijziging van de klokkenluidersregeling / 'Omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending';
 - Controleplan en opdrachtbevestiging aan externe accountant Mazars m.b.t. boekjaar 2023.

Daarnaast keurde de RvC de aanvaarding door RvC-lid dhr. E.A. Groot van een nevenfunctie bij gemeente De Waadhoeke/KAW goed.

- Vaststelling van:
 - (Wijziging van) de samenstelling van de audit- en remuneratiecommissie;
 - (Wijziging van) het RvC-reglement (toevoeging van beleid bij ontstentenis en belet van de gehele RvC);
 - Het bestuur van Dynhus:
 - Ontslag van dhr. Y. Tiemensma als directeur-bestuurder a.i. per 2 februari 2023;
 - Tijdelijke benoeming van mw. S.P.M. van Zaal als directeur-bestuurder a.i. per 3 februari 2023.
 - Samenstelling van de benoemingsadviescommissie t.b.v. de selectie van een nieuwe directeur-bestuurder;
 - Profielschets van de directeur-bestuurder;
 - Benoeming van mw. A.A.C. Bouckaert als directeur-bestuurder van Dynhus per 1 december 2023.
 - Verenigbaarheid van:
 - een opdracht (per aug. 2023, via Vannimwegen) met de functie van de directeur-bestuurder a.i. van mw. S.P.M. Van Zaal;
 - een nevenfunctie (als algemeen directeur Justitiële Informatiedienst) van mw. M. Bakker met de functie van RvC-lid;
 - de huidige situatie m.b.t. vastgoedbezit van RvC-leden en directeur-bestuurder a.i.;
 - Jaarverslag 2022 (jaarrekening, jaarverslag van bestuur en RvC en volkshuisvestingsverslag) en het verlenen van décharge aan de bestuurders voor het in 2022 gevoerde beleid;
 - Notitie besluitvormingsprocessen (des)investeringen, verkopen en beleid op hoofdlijnen;
 - Invulling van een vacature binnen de RvC per 1 juli 2024;
 - De keuze voor dhr. E.A. Groot als RvC-voorzitter per 1 juli 2024 (Red: In 2024 wijzigde de RvC deze datum in 16 mei 2024);
 - Honorering van de RvC en de honorering van de directeur-bestuurder voor 2024;
 - Proces bij meerjarige prestatieafspraken.

Verslag vanuit werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur van Dynhus. Dat vult de Raad onder meer in door de benoeming, schorsing, ontslag, de jaarlijkse beoordeling en evaluatie van het functioneren van de directeur-bestuurder. Ook het bezoldigingsbeleid van zowel de RvC als de directeur-bestuurder is een verantwoordelijkheid van de Raad. Deze werkgeverstaak heeft de Raad opgedragen aan de remuneratiecommissie, die de RvC hierin adviseert.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit mw. M. Bakker (voorzitter), mw. A.J. Roos en dhr. M.A. Wiersma (vanaf 15 februari 2023).

In 2023 is de commissie driemaal fysiek bijeengekomen. Daarnaast overlegde de commissie verschillende malen telefonisch dan wel online. De onderwerpen waren:

- T.a.v. het bestuur van Dynhus:
 - Voortgang en beëindiging tijdelijke waarneming directeur-bestuurder door MT/dhr. Y. Tiemensma;
 - Aanstelling en vervolgprocedure directeur-bestuurder a.i.;
 - Proces werving & selectie nieuwe directeur-bestuurder;
 - Profielschets van de directeur-bestuurder;
 - Afronding aanstelling periode directeur bestuurder a.i.;
- Verkenning uitbreiding remuneratiecommissie;
- Stappenplan werving en selectie RvC-lid;
- Algemene profielschets van de omvang en de samenstelling van de RvC en zijn leden;
- voorbereiding van de beoordeling van de directeur-bestuurder;
- Proces herbenoeming RvC-leden mw. M. Bakker en mw. A.J. Roos;
- Proces opvolging dhr. M.A. Wiersma;
- Voorbereiding van de zelfevaluatie door de RvC;
- Honorering RvC-leden 2024.

Benoeming bestuurder

Eind 2022 heeft de RvC, met instemming van de Ondernemingsraad, in alle zorgvuldigheid besloten om de arbeidsovereenkomst van directeur-bestuurder dhr. A. Rekers per 1 april 2023 te beëindigen.

Per 14 december 2022

Omwille van de continuïteit van Dynhus heeft de RvC in december 2022 dhr. Tiemensma, manager Vastgoed en Projecten, benoemd als directeur-bestuurder a.i., voor de periode van maximaal 3 maanden. Dit met instemming van de Ondernemingsraad en na het verkrijgen (via een spoedverzoek) van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) m.b.t. de geschiktheid en betrouwbaarheid van dhr. Tiemensma.

Tegelijkertijd heeft de Raad een traject in gang gezet voor de werving van een directeur-bestuurder a.i., voor de duur van maximaal 1 jaar. In die periode van max. 1 jaar is de wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder opgestart.

Procedure werving en selectie mw. S.P.M. van Zaal

Gelet op de urgentie is gebruik gemaakt van het netwerk van de RvC, relevante bureaus en VTW om een beschikbare en bij Dynhus en de beschreven opgave geschikte kandidaat te vinden. Met de Autoriteit woningcorporaties is contact onderhouden over de te volgen procedure en het functieprofiel. Met een drietal kandidaten is een gesprek gevoerd. De OR, MT en RvC hebben met 2 daarvan ieder afzonderlijk gesprekken gevoerd. Unaniem was men over de keuze voor mevrouw S.P.M. van Zaal als directeur-bestuurder a.i.

Per 2 februari 2023

De RvC heeft dhr. Tiemensma formeel ontslag verleend als directeur-bestuurder a.i., met grote dank en waardering voor de wijze waarop dhr. Tiemensma en de andere MT-leden een en ander collectief hebben opgepakt. Vervolgens heeft de Raad mw. S.P.M. van Zaal, met een positieve zienswijze van de Aw, per 2 februari 2023 benoemd als directeur-bestuurder a.i. Dit voor max. 1 jaar, als overbrugging totdat de Raad een definitieve directeur-bestuurder heeft benoemd.

Per 1 december 2023

De RvC heeft mw. A.A.C. Bouckaert per 1 december 2023, voor een periode van 4 jaar, benoemd als directeur-bestuurder van Dynhus. De arbeidsovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd. De RvC heeft de beloning van de directeur-bestuurder vastgesteld conform de wettelijke kaders. De beloning wordt zowel in het jaarverslag als op de website van Dynhus gepubliceerd. De arbeidsovereenkomst is getoetst aan het model van de beroepsvereniging.

Procedure werving en selectie mw. A.A.C. Bouckaert

De RvC heeft zich bij de werving en selectie laten ondersteunen door Whyz Executive Search. De selectiecommissie bestond uit de leden van de remuneratiecommissie (mw. M. Bakker, mw. A.J. Roos en dhr. M.A. Wiersma). De benoemingsadviescommissie bestond uit dhr. J. Wijnia (namens de ondernemingsraad), dhr. L. van Tuinen (namens de huurdersverenigingen), dhr. A. Jaspers (namens het management) en mw. W. Hoekstra (namens de stafafdelingen).

De RvC heeft, na positief advies van de ondernemingsraad, een profielschets vastgesteld. De huurdersverenigingen zijn gekend in deze profielschets. De vacature is bekend gemaakt via de website van Dynhus en Whyz, via socialmedia (Linkedin) en www.intermediair.nl. Whyz heeft daarnaast kandidaten benaderd uit zijn eigen netwerk en via een actieve zoektocht.

De selectiecommissie heeft 4 kandidaten uitgenodigd voor de eerste selectieronde. In deze ronde hebben de selectiecommissie en de benoemingsadviescommissie met deze 4 kandidaten gesproken. De beide commissies hebben gezamenlijk besloten om 2 kandidaten uit te nodigen voor een tweede selectieronde. Deze 2 kandidaten hebben vervolgens met de voltallige RvC gesproken. Op basis daarvan heeft de RvC een voorgenomen besluit genomen tot benoeming van mw. A.A.C. Bouckaert.

Whyz heeft een referentierapport opgesteld. De remuneratiecommissie heeft een bezoldigingsgesprek gevoerd met mw. Bouckaert. De RvC heeft daarna, met positief advies van de ondernemingsraad en met een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, het finaal besluit genomen tot de benoeming van mw. A.A.C. Bouckaert.

Beoordeling bestuurder

De hele RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder. In april 2023 vond een tussentijdse evaluatie (met o.a. terugblik en vooruitblik) plaats tussen de remuneratiecommissie met mw. Van Zaal. De RvC is geïnformeerd over de uitkomsten daarvan. Begin 2024 sluit de remuneratiecommissie de interim-bestuursperiode van mw. Van Zaal af via een zogenaamd 'exitgesprek' met mw. Van Zaal. In 2024 wordt de reguliere beoordelingscyclus opgestart met de nieuwe directeur-bestuurder.

De RvC heeft de beloning van de directeur-bestuurder vastgesteld conform de wettelijke kaders. De beloning wordt elders in het jaarverslag van Dynhus vermeld. Dit jaarverslag wordt op de website van Dynhus gepubliceerd.

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 geldt de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Dynhus valt in zwaarteklasse E van het WNT-maximum voor woningcorporaties.

De RvC onderschrijft de intentie van de VTW-adviesregel. Deze adviesregel gaat uit van gepaste terughoudendheid bij het vaststellen van de eigen honorering gezien de publieke taak van de corporatie: voor een RvC lid wordt uitgegaan van maximaal 8% van het voor de woningcorporatie toepasselijke WNT-maximum en voor een RvC-voorzitter maximaal 12%.

De Raad heeft ervoor gekozen om de maximale bezoldigingsruimte van de VTW-beroepsregel voor 90% te benutten. Dit geldt zowel voor de directeur-bestuurder als de RvC van Dynhus.

Dat betekent per 1 januari 2023 een jaarlijkse vergoeding van:

- Lid van de RvC van Dynhus: € 11.736 (90% van € 13.040)
- Voorzitter RvC van Dynhus: € 17.604 (90% van € 19.560)

De onbelaste kosten die een RvC-lid, uit hoofde van zijn/haar functie maakt, worden vergoed. Reiskosten worden vergoed conform fiscaal onbelaste reiskostenvergoeding.

De voorzitter van de RvC beoordeelt en accordeert de declaratie van de leden, conform het kader. De vicevoorzitter beoordeelt en accordeert de declaratie van de voorzitter van de RvC.

Permanente educatie Bestuurder

Corporatiebestuurders blijven zich ontwikkelen en houden hun kennis en vaardigheden actueel via Permanente Educatie (PE). Die afspraak is vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. Volgens de Kaders Permanente Educatie, maken bestuurders met de RvC afspraken over hun opleiding en ontwikkeling. Daarbij geldt een verplichting om jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 over de laatste 3 jaar. Voor bestuurders die halverwege het jaar in dienst komen en interim-bestuurders wordt het aantal te behalen PE-punten naar rato berekend. Dit betekent het volgende:

- Dhr. Tiemensma was zowel in 2022 als 2023 slechts 1 maand directeur-bestuurder a.i. van Dynhus. Hij heeft deze jaren geen PE-punten gehaald danwel bijgehouden. Hij wijkt daarmee af van de Kaders Permanente Educatie. De RvC is hiermee akkoord.
- Mw. Van Zaal was in 2023 10 maanden directeur-bestuurder a.i. Zij had daarmee 30 PE-punten nodig.
- Mw. Bouckaert was in 2023 1 maand directeur-bestuurder en had daarmee 3 PE-punten nodig.

Naam	Woonplaats	Geboortejaar	Functie	Benoemd van – tot	Neven-activiteiten	Behaalde PE-punten		
						2021	2022	2023
Dhr. Y.A. Tiemensma	Emmeloord	1963	Directeur-Bestuurder a.i.	01-12-2022 t/m 01-02-2023	Externe voorzitter VVE Zeestate Emmeloord	n.v.t.	-	-
Mw. S.P.M. van Zaal	Ulft	1970	Directeur-bestuurder a.i.	3-2-2023 t/m 05-12-2023	Senior Adviseur bij VanNimwegen	n.v.t.	n.v.t.	30
Mw. A.A.C. Bouckaert	Heerenveen	1985	Directeur-bestuurder	1-12-2023 t/m heden	- Bestuurslid 'n Gouden Plak Heerenveen - Scouting en talentman. voor VVD Fryslân - Lid commissie onderscheidingen Aedes	n.v.t.	n.v.t.	6

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een integere en open cultuur binnen de corporatie, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Een organisatie waarin gezond vertrouwen de basis vormt, met ruimte voor reflectie, tegenspraak en aanspreekbaarheid in een veilige omgeving. Naast een kritische en open geest zijn durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect hebben voor elkaars ideeën en waarden onontbeerlijk om het werk goed te kunnen doen.

Om een beeld te vormen van de organisatiecultuur, heeft de RvC naast contact met de directeur-bestuurder ook tenminste één keer per jaar formeel overleg met de Ondernemingsraad. Tevens heeft de RvC formeel en informeel contact met de managers, de controller en Ondernemingsraad in het kader van de beoordeling van de directeur-bestuurder. In 2023 heeft de Raad daarnaast tijdens een strategiebijeenkomst (in mei, met het MT), de belanghoudersbijeenkomst (in oktober) en de kerstbijeenkomst een goede indruk van de organisatiecultuur gekregen, als ook van de inzet en de positieve houding van de bestuurder, managers en medewerkers.

Dynhus heeft een Integriteitscode en een Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending (kortweg: de klokkenluidersregeling). Deze gelden ook voor de RvC en de directeur-bestuurder. Zij hebben een voorbeeldfunctie als het gaat om gedrag en de cultuur die wordt uitgedragen.

Verlag vanuit de klankbordfunctie

De RvC hecht grote waarde aan zijn rol als klankbord voor de directeur-bestuurder. Voor de leden betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten, kennis en netwerk beschikken om deze rol in te kunnen vullen. De RvC heeft tijdens de vorming van zijn toezichtvisie en de zelfevaluatie besproken hoe deze functie in te vullen. Ook met de directeur-bestuurder is hierover van gedachten gewisseld. De RvC is van mening dat een goed persoonlijk contact met de directeur-bestuurder kan bijdragen aan de klankbordrol op individueel niveau. Ieder lid heeft daarin zijn eigen verantwoordelijkheid.

Daarnaast heeft de RvC van de directeur-bestuurder een actieve houding gevraagd door dilemma's in de RvC te bespreken, zodat een gedachtewisseling met alternatieve beschouwingen en nieuwe invalshoeken een bijdrage kunnen leveren aan uiteindelijk te maken keuzes en te nemen besluiten.

Tot slot

Van Dynhus mag wordt verwacht dat zij kwalitatief goede woningen verhuurt tegen nette huurprijzen. Immers, vaak hebben huurders slechts beperkte woningkeus en zijn ze aangewezen op de dienstverlening van hun lokale corporatie. Daarom is het motto van Dynhus: 'Wij zijn Dynhus, wij zijn thuis voor jou.'

De huurder woont en leeft er. Het is de basis. Dynhus doet er daarom alles aan om de huurder hier prettig te laten voelen. Met bijna 4.000 betaalbare woningen is Dynhus dé maatschappelijke huisvester in het mooiste stukje van Fryslân: de regio Zuidwest-Friesland. Vertrouwd en dichtbij.

De leden van de RvC bedanken bestuur, management en medewerkers van Dynhus voor hun inzet in 2023.

E.A. Groot
Voorzitter Raad van Commissarissen

2023 Balans

Activa na verwerking voorstel bestemming resultaat

	31-12-2023 (x €1.000)	31-12-2022 (x €1.000)
A. Vaste activa		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1. Vastgoed in exploitatie:		
- DAEB vastgoed in exploitatie	507.965	501.745
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.401	1.390
1.2. Vastgoed in ontw. bestemd eigen expl.	1.186	4.548
Totaal van vastgoedbeleggingen	510.552	507.683
2. Materiële vaste activa		
2.1. Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.	3.125	3.207
Totaal van materiële vaste activa	3.125	3.207
3. Financiële vaste activa		
3.1. Latente belastingvorderingen	916	852
Totaal financiële vaste activa	916	852
Totaal van vaste activa	514.593	511.742
B. Vlottende activa		
4. Vorderingen		
4.1. Huurdebiteuren	61	65
4.2. Belastingen/premies soc.verz.	835	1.072
4.3. Overige vorderingen	50	28
4.4. Overlopende activa	9	261
Totaal van vorderingen	955	1.426
5. Liquide middelen	1.939	5.053
Totaal van vlottende activa	2.894	6.479
Totaal van activa	517.487	518.221

Passiva na verwerking voorstel bestemming resultaat

	31-12-2023 (x €1.000)	31-12-2022 (x €1.000)
C. Eigen vermogen		
6.1. Herwaarderingsreserves	304.155	306.332
6.2. Overige reserves	155.247	147.773
Totaal van eigen vermogen	459.402	454.105
D. Voorzieningen		
7.1. Voorziening voor onr. inv. en herstructureringen	1.001	2.119
7.2. Overige voorzieningen	373	316
Totaal van voorzieningen	1.374	2.435
E. Langlopende schulden		
8.1. Schulden aan banken	52.028	53.975
Totaal van langlopende schulden	52.028	53.975
F. Kortlopende schulden		
9.1. Schulden aan banken	1.493	5.656
9.2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.947	694
9.3. Schulden t.z.v. bel./premies soc.verz./pensioenen	308	259
9.4. Overige schulden	-	2
9.5. Overlopende passiva	935	1.095
Totaal van kortlopende schulden	4.683	7.706
Totaal van passiva	517.487	518.221

2023 Winst- en Verliesrekening

Winst- en verliesrekening – functionele indeling	2023 (x €1.000)	2022 (x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1.1. Huuropbrengsten	23.003	22.464
1.2. Opbrengsten servicecontracten	708	678
1.3. Lasten servicecontracten	-875	-644
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.674	-1.636
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.151	-8.386
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-1.133	-2.980
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.878	9.496
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.212	2.902
2.2. Toegerekende organisatiekosten	-25	-25
2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.329	-1.966
2.4. Aankoop/Verkoop grond	-	154
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verk. vastgoedport.	858	1.065
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.1. Overige waardeverandering van vastgoedportefeuille	-1.640	-4.698
3.2. Niet-ger. waardeverandering vastgoedportefeuille	-337	23.787
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.977	19.089
4. Overige organisatiekosten	-1.395	-1.220
5. Kosten omtrent leefbaarheid	-930	-1.021
6. Financiële baten en lasten		
6.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	50	29
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.502	-1.497
Totaal van financiële baten en lasten	-1.452	-1.468
Totaal van resultaat voor belastingen	6.982	25.941
7. Belastingen	-1.685	-1.556
Nettoresultaat na belastingen	5.297	24.385

2023 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht-directe methode	2023 (x €1.000)	2022 (x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
1.1. Huuropbrengsten	23.022	22.526
1.2. Vergoedingen	714	704
1.3. Overige bedrijfsopbrengsten	98	157
1.4. Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	23.834	23.387
Uitgaven:		
1.5. Betaling aan werknemers	2.910	2.824
1.6. Onderhoudsuitgaven	5.662	6.424
1.7. Overige bedrijfsuitgaven	4.685	4.215
1.8. Betaalde interest	1.561	1.542
1.9. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	110	37
1.10. Verhuurderheffing	-	1.848
1.11. Leefbaarheid externe uitgaven niet inv.gebonden	179	218
1.12. Vennootschapsbelasting	1.446	1.599
Saldo uitgaande kasstromen	16.553	18.707
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.281	4.680
KASSTROOM (DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN		
M.V.A. ingaande kasstroom:		
2.1. Verkoopontvangsten bestaande huur	4.462	2.801
2.2. Verkoopontvangsten grond	1	157
Totaal van ontv. uit hoofde van vervreemding van MVA	4.463	2.958
M.VA. uitgaande kasstroom:		
2.3. Nieuwbouw huur	6.068	6.063
2.4. Verbeteruitgaven	2.301	1.925
2.5. Aankoop	-	3
2.6. Sloopuitgaven	114	347
2.7. Investerings overig	306	89
Totaal van verwerving van MVA	8.789	8.427
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.326	-5.469
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
3.1. Nieuwe te borgen leningen	-	5.600
3.2. Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
3.3. Aflossing geborgde leningen	5.344	2.678
3.4. Aflossing ongeborgde leningen	725	696
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.069	2.226
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.114	1.437
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.053	3.616
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.939	5.053

2023 Kengetallen

Gegevens woningbezit	2023	2022	2021	2020	2019*
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen/woongebouwen	3.574	3.546	3.561	3.618	3.645
2. Zorgeenheden	156	156	156	166	167
3. MOG	5	7	7	7	7
4. Garageboxen (niet-DAEB)	80	80	80	80	80
5. BOG (niet-DAEB)	3	3	3	3	2
Totaal	3.818	3.792	3.807	3.874	3.901
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	51	-	32	23	-
2. Aantal verkocht	20	15	14	14	14
3. Aantal gesloopt	4	-	75	36	-
4. Aantal samengevoegd/gesplitst	1	-	-	1	1
5. Aantal zorgeenheden	-	-	-10	-1	2
Huurprijsklasse woningen *					
1. Kwaliteitskortingsgrens	649	688	810	773	853
2. Aftoppingsgrens laag	2.838	2.618	2.659	2.633	2.602
3. Aftoppingsgrens hoog	50	186	75	139	136
4. Maximale huurgrens	37	53	16	71	44
5. Boven liberalisatiegrens	-	1	1	2	10

* huurprijsklasse wordt jaarlijks aangepast op basis huurtoeslaggrens

Verhuur woningbezit	2023	2022	2021	2020	2019*
1. Aantal verhuringen (Daeb)	328	277	310	310	282
2. Aantal mutaties (leeggekomen)	300	308	343	332	299
3. Mutatiegraad	8,4	8,7	9,6	9,2	8,2
4. Acceptatiegraad	74	75	73	68	70
5. Huurachterstand in % jaarhuur	0,3	0,3	0,6	0,5	0,5
6. Huurderving in % jaarhuur	0,8	0,9	1,7	0,7	0,6
7. Gem. huurverhoging woningbezit	2,6	2,3	0,0	2,5	1,6
8. Gem. leeftijd woningbezit (jaren)	42,7	42,1	41,5	41,4	40,7
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	153	151	152	155	155
2. Gemiddelde netto huurprijs	514	503	491	487	473
3. Gemiddelde netto markthuurprijs	926	811	776	754	757
4. Gemiddelde prijs per punt	3,36	3,34	3,23	3,14	3,05
5. Huurprijs in % max. red. huurprijs	56	61	61	61	60

Kwaliteit woningbezit	2023	2022	2021	2020	2019*
Onderhoud					
1. Totaal aantal reparatieverzoeken	2.640	1.692	1.965	2.371	2.689
2. Aantal reparatieverzoeken p/won.	0,7	0,5	0,6	0,7	0,7
3. Kosten niet-planmatig onderhoud:					
- klachtenonderhoud p/won.	367	170	133	182	140
- mutatieonderhoud p/won.	180	147	273	198	112
4. Kosten niet planmatig onderhoud:					
- klachtenonderhoud per reparatie	497	356	242	278	190
- mutatieonderhoud per mutatie	2.243	1.912	3.292	2.160	1.594
5. Kosten planm. onderhoud p/won.	1.108	1.449	1.195	1.400	1.151
6. Totale kosten onderhoud p/won.	1.655	1.766	1.601	1.780	1.403

2023 Kengetallen

Financiële continuïteit	2023	2022	2021	2020	2019*
1. Solvabiliteit (marktwaarde)	88,78	87,63	87,87	86,44	85,4
2. Solvabiliteit (beleidswaarde)	80,56	79,47	72,63	72,01	68,4
3. Rentabiliteit eigen vermogen	1,2	5,4	15,5	6,9	13,5
4. Rentabiliteit totaal vermogen	1,6	5,3	14,3	7,4	12,8
5. Liquiditeit (current ratio)	0,6	0,8	0,9	0,4	2,3
6. Rentevoet externe financiering	2,8	2,5	2,8	3,6	4,0
7. Interne financiering per woning	127.963	126.667	119.584	101.928	91.356
8. Operationele cash-flow per woning	1.482	6.877	18.717	6.935	12.535
9. Rente dekkingsratio (ICR)	5,7	4,0	-0,6	2,7	2,6
10. Loan to Value (beleidswaarde)	18,4	20,0	27,8	26,2	30,3
11. Dekkingsratio (marktwaarde)	11,1	12,2	13,4	15,0	13,5
12. Dekkingsratio (Woz-waarde)	7,9	10,3	11,0	10,5	11,1
13. Onderpandratio	8,8	9,8	10,0	10,5	11,4

Balans en W & V	2023	2022	2021	2020	2019*
1. Marktwaarde per woning	136.913	135.533	128.337	107.274	101.252
2. Beleidswaarde per woning	75.737	77.473	51.858	47.410	42.925
3. WOZ-waarde per woning	183.696	158.848	141.892	129.257	122.212
4. Geleend bedrag per woning	14.964	16.805	16.120	14.043	14.197
5. Eigen vermogen per woning	128.540	128.061	120.674	100.351	92.724
6. Rentebaten per woning	2	0	0	0	1
7. Rentelasten per woning	420	422	448	513	532
8. Jaarresultaat per woning	1.482	6.877	18.717	6.935	12.506

Personeelszaken	2023	2022	2021	2020	2019*
1. Aantal werknemers	41	43	33	30	33
- mannen	21	26	22	21	24
- vrouwen	20	17	11	9	9
2. Aantal formatieplaatsen	35,7	37,3	29,4	27,3	30,4
3. Aantal inleners	3	-	7	8	5
4. In dienst	5	15	6	-	-
5. Uit dienst	7	5	3	2	2
6. Aantal parttime werknemers	22 (54%)	20 (47%)	17 (52%)	12 (40%)	12 (36%)
- mannen (% mannen in deeltijd)	6 (29%)	7 (27%)	8 (32%)	5 (24%)	5 (21%)
- vrouwen (% vrouwen in deeltijd)	16 (80%)	13 (76%)	9 (82%)	7 (78%)	7 (78%)
7. Jubilarissen	-	2	-	4	5
8. Gemiddelde leeftijd	45,2	48,0	50,5	53,1	53,1
9. Gemiddelde dienstjaren	11,6	13,9	18,5	21,9	21,6
10. Kosten opleiding/training	€ 63.828	€ 109.561	€ 60.546	€ 10.435	€ 26.750
11. Ouderschapsverlof	3	2	4	4	3
12. Generatiepact	1	1	1	-	1
13. Ziekteverzuim (%)	3,09	3,72	4,51	5,93	7,33
Aantal formatieplaatsen per 1000 woningen gesplitst naar activiteiten					
1. Directeur-bestuurder	0,3	0,3	0,3	0,3	0,5
2. Staf	1,2	0,9	0,6	0,6	0,6
3. Klant & Thuis	2,0	2,0	1,8	1,3	1,6
4. Klant & Thuis - Techniek	2,6	2,9	2,3	2,5	2,8
5. Huis & Bedrijf	1,3	1,6	1,2	1,5	1,8
6. Vastgoed & Projecten	1,6	1,5	1,3	0,8	1,0
7. Leefbaarheid	1,0	1,3	0,8	0,5	-
8. Totaal formatieplaatsen	10,0	10,5	8,3	7,5	8,3
9. Werkelijk aantal personeelsleden	11,5	12,1	9,3	8,3	9,1

*2019: samengevoegd vanuit Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE JAARREKENING

Algemeen

Stichting Dynhus is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Zij heeft het werkgebied beperkt tot de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Balk, het nummer van de Kamer van Koophandel is 01031931. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het verhuren, onderhouden en nieuw bouwen van sociale huurwoningen.

Regelgeving

Dynhus heeft de jaarrekening opgesteld met in achtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

Jaarrekening

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen gedaan die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Vergelijkende cijfers

De cijfers van 2022 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2023 mogelijk te maken.

Leningruil Vestia

Dynhus heeft in 2021 in het kader van de leningruil Vestia een hoofdsom van de nieuw aangetrokken lening ontvangen en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. Dit is te beschouwen als een samengestelde transactie (RJ 190.401). De met de leningruil aangetrokken lening is bij eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde (RJ 254.201). Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet.

Het verlies is in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'. Na de eerste verwerking wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (RJ 254.002). Amortisatie gebeurt met de effectieve rentemethode. Deze verwerking voldoet aan RJ-uiting 2021-11 (presentatie volkshuisvestelijke bijdrage door toegelaten instellingen volkshuisvesting) en werd afgestemd met verslaggevingsspecialisten van accountantskantoren en woningcorporaties.

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE JAARREKENING

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie hebben wij de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- woongelegenheden (eengezins-, meergezinswoningen);
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG);
- maatschappelijk onroerend goed (MOG);
- bedrijfsmatig onroerend goed (BOG);
- parkeergelegenheden (garageboxen).

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens.

Dynhus hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dynhus hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZOG), omdat de huursom van dit vastgoed tezamen meer bedraagt dan 5% van de totale huursom. Consequentie is dat voor dit vastgoed een taxateur moet worden ingeschakeld.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen 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 2021). Bij het toepassen van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 wordt de basisversie/full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex.

Door exploitateur- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het door exploitateur scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

De marktwaarde in verhuurde staat is op waardering complex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het door exploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters conform handboek 2023 - peildatum 31 december 2023.

Inschakeling taxateur

De taxatie van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is in 2023 uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met bovendien de aantekening voor 'Groot Zakelijk Vastgoed'. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van initiële kostprijs overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Mutaties tijdens het boekjaar

Nieuwbouwwoningen die gedurende het verslagjaar in exploitatie komen, worden aan het eind van boekjaar gewaardeerd tegen marktwaarde op basis van het waarderingshandboek. Woningen die gedurende het verslagjaar uit de exploitatie gaan wegens verkoop of afbraak, worden tegen marktwaarde van het vorige boekjaar afgeboekt.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door-exploiteersscenario.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten c.q. verhuur- en beheerslasten.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen. Deze bestede bedragen zijn verminderd met het reeds voorziene onrendabele deel per te realiseren project.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn gebaseerd op het lineaire systeem.

Afschrijvingsmethode en –termijnen

	Methode	Periode
Bedrijfspan Balk	Lineair	20 jaar
Bedrijfspan Workum	Lineair	35 jaar
Bedrijfspan Lemmer	Marktwaarde	Taxatie na 5 jaar
Zonnepanelen	Lineair	15 jaar
Inventarissen	Lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie is bevoegd tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Vlottende activa

Vorderingen

Vorderingen worden in eerste instantie opgenomen tegen reële waarde. Vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Indien noodzakelijk wordt een voorziening voor oninbare vorderingen gevormd. Per ultimo 2023 werd een dergelijke voorziening niet noodzakelijk geacht.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, zijn direct opvraagbaar en staan ter vrije beschikking.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening nieuwbouw betreft het bedrag aan genomen onrendabele toppen onder aftrek van de werkelijk bestede bedragen per nieuwbouwproject.

Er kan ook sprake zijn van investeringen in bestaande woningen, waaronder duurzaamheidsinvesteringen. De definities voor investeringen of kosten, artikel 14a Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, hebben de scheidslijn tussen investeringen of kosten scherper getrokken. De bepalingen van RJ 645.218 zijn uitgebreid.

Voorziening jubileumuitkering

De jubileumvoorziening betreft een voorziening van toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft de contante waarde van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijf kans, sterftkans en leeftijd.

Pensioenvoorzieningen

De pensioenvoorziening is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar haar aard een toegezegde pensioenregeling. Dynhus heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt december 2023 volgens opgave van het fonds 133,5% (2022: 133,7%).

Lang en kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden in eerste instantie opgenomen tegen reële waarde. Vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. De geldleningen zijn opgenomen tegen de geamortiseerde kostprijs. De leningen worden afgelost op basis van een vooraf overeengekomen aflossingsschema. De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING

Algemeen

Woningcorporaties moeten hun winst-en-verliesrekening in de jaarrekening presenteren volgens de functionele indeling. De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2018 stelt dit voor woningcorporaties verplicht, dit is ook in de herziene RJ 645 met ingang van verslagjaar 2018 opgenomen. Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten en lasten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Dit betreffen de te ontvangen netto huren, dus exclusief opbrengsten uit hoofde van servicecontracten, onder aftrek van de huurdering. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 2,6% (2022: 2,3%).

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Hier worden de opbrengsten en kosten opgenomen die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, o.a. lonen en salarissen voor personeel* dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoud betreffen de werkelijke kosten inzake materiaalverbruik, werkzaamheden uitgevoerd door derden en de kosten voor het eigen werkapparaat, die gerelateerd zijn aan het vastgoed in exploitatie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die niet direct te relateren zijn aan het verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft zoals onroerendzaakbelasting, saneringsheffing, verhuurderheffing en verzekeringskosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De opbrengsten en kosten van direct uit bestaand bezit verkochte objecten worden hieronder opgenomen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Hier wordt de verkoopopbrengst verantwoord die wordt gerealiseerd op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad. De verkoopkosten worden gesaldeerd met de verkoopopbrengst van het vastgoed.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van de verkochte eenheden wordt op moment van verkoop verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van het vorige boekjaar.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (dit wordt ook wel aangeduid als een onrendabele top). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie, die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Overige organisatiekosten

Betreft kosten die niet aan de overige activiteiten kunnen worden toegerekend. Voorbeelden van overige organisatiekosten zijn kosten op het gebied van: personeel en organisatie, jaarverslaggeving en toezicht.

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, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten e.d.), onderhoud groenvoorziening, etc.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op het verslagjaar betrekking hebbende te betalen, respectievelijk te ontvangen rente.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en -schulden.

GRONDSLAGEN VOOR KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de directe methode zoals opgenomen in RJ 360. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Verdeling DAEB/Niet DAEB

Opbrengsten en kosten worden daadwerkelijk toegerekend.

** De lonen en de salarissen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden opgenomen voor zover ze verschuldigd zijn aan de werknemers. De pensioenvoorziening is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties. Dynhus heeft één directeur-bestuurder. Voor de uitvoering van de Wet Normering Topinkomens (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT.*

2023 Toelichting balans

1.1. Vastgoed in exploitatie

Bedrag x € 1.000	Woningen (DAEB)	Intramurale zorg* (DAEB)	MOG* (DAEB)	BOG* (niet-DAEB)	Garageboxen (niet-DAEB)	Totaal
Stand per 01-01-2023:						
Boekwaarde	480.601	19.875	1.269	1.067	323	503.135
Mutaties in het boekjaar:						
Bij: nieuwbouw	8.898	-	-	-	-	8.898
Bij: investeringen	1.482	-	10	-	-	1.492
Af: verkoop	-2.766	-	-563	-	-	-3.329
Af: sloop/splitsing	-308	-	-185	-	-	-493
Waardeveranderingen	1.419	-1.752	-15	7	4	-337
Saldo	8.725	-1.752	-753	7	4	6.231
Stand per 31-12-2023:						
Boekwaarde	489.326	18.123	516	1.074	327	509.366

* BOG, MOG & Intramurale zorg worden opgenomen in de marktwaarde conform de full waardering.

Verloopstaat marktwaarde vastgoed in exploitatie

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed laat een stijging van de vastgoedwaardering over 2023 zien van ca. € 6 mln. Dit betreft een waardegroei van 1,24%. De waarderingsparameters met de grootste impact op de waarde mutatie van de marktwaarde verhuurde staat in 2023 zijn tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel.

Bedrag x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2022	501.745	1.390	503.135
Voorraadmutaties	5.076	-	5.076
Verkoop / sloop / overig weg	-3.822	-	-3.822
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	8.898	-	8.898
Mutatie vastgoedgegevens	38.381	87	38.468
Contract/max. redelijke huur	10.211	13	10.224
Leegstand	401	-	401
WOZ-waarde	23.603	11	23.614
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-306	48	-258
Mutatiegraad doorexploiteren	4.501	15	4.516
Complexdefinitie en verkooprestricties	-29	-	-29
Methodische wijzigingen handboek en software	-12.042	-31	-12.073
Overdrachtskosten	-11.544	-31	-11.575
Aanpassing harden huren markthuur na einde contract	-498	-	-498
Parameteraanpassingen a.g.v. van validatie handboek	-28.603	-17	-28.620
Markthuur na validatie	2.285	-	2.285
Disconteringsvoet na validatie	-30.888	-17	-30.905
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	3.408	-28	3.380
Macro-economische parameters	-4.936	-4	-4.940
Reguliere huurstijging & markthuur	39.882	59	39.941
Leegwaardestijging	-3.329	-	-3.329
Splitsings- en verkoopkosten	-33	-4	-37
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-8.271	-29	-8.300
Beheerkosten	-2.332	-2	-2.334
Belastingen en verzekeringen	1.960	-	1.960
Disconteringsvoet	-19.271	-39	-19.310
Exit yield	-262	-9	-271
Mutatie 2022-2023	6.220	11	6.231
Marktwaarde 2023	507.965	1.401	509.366

2023 Toelichting balans

Parameters marktwaarde gemiddeld per woning

	2023	2022
Markthuur per maand	926	811
Mutatiekans DE/UP	8,50%/ 9,32%	8,03%/ 8,78%
Exit yield DE/UP	5,51%/5,23%	5,02%/5,35%
Gemiddelde disconteringsvoet	6,39%	5,60%

Extra toelichting marktwaardewaardering

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen. Uit het validatierapport blijkt de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Woningcorporatie Dynhus bedraagt het validatie-effect in corop regio Zuidwest-Friesland conform de Fakton effectenrapportage d.d. 04-04-2024 4,2%.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaarde en bedraagt per 31 december 2023 € 290,7 mln. De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2023 laat zich als volgt presenteren:

	Bedrag x € 1.000	2023	2022
Marktwaarde per 31 december		509.366	503.135
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)		75.924	77.821
Afslag betaalbaarheid (huur)		-244.311	-252.858
Afslag kwaliteit (onderhoud)		-39.947	-29.078
Afslag beheer (beheerkosten)		-10.309	-1.766
Totaal van Beleidswaarde		290.723	297.254

Extra toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de AW en WSW zijn voorgeschreven. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid Dynhus. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek positief bijgesteld. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 27 miljoen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,20%-punt (Corop regio Zuidwest-Friesland). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld.

Parameters beleidswaarde gemiddeld per woning

Voor de bepaling beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gem. per woning teruggerekend) als volgt:

Gemiddelde streefhuur	567	503
Mutatiekans DE	8,50%	8,03%
Gemiddelde disconteringsvoet DE	5,95%	5,49%
Norm onderhoud	2.200	2.000
Norm beheer	850	750

Sensitiviteit beleidswaarde

Voor de beleidswaarde 2023 is een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (Bedrag x € 1.000):

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de	Effect op de
		beleidswaarde 2023	beleidswaarde 2022
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	20.870 hoger	21.051 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	23.422 lager	25.668 lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	26.693 lager	28.716 lager

2023 Toelichting balans

Verwachte verkoop woningen in exploitatie

Ultimo 2023 waren 153 woningen gelabeld voor verkoop. Van de woningen in exploitatie wordt verwacht dat 15 woningen in 2024 worden verkocht met een opbrengstwaarde van 2,4 mln. en een boekwaarde van 1,9 mln.

Zekerheden

Aan gemeente De Fryske Marren recht van eerste hypotheek verleend voor een bedrag van € 21,4 mln. (incl. rentekosten) op meerdere complexen als zekerheid dienende voor de door deze gemeente verstrekte garanties op geldleningen.

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.

	Bedrag x € 1.000	2023 (peildatum 01-01-2022)	2022 (peildatum 01-01-2021)
Actuele waarde (WOZ-waarde)			
DAEB vastgoed in exploitatie		672.571	579.509
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		1.505	1.459
Totaal		674.076	580.968

1.2.Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	Stand	Mutaties			Stand
Bedrag x € 1.000	01-01- 2023	Inv.	Desinv.	ORT	31-12- 2023
Stand nieuwbouwprojecten:					
Ho3. Project Zuiderzeestr. fase 2: 39 woningen (start 2022)	4.105	3.638	-	-7.743	-
Ho6. Project Suderigge (ontwerpfase)	61	5	-26	-	40
Ho8. Project Lemmer-West (ontwerpfase)	53	35	-	-	88
N14. Project Doltewal: 12 woningen (start 2022)	-	2.387	-	-2.387	-
N16. Project Zuiderzeestr. fase 4: 43 woningen (sloop 2024)	11	59	-	-	70
N17. Project Pampusstraat: 2 woningen (start 2023)	3	448	-	-213	238
N18./Ho7. Project De Beuk (ontwerpfase)	9	20	-	-	29
N20. Project Kupershiem (haalbaarheidsonderzoek)	-	5	-	-	5
N21. Project Lynbaen (haalbaarheidsonderzoek)	-	5	-	-	5
C8o8. Project Parkstraat: 3 woningen (sloop 2024)	-	1	-	-	1
Saldo nieuwbouw	4.242	6.603	-26	-10.343	476
Stand verbouwing:					
VB06. Project Novacplein 1 (start 2023)	5	728	-	-403	330
VB07. Project Straatweg 54 (ontwerpfase)	6	4	-	-	10
VB08. Project Weverswei 1 (ontwerpfase)	-	2	-	-	2
HOZ01. Tjillanleane 34 (haalbaarheidsonderzoek)	-	5	-	-	5
Saldo verbouwing	11	739	-	-403	347
Stand sloop:					
N17. Project Pampusstraat: 4 woningen (2023)	1	44	-	-45	-
Ho5/N16 Brandweerkazerne/Pampusstraat/Parkstraat (2024)	294	67	-	-	361
N18./Ho7. Project De Beuk (2024)	-	2	-	-	2
Saldo sloop	295	113	-	-45	363
Boekwaarde per 31 december	4.548	7.455	-26	-10.791	1.186

2023 Toelichting balans

2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrag x € 1.000	Bedrijfspannen	Inventarissen	Vervoermiddelen	Totaal
Stand per 01-01-2023:					
Aanschafwaarde		3.175	1.089	404	4.668
Cum. Afschrijvingen		534	672	255	1.461
Boekwaarde 01-01-2023		2.641	417	149	3.207
Mutaties in het boekjaar:					
Bij: investeringen		-	112	252	364
Af: desinvesteringen		-	-15	-121	-136
Bij: corr. afschrijvingen		-	15	23	38
Af: afschrijvingen		-81	-197	-70	-348
Saldo		-81	-85	84	-82
Stand per 31-12-2023:					
Aanschafwaarde		3.175	1.186	535	4.896
Cum. Afschrijvingen		615	854	302	1.771
Boekwaarde 31-12-2023		2.560	332	233	3.125

Bedrijfspannen

Dynhus is juridische eigenaar van de bedrijfspannen: Eigen Haard 3 te Balk, Merk 17 te Workum en Straatweg 54 te Lemmer. Eigen Haard 3 te Balk wordt in 20 jaar afgeschreven.

Verzekering

De verzekerde waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedroeg per 31 december 2023: € 8.570.020 (2022: € 8.666.800). Betreft o.a. verzekering brand- en stormschade, bedrijfsschade en schade roerende zaken.

	Bedrag x € 1.000	2023 (peildatum 01-01-2022)	2022 (peildatum 01-01-2021)
Actuele waarde (WOZ-waarde)			
Bedrijfspan – Eigen Haard 3 te Balk		991	991
Bedrijfspan – Merk 17 te Workum		65	72
Bedrijfspan – Straatweg 54 te Lemmer		541	536
Totaal		1.597	1.599

3.1. Latente belastingvorderingen

Stand per 1 januari	852	995
Mutaties in het boekjaar:		
- ten laste van resultaat (disagio leningen)	-23	-19
- ten gunste van resultaat (fiscale afschrijvingen)	171	21
- ten laste van resultaat (Vestiadeal)	-	-229
- ten gunste van resultaat (ATAD rentesaldo)	-84	84
Totaal mutaties in het boekjaar	64	-143
Stand per 31 december	916	852

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

	Bedrag x € 1.000	2023	2022
4. Vorderingen			
4.1. Huurdebiteuren		61	65
4.2. Belastingen/premies soc.verz.:			
4.2.1. Omzetbelasting		98	32
4.2.2. Vennootschapsbelasting		737	1.040
Subtotaal 4.2.		835	1.072
4.3. Overige vorderingen		50	28
4.4. Overlopende activa		9	261

2023 Toelichting balans

Totaal van vorderingen	955	1.426
Looptijd < 1 jaar	955	1.426
Looptijd > 1 jaar	-	-

Toelichting 4.4. Overlopende activa

2023: Nog te ontvangen rente BedrijfsSpaarRekening Rabobank
2022: Verkoop woning (€ 198.034) – uitkering brandschade (€ 63.162)

5. Liquide middelen

5.1. Kas	1	-
5.2. Rekening courant Rabobank	1.015	5.030
6.3. BedrijfsSpaarRekening Rabobank	923	23
Totaal liquide middelen	1.939	5.053

Deze middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking en de looptijd is korter dan één jaar.

6.1. Herwaarderingsreserves

Stand per 1 januari	306.332	284.741
Realisatie verkoop	-1.951	-1.261
Realisatie sloop	-235	-
Realisatie nieuwbouw	-	-
Mutatie door herwaardering	9	22.852
Stand per 31 december	304.155	306.332

Betreft (positief) verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en historische kostprijs sociaal vastgoed. Behoudens bij verkoop is de realiseerbaarheid van deze herwaarderingsreserve nagenoeg nihil.

6.2. Overige reserves

Stand per 1 januari	147.773	144.979
Resultaat na belastingen van het boekjaar	5.297	24.385
Ongerealiseerde herwaarderingsreserve	2.177	-21.591
Stand per 31 december	155.247	147.773

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

7.1. Voorziening voor onr. investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	2.119	-
Dotatie: onrendabele toppen:		
H03. Project Zuiderzeestr. fase 2: 39 woningen	-	1.337
N14. Project Doltewal: 12 woningen	-	1.097
Project zonnepanelen: 600 woningen	-	2.084
N17. Project Pampusstraat: 4 woningen	213	-
VBo6. Project Novacplein 1	403	-
Project: PO-projecten 2023-2024	275	-
Onttrekking: bestede kosten:		
H03. Project Zuiderzeestr. fase 2: 39 woningen	-	-1.337
N14. Project Doltewal: 12 woningen	-35	-1.062
Project zonnepanelen: 600 woningen	-1.358	-
N17. Project Pampusstraat: 4 woningen	-213	-
VBo6. Project Novacplein 1	-403	-
Stand per 31 december	1.001	2.119

De voorziening voor onr. investeringen en herstructureringen is kortlopend van aard. Verwacht wordt dat een bedrag binnen 1 jaar wordt gerealiseerd.

Bedrag x € 1.000

	2023	2022
--	-------------	-------------

7.2. Overige voorzieningen

7.2.1. Voorziening jubileumuitkeringen		
Stand per 1 januari	316	217
Bij: toevoeging	57	99
Stand per 31 december	373	316
Looptijd voorziening jubileumuitkering < 5 jaar	39	31
Looptijd voorziening jubileumuitkering > 5 jaar	334	285

De voorziening voor jubileumuitkeringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat een bedrag van € 38.727 binnen 5 jaar wordt gerealiseerd.

2023 Toelichting balans

8.1. Schulden aan banken

Stand per 1 januari	59.589	57.404
Bij: nieuwe leningen	-	12.000
Af: (terug) stortingen flexibele leningen	-	-6.400
Af: aflossingen	-6.068	-3.374
Af: Vrijval agio Vestialening	-41	-41
Stand per 31 december	53.480	59.589
Af: Aflossingen 1 ^e jaar na verslagjaar	-1.452	-5.614
Langlopende verplichtingen	52.028	53.975
Aflossingsdeel >5 jaar	47.472	48.839
Gemiddeld rentepercentage	2,80%	2,51%
Marktwarde excl. opgenomen rente	56.786	61.191
Duration	9,4 jaar	9,2 jaar
Stand per 31 december	53.480	59.589
Looptijd leningen < 5 jaar	4.179	8.887
Looptijd leningen > 5 jaar	49.301	50.702

Zekerheden

De rente en aflossing van een aantal leningen van kredietinstellingen worden gegarandeerd door het WSW. Voor deze leningen is garantie van het WSW verkregen tot een bedrag van 45,7 miljoen. Bovendien is gemeente De Fryske Marren recht van eerste hypotheek verleend op meerdere complexen voor een bedrag van € 21,4 mln. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaren geen beroep te doen op de obligoverplichting.

Het laagste rentepercentage bedraagt 0,08%, het hoogste percentage bedraagt 5,67%. Tevens is er sprake van één lening met een variabele rente tegen 1-maands Euribor met een opslag van +0,10000 en één lening met een variabele rente tegen 1-weeks Euribor met een opslag van +0,25000.

9. Kortlopende schulden

9.1. Schulden aan banken:		
9.1.1. Aflossingsdeel komend jaar	1.452	5.615
9.1.2. Vrijval agio Vestialening	41	41
Subtotaal 9.1.	1.493	5.656
9.2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.947	694
9.3. Schulden ter zake van belastingen/premies soc.verz./pensioenen:		
9.3.1. Belastingen & sociale lasten	307	248
9.3.2. Waterschapsbelasting	1	11
Subtotaal 9.3.	308	259
9.4. Overige schulden	-	2
9.5. Overlopende passiva:		
9.5.1. Vooruit ontvangen huur	118	119
9.5.2. Niet vervallen rente leningen	592	651
9.5.3. Verlof/vakantie-uren	105	109
9.5.4. Overig transitoria credit	120	216
Subtotaal 9.5.	935	1.095
Totaal van kortlopende schulden	4.683	7.706
Looptijd < 1 jaar	4.578	7.597
Looptijd > 1 jaar*	105	109

*Alle kortlopende schulden worden betaald binnen één jaar met uitzondering van 9.5.3. Verlof/vakantie-uren.

2023 Toelichting balans

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

1. Verplichtingen

Ultimo 2023 gelden de volgende verplichtingen:

Bedrag x € 1.000	Totaal	< 1 jaar	1-5 jaar	>5jaar
Investerings in nieuwbouw	290	290	-	-
Uitgaven onderhoud en verbeteringen	785	785	-	-
Operational Lease	47	12	36	-
Automatisering (ITRIS / NEH)	1.145	349	797	-
Totaal excl. btw	2.268	1.436	832	-
BTW (21%)	476	301	175	-
Totaal incl. btw	2.744	1.737	1.007	-

Verplichting nieuwbouw

In 2024 lopen nog enkele vastgoedprojecten door die in of voor 2023 zijn gestart. Dit betreft verbouw winkel aan de Novacplein te Oosterzee met een verplichting van € 152.000, de nieuwbouw aan de Pampusstraat te Lemmer € 108.125 en de nieuwbouw aan de Doltewal te Workum € 30.033. Alle woningen zijn inmiddels opgeleverd.

Uitgaven onderhoud en verbeteringen

Verplichting 2024 met Empatec: Groen-onderhoud € 85.000 excl. btw.

Verplichting 2024 met Staveren & Livenco: Lift-onderhoud ad. € 50.000 excl. btw.

Verplichting 2024 met Breman Service: CV en ventilatie systemen 2014 t/m 2024 inzake totaalonderhoud installaties: ultimo 2023 verplichting 1 jaar = € 290.000 excl. btw.

Verplichting 2024 met Energiewachtgroep CV, WTW, Luchtverwarmers en WP ad. € 215.000 excl. btw.

Verplichting 2024 met Vlietstra schoonmaakbedrijf ad. € 70.000 excl. btw.

Verplichting 2024 met Hoveniersbedrijf Hendrickx ad. € 25.000 excl. btw.

Verplichting 2024 met RRS € 50.000 excl. btw.

De onderhoudscontracten die stilzwijgend steeds voor een jaar worden verlengd en minder relevant zijn, zijn in bovengenoemde tabel niet opgenomen.

Operational Lease

Voor de mobiliteit van de directie is een operational leaseovereenkomst afgesloten met FrieslandLease. De verplichting korter dan een jaar bedraagt € 11.700 excl. btw. en langer dan een jaar, maar korter dan 5 jaar € 35.791 excl. btw.

Automatisering

In 2020 is een contract aangegaan voor 7 jaar met ITRIS: ultimo 2023 verplichting € 910.000 (excl. btw en prijsniveau 2024).

In 2019 is een contract aangegaan voor 5 jaar met NEH: ultimo 2023 verplichting € 235.000 (excl. btw en prijsniveau 2024).

2. Zekerheden

De rente en aflossing van een groot aantal leningen van kredietinstellingen worden gegarandeerd door het WSW. Voor deze leningen is garantie van het WSW verkregen tot een bedrag van € 45,7 miljoen. Voor de overige leningen is garantie van de gemeente De Fryske Marren en gemeente Súdwest Fryslân verkregen. Bovendien is aan gemeente De Fryske Marren recht van eerste hypotheek verleend op meerdere complexen voor een bedrag van € 21,4 miljoen.

3. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Dynhus is WSW deelnemer en heeft daardoor een obligoverplichting naar het WSW. De obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen.

2023 Toelichting balans

Op grond hiervan is Dynhus verplicht een obligo (€ 1.188,500) aan te houden van 2,60% van het nominale bedrag (€ 45,7 miljoen) waarvoor WSW borgstelling heeft verleend. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichting van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Daarnaast is er de verplichting tot betaling van het jaarlijks obligo. Deze geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. In 2023 was het obligo 0,1383% van het gewogen geborgd schuldrestant.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2022 € 652,6 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 01-01-2022). In 2021 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventueel niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

4. Prestatieafspraken en ontwikkeling projecten

Met de gemeenten en de huurdersorganisaties in de woningmarktgebieden waarin we actief zijn, maken we (jaarlijkse)prestatieafspraken. Deze afspraken gaan over beschikbaarheid van de sociale voorraad, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen en samenwerking. In 2023 hebben we in de gemeente De Fryske Marren gewerkt aan het maken van meerjarige prestatieafspraken met een looptijd van 2024 t/m 2027. Onderstaande tabel laat zien met welke gemeenten we prestatieafspraken hebben gemaakt.

Gemeente	Raam-overeenkomst	Prestatieafspraken in 2023	Looptijd	Zicht op nieuwe afspraken in 2024
De Fryske Marren	2019-2023	ja	Eind 2023	ja
Súdwest Fryslân	2017-2022	ja	Eind 2023	ja

Medio april 2024 waren de (meerjarige) prestatieafspraken met beide gemeenten getekend.

5. Saneringssteun

Dynhus moet mogelijk de komende jaren nog bijdragen aan door de Autoriteit woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Voor 2023 was de saneringsheffing nihil.

6. Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

Alle werknemers met een 36-urige werkweek die in dienst zijn van de werkgever hebben per kalenderjaar recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget van € 900 (of naar rato). De omvang van het dienstverband (fulltime of parttime) op 1 januari bepaalt de hoogte en het maximum van het budget. De werknemer kan zijn recht op het individueel loopbaanontwikkelingsbudget sparen tot een maximum van € 4.500. Er mag op basis van de CAO woondiensten tot drie jaar extra € 900 vooruit worden gevraagd.

7. Gebeurtenissen na balansdatum

Na de balansdatum van 1 januari 2024 hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden, die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum en die verwerking en/of toelichting in de jaarrekening 2023 behoeven.

2023 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2023	2022
1. Exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten			
1.1.1. Woningen en woongebouwen (DAEB)		21.766	21.205
1.1.3. Intramurale zorg (DAEB)		1.310	1.303
1.1.2. Maatschappelijk onroerend goed (DAEB)		29	83
1.1.4. Bedrijfsmatig onroerend goed (Niet-DAEB)		46	44
1.1.5. Garageboxen (Niet-DAEB)		31	30
Subtotaal 1.1.		23.182	22.665
1.1.6. Af: huurderiving wegens leegstand		-164	-151
1.1.7. Af: huurderiving wegens oninbaarheid		-15	-50
Totaal huuropbrengsten		23.003	22.464
In 2023 is gemiddeld 2,6% huurverhoging doorgevoerd (2022: 2,3%).			
1.2. Opbrengsten servicecontracten			
1.2.1. Opbrengsten servicecontracten		729	684
1.2.2. Af: huurderiving wegens leegstand		-12	-3
1.2.3. Te verrekenen met huurders		-9	-3
Totaal opbrengsten servicecontracten		708	678
1.3. Lasten servicecontracten			
1.3.1. Lasten servicecontracten		692	539
1.3.2. Toegerekende organisatiekosten		183	105
Totaal lasten servicecontracten		875	644
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten			
1.4.1. Personeelskosten:			
1.4.1.1. Lonen en salarissen:			
1.4.1.1.1. Brutosalarissen		2.063	2.065
1.4.1.1.2. Ontvangen ziektegeld		-58	-30
1.4.1.1.3. Uitzendkrachten		370	358
Subtotaal 1.4.1.1.		2.375	2.393
1.4.1.2. Sociale lasten		330	326
1.4.1.3. Pensioenlasten		276	305
Totaal personeelskosten		2.981	3.024
Gemiddeld aantal FTE:		35,74	34,84
1.4.2. Bedrijfskosten:			
1.4.2.1. Overige personeelskosten		472	529
1.4.2.2. Huisvestingskosten		287	189
1.4.2.3. Algemene kosten		945	941
1.4.2.4. Afschrijving t.d.v. exploitatie		347	306
1.4.2.5. Overige baten/lasten (incl. voorraad)		40	-32
Totaal bedrijfskosten		2.091	1.933
<u>Toegerekende organisatiekosten</u>			
De toegerekende organisatie kosten, welke voornamelijk bestaan uit lonen personeelskosten en bedrijfskosten, worden op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Toegerekende organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:			
1.4.3.1. Af: toeger. organisatiekosten verk. resultaat vastg. port.		-25	-25
1.4.3.2. Af: toeger. organisatiekosten lasten servicecontracten		-183	-105
1.4.3.3. Af: toeger. organisatiekosten lasten onderhoud		-1.948	-1.952
1.4.3.4. Af: toeger. organisatiekosten ov. organisatiekosten		-507	-471
1.4.3.5. Af: toeger. organisatiekosten leefbaarheid		-735	-768
Totaal toegerekende organisatiekosten		-3.398	-3.321
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten		1.674	1.636

2023 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2023	2022
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten			
1.5.1. Reparatieonderhoud		1.313	1.238
1.5.2. Mutatieonderhoud		644	522
1.5.3. Planmatig onderhoud		3.959	4.500
1.5.4. Woningverbetering		2.283	2.149
1.5.5. Aanpassing WMO		3	4
Subtotaal incl. toegerekende organisatiekosten		8.202	8.413
1.5.6. Vergoeding onderhoud: huurders		-51	-27
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten		8.151	8.386
1.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
1.6.1. Onroerendzaakbelasting		626	630
1.6.2. Waterschapslasten		368	332
1.6.3. Rioolheffing		62	65
1.6.4. Verzekeringskosten		63	96
1.6.5. Verhuurderheffing		-	1.848
1.6.7. Verhuurderbijdrage		14	9
Totaal ov. dir. operationele lasten exploitatie bezit		1.133	2.980
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:			
2.1.1. Opbrengsten verkopen bestaand bezit*		4.262	3.001
2.1.2. Af: Direct toerekenbare verkoopkosten		-50	-99
Subtotaal 2.1.		4.212	2.902
2.2. Af: Toegerekende organisatiekosten		-25	-25
2.3. Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.329	-1.966
2.4. Verkoopopbrengst grond		-	154
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.		858	1.065
*In 2023 is de Straatweg 52d verkocht voor een lagere verkoopprijs dan de getaxeerde marktwaarde aan de gemeente DFM. Het verschil wordt door de gemeente DFM gecompenseerd door het aanbieden van meerdere kavels met een sociale kavelprijs.			
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille:			
3.1.1. Project: Zuiderzeestr.-fase 1 - Lemmer (H02)		7	-146
3.1.2. Project: Zuiderzeestr.-fase 2 - Lemmer (H03)		48	-1.337
3.1.3. Project: Doltewal - Workum (N14)		376	-1.100
3.1.4. Project: Novacplein – Oosterzee (VB06)		403	-
3.1.5. Project Pampusstraat - Lemmer (N17)		531	-
3.1.6. Project: Heer Jacobstraat - Bakhuizen (N15)		-	-31
3.1.7. Project: Project zonnepanelen: 600 woningen		-	-2.084
3.1.8. Project: PO-projecten 2023-2024		275	-
Subtotaal		1.640	-4.698
3.2. Niet – gerealiseerde waardeveranderingen*		337	23.787
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.977	19.089
*In 2023 is deze waardeverandering opnieuw berekend op basis van het Handboek 2023.			

2023 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2023	2022
4. Overige organisatiekosten			
4.1. Bijdrage PV/OR/HV/KK/AEDES/KWH		62	107
4.2. Taxatiekosten		8	16
4.3. Accountantskosten* ¹		97	124
4.4. Advieskosten* ²		173	160
4.5. Bijdrageheffing AW		17	17
4.6. WSW Obligo		70	20
4.7. Warmtenet Balk		8	-
4.8. Kosten Raad van Commissarissen		86	110
4.9. Kosten Controller		-	20
4.10. Kosten HRM		70	49
4.11. Kosten Communicatie & PR		55	126
4.12. Kosten DB (interim)		242	-
4.12. Toegerekende organisatiekosten		507	471
Totaal overige organisatiekosten		1.395	1.220
*¹Honoraria accountantsorganisatie			
* ¹ Onderzoek van de jaarrekening	Mazars	90	118
* ¹ DVI	Mazars	7	6
* ² Adviesdiensten (o.a. op fiscaal terrein)	BDO	39	70
Totaal gefactureerde bedragen		136	194
5. Leefbaarheid			
5.1. Kosten leefbaarheid		195	253
5.2. Toegerekende organisatiekosten		735	768
Totaal leefbaarheid		930	1.021
6. Financiële baten en lasten			
6.1. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:			
6.1.1. Rente Rabobank		9	-14
6.1.2. Overige rente		-	2
6.1.3. Vrijval agio Vestia-lening		41	41
Subtotaal		50	29
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten:			
6.2.1. Rente leningen kredietinstellingen		1.496	1.497
6.2.2. Boete/debetrente		6	-
Subtotaal		1.502	1.497
Totaal van financiële baten en lasten		1.452	1.468
7. Belastingen			
7.1. Te betalen vennootschapsbelasting		1.749	1.413
7.2. Latentie leningen		23	19
7.3. Latentie fiscale afschrijvingen		-171	-21
7.4. Latentie Vestiadeal		-	229
7.5. Latentie verrekenbare verliezen		84	-84
Totaal belastingen		1.685	1.556

Toelichting belastingen

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

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2023. Er is tevens rekening gehouden met de generieke renteaftrekbeperking conform de fiscale MJB.

2023 Toelichting Winst- en verliesrekening

De aangifte vennootschapsbelasting 2023 moet vóór 1 september 2025 worden ingediend. Tot en met 2019 zijn definitieve aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd. Sinds 2020 beschikt Stichting Dynhus niet over verrekenbare verliezen. De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

	Bedrag x € 1.000	Jaarrekening 2023
Commercieel jaarresultaat vóór belastingen		6.982
Bij:		
+ Fiscaal lagere waardeveranderingen	1.980	1.980
Af:		
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-568	
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-747	
- Fiscaal geen waardeveranderingen	0	
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-83	
		-1.398
Belastbare winst 2023		7.564
Extracomptabele correctie		
Af:		
- Dotatie herinvesteringsreserve	-1.833	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-9	
Bij:		-1.842
+ Beperkt aftrekbare kosten	14	
+ Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	-333	
+ Onttrekking herinvesteringsreserve	1.331	
		1.012
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		6.734
Af: te verrekenen verliezen		-
Belastbaar bedrag 2023		6.734
- 1 ^e schijf tot € 200.000, tarief 19,0%, belastbaar € 200.000	38	
- 2 ^e schijf vanaf € 200.000, tarief 25,8%, belastbaar € 6.533.496	1.686	
Te betalen vennootschapsbelasting*		1.724
Winst na belasting 2023		5.010
Te betalen vennootschapsbelasting 2023		1.724
Betaalde voorlopige aanslagen		1.854
Terug te ontvangen vennootschapsbelasting over 2023		130

*Effectieve belastingdruk 2023: 26,7%

2023 WNT-verantwoording

Bezoldiging topfunctionarissen

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Dynhus. Op basis van de omvang van de woningcorporatie en de omvang van de grootste gemeente waar de woningcorporatie minimaal 20% van haar woningbezit heeft, valt Dynhus binnen de staffel die voor woningcorporaties is vastgesteld, in bezoldigingsklasse E (maximale bezoldiging in 2023 van € 163.000) (2022: € 158.000).

2023 - Specificatie bezoldiging (bedragen in €)	A. Rekers	Y.A. Tiemensma	A.A.C. Bouckaert
Functiegegevens	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder a.i.	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01-01 – 31-01	01-01 – 01-02	01-12 – 31-12
Deeltijdfactor in fte	1 fte	1 fte	1 fte
Dienstbetrekking	ja	ja	ja
Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)	2023	2023	2023
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.684	7.884	9.423
Beloningen betaalbaar op termijn	1.534	1.303	1.354
Subtotaal	11.218	9.187	10.777
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.843	14.290	13.843
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging in het kader van de WNT	11.218	9.187	10.777
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.

2022 - Specificatie bezoldiging (bedragen in €)	A. Rekers	Y.A. Tiemensma
Functiegegevens	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder a.i.
Aanvang en einde functievervulling	01-01 – 31-12	14-12 – 31-12
Deeltijdfactor in fte	1 fte	1 fte
Dienstbetrekking	ja	ja
Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)	2022	2022
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.028	4.359
Beloningen betaalbaar op termijn	18.690	725
Subtotaal	143.718	5.084
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	158.000	7.792
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging in het kader van de WNT	143.718	5.084
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

2023 - Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

Functiegegevens	S. van Zaal
	directeur- bestuurder a.i.
Aanvang en einde functievervulling	02-02 – 05-12
Aantal kalendermaanden functievervulling	11
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1.146

Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder a.i. (bedragen in €)	2023
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	212
Maxima op basis van normbedragen	289.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	242.952
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	ja
Bezoldiging in het kader van de WNT	200.007
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

2023 WNT-verantwoording

Toezichthoudende topfunctionarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2015 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder. De VTW schrijft lagere maximale percentages voor van 7,5% en 11,55%. Zij wil hiermee een signaal afgeven richting de maatschappelijke omgeving. De bezoldiging van de RvC was in 2023 ruim lager dan de percentages van de WNT.

Reis-en onkosten

De leden van de Raad van Commissarissen kunnen werkelijk gemaakte reis-en onkosten declareren. De reiskosten per eigen auto worden vergoed op basis van € 0,21 per kilometer of die van openbaar vervoer op basis van gemaakte kosten voor openbaar vervoer.

Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

2023	M.A. Wiersma	A.J. Roos	M. Bakker	S.J. Oord	E.A. Groot
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging	17.600	11.736	11.736	11.736	11.736
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	16.300	16.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Totaal bezoldiging	17.600	11.736	11.736	11.736	11.736
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

2022	M.A. Wiersma	A.J. Roos	M. Bakker	S.J. Oord	E.A. Groot
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging	17.100	11.400	11.400	11.400	11.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800	15.800	15.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Totaal bezoldiging	17.100	11.400	11.400	11.400	11.400
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

	A. Rekers
Functie bij beëindiging dienstverband	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2023
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	24.567
Aanvullende overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	36.641
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	61.208
Waarvan betaald in 2023	61.208
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

2023 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Dynhus hanteert het verlicht regime. Niet-DAEB activiteit zijn zeer gering.

De gesegmenteerde winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten zijn op de volgende pagina's opgenomen.

	DAEB 2023	Niet- DAEB 2023	Realisatie 2023
	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten	22.927	76	23.003
1.2. Opbrengsten servicecontracten	708	-	708
1.3. Lasten servicecontracten	-875	-	-875
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.674	-	-1.674
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.102	-49	-8.151
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-1.130	-3	-1.133
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.854	24	11.878
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.212	-	4.212
2.2. Toegerekende organisatiekosten	-25	-	-25
2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.329	-	-3.329
2.4. Aankoop/Verkoop grond	-	-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verk. vastgoedport.	858	-	858
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Overige waardeverandering van vastgoedportefeuille	-1.640	-	-1.640
3.2. Niet-ger. waardeverandering vastgoedportefeuille	-348	11	-337
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.988	11	-1.977
4. Overige organisatiekosten	-1.395	-	-1.395
5. Leefbaarheid	-930	-	-930
6. Financiële baten en lasten			
6.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	50	-	50
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.502	-	-1.502
Totaal van financiële baten en lasten	-1.452	-	-1.452
Totaal van resultaat voor belastingen	6.947	35	6.982
7. Belastingen	-1.685	-	-1.685
Nettoresultaat na belastingen	5.262	35	5.297

2023 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

	DAEB 2023	Niet- DAEB 2023	Realisatie 2023
	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Ontvangsten:			
1.1. Huuropbrengsten	22.946	76	23.022
1.2. Vergoedingen	714	-	714
1.3. Overige bedrijfsopbrengsten	98	-	98
1.4. Ontvangen interest	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	23.758	76	23.834
Uitgaven:			
1.5. Betaling aan werknemers	2.910	-	2.910
1.6. Onderhoudsuitgaven	5.640	22	5.662
1.7. Overige bedrijfsuitgaven	4.682	3	4.685
1.8. Betaalde interest	1.561	-	1.561
1.9. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	110	-	110
1.10. Verhuurderheffing	-	-	-
1.11. Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	179	-	179
1.12. Vennootschapsbelasting	1.446	-	1.446
Saldo uitgaande kasstromen	16.528	25	16.553
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.230	51	7.281
KASSTROOM (DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN			
M.V.A. ingaande kasstroom:			
2.1. Verkoopontvangsten bestaande huur	4.462	-	4.462
2.2. Verkoopontvangsten grond	1	-	1
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.463	-	4.463
M.VA. uitgaande kasstroom:			
2.3. Nieuwbouw huur	6.068	-	6.068
2.4. Verbeteruitgaven	2.301	-	2.301
2.5. Aankoop	-	-	-
2.6. Sloopuitgaven	114	-	114
2.7. Investerings overig	306	-	306
Totaal van verwerving van MVA	8.789	-	8.789
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.326	-	-4.326
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Ingaand:			
3.1. Nieuwe te borgen leningen	-	-	-
3.2. Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-
3.3. Aflossing geborgde leningen	5.344	-	5.344
3.4. Aflossing ongeborgde leningen	725	-	725
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.069	-	-6.069
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.165	51	-3.114
Geldmiddelen aan het begin van de periode			5.053
Geldmiddelen aan het einde van de periode			1.939

2023 Overige gegevens

Inrichting van de administratie

De gehele administratie en het samenstellen van de jaarrekening wordt in eigen beheer uitgevoerd. De administratie is volledig geautomatiseerd, waarbij gebruik gemaakt wordt van het programmapakket van Itris. Het jaarverslag is conform het Model-jaarverslaglegging volkshuisvestingsinstellingen opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging en het BBSH.

De controle van de jaarrekening is opgedragen aan Mazars Accountants N.V.
De rapportage geschiedt aan de Raad van Commissarissen.

Verklaring directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder verklaart dat Dynhus in 2023 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat alle middelen van de organisatie zijn aangewend voor de uitvoering van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, dan wel zijn besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

Balk, 14 juni 2024

Namens het bestuur

Mevr. A.A.C. Bouckaert,
directeur-bestuurder
w.g.

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de van de directeur-bestuurder van Dynhus aangeboden jaarrekening 2023 te hebben vastgesteld. Deze vaststelling door de Raad van Commissarissen is verleend nadat alle betrokkenen de stukken hebben gecontroleerd en kennis hebben genomen van de bevindingen van Mazars Accountants N.V.

Balk, 18 juni 2024

Namens de Raad van Commissarissen

Dhr. E.A. Groot, voorzitter
w.g.

Mevr. A.J. Roos, vicevoorzitter
w.g.

Mevr. M. Bakker, lid
w.g.

Dhr. S.J. Oord, lid
w.g.

Dhr. M.A. Wiersma, lid
w.g.

2022 Controleverklaring

**forv/s
mazars**

Christiaan Geurtsweg 8
Postbus 1180
7301 BK Apeldoorn
T: 088 277 22 05
forvismazars.com/nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Dynhus

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Dynhus te gemeente De Fryske Marren gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Dynhus op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2023;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2023; en
- 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 het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Dynhus zoals vereist in 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.

Controleaanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

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 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.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Dynhus en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Dynhus inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Dynhus heeft hierover verslag gedaan in de paragraaf risicomanagement op pagina 22 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Dynhus;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie als onderdeel van de interne beheersing in relatie tot het tot stand komen van de jaarrekening;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties en bezit van onroerend goed van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering en de controller.

2022 Controleverklaring



We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied:
 - van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie ook het eerste frauderisico in de volgende paragraaf) ; en
 - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden (zie ook de paragraaf kernpunten in onze controle).
- Risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Dynhus verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie ook het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht. Onze controleaanpak in relatie tot de bepaling en toelichting van de beleidswaarde is als kernpunt in de controle opgenomen in deze controleverklaring.

Risico:	Werkzaamheden:
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten en andere aanpassingen;
	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben onze selectie gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de

2022 Controleverklaring

	woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of de geselecteerde journaalboekingen aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Aangaan van verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Dynhus en van de door Stichting Dynhus gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan;
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Dynhus mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden, anders dan de schattingen in de beleidswaarde, niet in een kernpunt van onze controle.

Niet naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Stichting Dynhus. Wij hebben de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat alle bekende aangelegenheden van het niet naleven van wet- en regelgeving aan ons zijn gemeld.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Uit onze controlewerkzaamheden zijn geen aanwijzingen of redelijke vermoedens van fraude of niet naleven van wet- en regelgeving naar voren gekomen die van materieel belang worden geacht voor de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Dynhus om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Dynhus voldoende in staat zal zijn om aan al haar verplichtingen per balansdatum te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de conclusie van het bestuur van Stichting Dynhus dat zij over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 45 en 46. Hierin staat beschreven dat Stichting Dynhus een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.
- Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

2022 Controleverklaring



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.

Apeldoorn, 19 juni 2024

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA

Stichting Dynhus

Eigen Haard 3, 8561 EX Balk
Postbus 29, 8560 AA Balk
Telefoon (0514) 608080
info@dynhus.nl
www.dynhus.nl

Gemeente van vestiging:	De Fryske Marren
Werkgebied in gemeenten:	De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân
Opgericht als stichting:	31 december 2019
Registratie MVRM: Inschrijving in Nationaal Register	nr. L-0036
Inschrijving Kamer van Koophandel en Fabrieken in Leeuwarden:	19 december 1906, nr. 01031931
Bedrijfstakcode Woningcorporaties	NRV nr. 1506
Laatste statutenwijziging:	14 december 2020
Brancheorganisatie:	Aedes
Activiteiten	Werkzaam in het kader van de Sociale Huisvesting volgens de Woningwet

Raad van Commissarissen

Dhr. E.A. Groot, voorzitter
Mevr. A.J. Roos, vicevoorzitter
Mevr. M. Bakker, lid
Dhr. S.J. Oord, lid
Dhr. M.A. Wiersma, lid

Bestuur en organisatie

Mevr. A.A.C. Bouckaert, directeur-bestuurder
Mevr. J. Rezel, manager Klant & Thuis
Dhr. A. Jaspers, manager Huis & Bedrijf
Dhr. Y.A. Tiemensma, manager Vastgoed & Projecten

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Conform de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstellingen van Dynhus.