

Jaarverslag 2022

Dynhus
Thuis voor jou



2022 Jaarverslag 2022

Inhoud

VOORWOORD

Deel 1. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Kwaliteit van het woningbezit	Pag. 4
Passend wonen en huurbeleid	Pag. 9
Betrekken bewoners bij beleid en beheer	Pag. 11
Leefbaarheid	Pag. 12
Wonen en zorg	Pag. 14
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 2022	Pag. 36
Winst- en verliesrekening over 2022	Pag. 37
Kasstroomoverzicht over 2022	Pag. 38
Kengetallen	Pag. 39
Waarderingsgrondslagen	Pag. 41
Toelichting op de balans	Pag. 47
Toelichting winst- en verliesrekening	Pag. 55
WNT-verantwoording	Pag. 59
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	Pag. 61
Overige gegevens	Pag. 63
Controleverklaring	Pag. 64

2022 Jaarverslag 2022

VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2022 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 2022.

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 milieuaspecten een grote rol (PFAS en Stikstofproblematiek) 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 februari 2023 ben ik gestart als tijdelijk directeur-bestuurder. Ik vervul deze rol tot een nieuwe directeur-bestuurder het stokje overneemt. Ik ben onder de indruk van alle prestaties die in 2022 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 2022 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 zijn of haar bijdrage.

Balk, 12 juni 2023

S. van Zaal, directeur-bestuurder a.i.

2022 Volkshuisvestingsverslag

KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Woningbezit

Per 31 december 2022 heeft Dynhus 3.546 woningen. In 2022 zijn er 15 woningen verkocht.

Dynhus	Aantal 01-01- 2022	Mutatie 2022				Aantal 31-12-22	In aanbouw 31-12-22
		Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing	Overig		
Woningen							
Gemeente De Fryske Marren	3.060	-	14	-	-	3.046	39
Gemeente Súdwest Fryslân	501	-	1	-	-	500	12
Totaal	3.561	-	15	-	-	3.546	51
Zorgeenheden							
Gemeente De Fryske Marren	69	-	-	-	-	69	
Gemeente Súdwest Fryslân	87	-	-	-	-	87	
Totaal	156	-	-	-	-	156	
MOG							
Gemeente De Fryske Marren	6	-	-	-	-	6	
Gemeente Súdwest Fryslân	1	-	-	-	-	1	
Totaal	7	-	-	-	-	7	
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	3.807	-	15	-	-	3.792	51

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, renovaties 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 2022 waren 174 woningen gelabeld voor verkoop. In 2022 hebben we 15 woningen verkocht (15 begroot). 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 aspecten zoals betaalbaarheid, energiezuinigheid en duurzaamheid. Nieuwbouwwoningen kenmerken zich door hun woon- en onderhoudstechnische kwaliteit op langere termijn. Er is daarbij ook aandacht voor de grootte van de woning en de architectonische uitstraling.

Nieuwbouw in uitvoering

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 worden 39 woningen teruggebouwd. Op basis van het aanbestedingsproces is Lont uitgekozen voor de uitvoering. De aannemingsovereenkomst is op 17 februari 2022 getekend.

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 worden 12 grondgebonden huurwoningen teruggebouwd. Op basis van het aanbestedingsproces is Lont uitgekozen voor de uitvoering. De aannemingsovereenkomst is op 21 juni 2022 getekend.

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

Nieuwbouw in 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 voorsnog 43 worden teruggebouwd op locatie aan de Parkstraat. Voor deze locatie is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Project: 43 woningen
Locatie: Parkstraat, Pampusstraat te Lemmer
Architect: TWA uit Burdaard
Aannemer: nog niet bekend
Start sloop: 2023
Start bouw: 2024
Oplevering: 2024

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. Het plan wordt in bouwteam ontwikkeld.

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

2022 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 haalbaarheids-onderzoek 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.

Project:	De Beuk in St. Nicolaasga
Locatie:	De Tûke 2 in St. Nicolaasga
Architect:	KAW uit Groningen
Aannemer:	nog niet bekend
Start bouw:	2023
Oplevering:	2024

Haalbaarheidsonderzoek

Locatie Suderigge en Y.W. van Dijkstraat in Lemmer

Het project omvat 35 aanleunwoningen Y.W. van Dijkstraat (eigenaar Dynhus) en 75 plaatsen en 18 aanleunwoningen Zorgcentrum Suderigge (eigenaar Hof en Hiem). Zowel Dynhus als Hof en Hiem gaan uit van sloop en vervangende nieuwbouw. Er is een intentieovereenkomst gesloten tussen beide partijen en er is een haalbaarheidsonderzoek in uitvoering. Hiervoor is het bureau Hevo/Fame uit Zwolle geselecteerd op basis van presentaties. Ook is onderzocht of Patyna (huurder van zorgeenheden aan Chr. de Vriesstraat) kan participeren in het project, maar dit lijkt niet haalbaar. Er is een financiële doorrekening gemaakt en Hof en Hiem en Dynhus moeten besluiten of haalbaarheidsonderzoek kan worden afgerond en met volgende fase kan worden gestart.

Locatie 114 woningen Lemmer West in Lemmer

De toekomstige mogelijkheden van deze 114 woningen in Lemmer worden in nauwe samenwerking met de huurders en KAW uit Groningen onderzocht. Tijdens een inloopbijeenkomst zijn de uitkomsten van een vragenlijst, de uitdagingen Dynhus en technische en stedenbouwkundige informatie aan de huurders gepresenteerd. Er hebben vervolgens overleggen plaats gevonden met de klankbordgroep. Er liggen nu een drietal scenario's bestaande uit sloop/vervangende nieuwbouw en groot onderhoud/verduurzaming. Deze zijn financieel doorgerekend. De voorkeursvariant is besproken met de gemeente en zodra gemeente akkoord is, kan, na goedkeuring door Dynhus, worden teruggekoppeld naar de huurders.

Locatie Straatweg 54 in Lemmer

Deze locatie betreft het voormalig kantoor van Dynhus aan de Straatweg in Lemmer. Er is een haalbaarheidsonderzoek gedaan door Architectenbureau Zijlstra uit Harich voor sloop en nieuwbouw. Hieruit is gebleken dat er 30 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Het haalbaarheidsonderzoek is gepresenteerd aan de gemeente.

Verbouw in voorbereiding

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:	2023
Oplevering:	2023

2022 Volkshuisvestingsverslag

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:

Reparatieverzoeken

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. In 2022 is er € 599.000 geboekt op kosten reparatieverzoeken, het totaal aantal reparatieverzoeken bedroeg 1.692 (2021: € 475.000 kosten en 1.965 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 2022 € 522.000 met een gemiddelde van € 1.912 per mutatie-opdracht (2021: € 3.292). Ruim 37% van de kosten worden veroorzaakt door 12 mutaties van meer dan € 5.000 aan kosten. Het betreft hier veelal uitgesteld planmatig onderhoud of “uitgeleefde” woningen.

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 2022 bestond planmatig onderhoud o.a. uit: gevelonderhoud, schilderwerk, vervangen voegwerk, herstel metselwerk, dakonderhoud (vervangen bergingsdaken, dakpannen vervangen en dakgoten vervangen), contractonderhoud, vervanging cv-ketels, asbestsanering en accidenteel onderhoud als gevolg van reparatieverzoeken. In zijn totaliteit is aan planmatig onderhoud in 2022 ca. € 5,1 miljoen uitgegeven.

Groot onderhoud en verduurzaming opgeleverd

Project groot onderhoud en verduurzaming 32 woningen Balk

Bij 32 woningen in Balk heeft groot onderhoud plaatsgevonden (o.a. gevelherstel, vervangen dakpannen, schilderwerk, vervangen deuren) en de woningen zijn verduurzaamd (dakisolatie, vloerisolatie, glas vervangen, zonnepanelen etc.). Een deel van de kosten worden geactiveerd in het kader van verbeteringen. Zowel de voorbereiding als de uitvoering hebben in nauw overleg met de huurders plaatsgevonden. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door Lenferink BV uit Lemelerveld.

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 2022 is er door Dynhus ruim € 2.100.000 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 2022 zijn ruim 300 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.

Energielabels

Er is nieuwe regelgeving voor het vaststellen van de energie index (EI). Er is een groot aantal verlopen labels, deze zullen in 2023 opnieuw worden vastgesteld middels de nieuwe regelgeving.

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. Bij de uitvoering worden we nog deels belemmerd door de beperkte netcapaciteit. Dit betekent dat een deel van het woningbezit pas later of mogelijk helemaal niet kan worden voorzien van zonnepanelen. Het project zal naar verwachting in 2023 zijn afgerond.

Haalbaarheidsonderzoek Balk gasloos

In de transitie visiewarmte 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.

2022 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 extra 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 € 442,46 (peiljaar 2022). De maximale aftoppingsgrens huurtoeslag (peiljaar 2022) voor 23 jaar en ouder is € 633,25 (één- en tweepersoonshuishoudens) en € 678,66 (drie- en meerpersoonshuishoudens). De maximale huurgrens voor een sociale huurwoning is in 2022 € 763,47.

Ouderen (> AOW leeftijd)

Woningen met de natte cel 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.

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.

Woningzoekenden

Op 31 december 2022 stonden er 9.068 woningzoekenden ingeschreven (2021: 7.550). De zoekduur van een woningzoekende start direct na de inschrijving.

Acceptatie

In 2022 was de acceptatiegraad 75% (2021: 73%).

Zoekduur

De gemiddelde wachttijd om in 2022 voor een woning in aanmerking te komen was 50 maanden (2021: 44 maanden).

2022 Volkshuisvestingsverslag

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 2022 bedroeg 312 (2021: 343). De mutatiegraad was 8,7% (2021: 9,6%).

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 1 woning met een huurprijs boven € 763,47.

Omdat deze woning door de jaarlijkse huurverhoging door deze grens is gegroeid, blijft deze binnen de sociale huursector. Hiermee vallen alle woningen binnen de huurtoeslaggrens. Van 277 voor verhuur beschikbaar gekomen woningen, vallen er 180 woningen binnen passend toewijzen.

Passend toewijzen	Norm	TOTAAL	
Passend	95%	175	97,2%
Niet passend	5%	5	2,8%
Totaal corporatie	100%	180	100%

Toewijzingen sociale verhuringen volgens de EU-norm

Van de 277 opnieuw verhuurde woningen in 2022, met een huurprijs tot en met € 763,47, zijn 262 toegewezen volgens de toewijzingsnorm 92,5% - 7,5%.

Toewijzingsnorm EU	Norm	TOTAAL	
Primair	92,5%	255	97,3%
Vrij toewijsbaar	7,5%	7	2,7%
Totaal corporatie	100%	262	100%

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

	Inkomen	< basishuur : kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens		> laagste/hoogste	
			> basishuur	≤ laagste/hoogste	aftoppingsgrens	≤ liberalisatiegrens
Eenpersoonshuishoudens						
< AOW leeftijd	≤ 24.075	1	39	56		0
< AOW leeftijd	> 24.075	0	11	25		0
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 23.975	0	7	20		2
> of gelijk AOW leeftijd	> 23.975	0	1	5		2
Tweepersoonshuishoudens						
< AOW leeftijd	≤ 32.675	0	2	20		1
< AOW leeftijd	> 32.675	0	1	12		2
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 32.550	0	2	10		2
> of gelijk AOW leeftijd	> 32.550	0	0	14		4
Drie en meerpersoonshuishoudens						
< AOW leeftijd	≤ 32.675	0	0	18		0
< AOW leeftijd	> 32.675	0	0	4		1
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 32.550	0	0	0		0
> of gelijk AOW leeftijd	> 32.550	0	0	0		0
Totaal corporatie	262	1	63	184		14

2022 Volkshuisvestingsverslag

Overige toewijzingsnorm buiten EU-norm

Van de 277 opnieuw verhuurde woningen in 2022, met een huurprijs tot en met € 763,47, zijn 15 woningen 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 2022 met 2,3% gestegen (2021: 0%).

Huurachterstand

Per 31 december 2022 bedroeg de gezamenlijke huurachterstand € 64.690 (2021: € 129.745). Dat is 0,29% van de jaarhuur (2021: 0,57%). 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 2022 één woning wegens huurachterstand ontruimd.

Leegstand

De totale huurderfing wegens leegstand en oninbaarheid bedroeg in 2022 € 200.955 (2021: € 377.890). Dat is 0,89% van de jaarhuur (2021: 1,66%). Met dit percentage blijft de huurderfing onder het begrote percentage van 1%. Per 31 december 2022 stonden er 36 woningen leeg (2021: 91 woningen), waarvan er 13 woningen onder het herstructureringsprojecten zuiderzeestraat e.o. fase 3 en 4 vallen. Verder staan er 8 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 bestuurders, op basis van een vooraf vastgestelde jaaragenda. In 2022 is o.a. overlegd over de participatie en communicatie bij (vastgoed)projecten en voorbereidingen voor een nieuw huurbeleid voor 2023 en verder.

In 2022 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 herstructurerings- en renovatieprojecten 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. In 2022 is na een brede discussie binnen Dynhus een nieuw participatie- en communicatieplan opgesteld m.b.t. (vastgoed)projecten.

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.

2022 Volkshuisvestingsverslag

Klachtencommissie

Met ingang van 1 januari 2019 is de corporatie aangesloten bij de provinciale klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân huursector (PKWF). De PKWF is werkzaam als overkoepelende klachtencommissie voor bijna alle corporaties in de provincie Fryslân. De Provinciale klachtencommissie heeft in 2022 één klacht 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 klanten. Daarom laten we ieder jaar de kwaliteit van de dienstverlening meten via het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). De actuele score ultimo december 2022 betrof een 7,4 (2021: 7,6).

Onderstaand de resultaten van de metingen in 2022:

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

LEEFBAARHEID

Sinds het 1^e kwartaal 2022 is het team van Dynhus aangevuld met 2 nieuwe leefbaarheidsregisseurs. Naast de 3 leefbaarheidsregisseurs zijn ook 2 wijkbeheerders bezig op het gebied van leefbaarheid. 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.

Een greep uit hun werkzaamheden:

- Het aanjagen van buurtverbindingen met huurders; buurtkans, bakkies in de buurt, de moestuin in St Nicolaasga, het opknappen van de speeltuin in Workum en de aanleg van de buurttuin in de Zuiderzeestraat zijn daar voorbeelden van. 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.

2022 Volkshuisvestingsverslag

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.

Cijfers

Wat	Aantallen	Wat	Aantallen
Geluid/ gedrag/ vervuiling	45	Opgeschaald naar samenwerkingspartners	28
Tuin	13	Veiligheidshuis Fryslân	2
Woonfraude	2	Advocaat	1
Divers	5	Afgerond	47
Huurschutting	152	In behandeling	18
Buurtbemiddeling	3	Totaal overlastcasussen	65

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:

Lemmer e.o.	82
Balk e.o.	39
Workum e.o.	18
Sint Nicolaasga e.o.	13

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 mb.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 2022 zijn 8 van 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.

In 2022 is een camper aangeschaft. Medewerkers van Dynhus konden een naam bedenken voor deze camper: Dynbus. Deze is in Dynhus-stijl bestickerd. Met deze camper zijn we zichtbaar aanwezig in de buurt en huurders en particuliere bewoners kunnen binnenlopen voor vragen of een praatje.

2022 Volkshuisvestingsverslag

Er is 1 tuindag georganiseerd in samenwerking met Present en de Kear. In Balk konden bewoners hulp krijgen bij het op orde brengen van hun tuin door vrijwilligers van Stichting Present. Voor het sociale aspect waren ook buurtwerkers van de Kear aanwezig. Huurders hebben een groene attentie gekregen.

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	7	3
Weer Thuis	0	1
Housing First	1	0
Crisiswoningen	1	0

Leefbaarheidsinitiatieven

- In 2022 is uitvoering gegeven aan de buurtkans-initiatieven. Er zijn 20 inzendingen gerealiseerd; van het opknappen van een speeltuin, tot diverse picknickbankjes en bloembakken. Team leefbaarheid gaat dit een vervolg geven door bij de diverse initiatieven te vragen hoe het gaat en of er meer verbinding ontstaat.
- In 2022 zijn de Trouwe Huurders van Dynhus in het zonnetje gezet. Het gaat om de volgende aantallen:
 - 440 huurders die minimaal 25 jaar bij Dynhus huren hebben een brievenbuspakketje ontvangen met lekkers van De Zoete Snoet, waaronder brownies en stroopwafels.
 - Huurders van ruim 60 woningen zijn bij de High-tea middag op kantoor geweest. Zij huurden minimaal 40 jaar bij Dynhus of haar voorgangers.
 - Ruim 60 huurders die 50 jaar of langer bij Dynhus huren zijn een dag mee geweest op de Klifrak. Een gezellige dag met lekkers over de wateren van Zuid West Friesland.
- 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.

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.

Statushouders

In 2022 zijn er 10 (3 Súdwest Fryslân en 7 De Fryske Marren) woningen aangeboden en verhuurd voor huisvesting van statushouders (2021: 9). In de prestatieafspraken met de gemeenten Súdwest Fryslân en De Fryske Marren is opgenomen dat we ons inzetten voor de gemeentelijke taakstelling met een maximum van 10% van de vrijkomende woningen.

2022 Volkshuisvestingsverslag

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 zelf gebeurt door zorgpartijen waarmee we samenwerken.

Jongeren

In 2022 zijn jongeren (<23 jaar), om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag, aangewezen op woningen met een huurprijs tot € 442,46. Dynhus heeft ultimo 2022 in totaal 749 woningen beschikbaar in dit segment (2021: 897). Hiervan zijn 313 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 2022 is 1 woning verhuurd via Housing First.

In 2021 is de Sate Steenbergstrjitte 50-20 in Balk 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 iemand 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.

HET BEHEERSEN VAN RISICO'S

Risicobeheer

Risicobeheer betreft het identificeren, kwantificeren en beheersen van financiële- 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. Het risicobeheer keert 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 2022 zullen door Dynhus waar mogelijk worden geïmplementeerd.

Beheersingsrisico's

Dynhus heeft in 2021 haar procedures opnieuw beschreven waarbij we gebruik hebben gemaakt van de expertise van BDO Accountants. In 2023 wordt de werking van deze procedures geëvalueerd en waar nodig worden deze in 2024 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. De woningmarkt, die onzeker is, blijft een belangrijk risico.

Projectrisico's

Bij Dynhus is sprake van een beperkte omvang van de projectenportefeuille en daarmee ook een relatief laag risico. Er zijn de volgende maatregelen getroffen:

- 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. Onze 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, 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 2023-2027 en Management Control Framework.

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 leningportefeuille;
- 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.

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, verhuurderheffing 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.

Compliance risico's

Dynhus heeft de in de AedesCode geregelde Governancecode 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.

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.

2022 Volkshuisvestingsverslag

Rijksoverheid

Het ontbreekt de overheid aan een lange termijnvisie, hetgeen gevolgen heeft voor onder andere een corporatie, die vastgoed exploiteert, wat minimaal 50 jaar meegaat. Het beleid van de rijksoverheid brengt derhalve risico's met zich mee, waartegen Dynhus zich niet kan verzekeren.

FINANCIËN

Jaarrekening

Het jaarresultaat Dynhus over 2022 bedroeg € 25.941.000 positief vóór belastingen. Het resultaat vóór belastingen van de begroting 2022 was € 6.212.000 positief. Het gerealiseerde jaarresultaat vóór belastingen over 2022 wijkt op de volgende punten af van het begrote resultaat voor belastingen over 2022:

Afwijkingen t.o.v. begroting	2022	Verklaring
Meer huuropbrengsten	€ 70.000	Hogere jaarlijkse huurverhoging (2,3% werkelijk, 1,7% begroot), minder huurderving.
Minder servicekosten	€ 63.000	Minder tuinonderhoud
Minder verhuur en beheer	€ 1.665.000	Meer doorbelast naar andere activiteiten
Meer kosten leefbaarheid	-/- € 470.000	Meer toegerekende organisatiekosten
Meer onderhoudslasten	-/- € 300.000	Meer toegerekende organisatiekosten vraaggestuurd onderhoud (+650.000), asbest vervangen vervalt (-350.000)
Meer opbrengst verkoop	€ 55.000	Verkoop grond project H. Jacobstr. Bakhuizen
Overige waardeverandering	-/- € 3.784.000	ORT nieuwbouw (-1.700.000) en investeringen (-2.084.000)
Niet gerealiseerde waardeverandering	€ 21.800.000	Mutatie marktwaarde 2021-2022
Overige organisatiekosten	-/- € 170.000	Meer toegerekende organisatiekosten
Minder heffingen	€ 800.000	Lagere verhuurderheffing
Totaal	€ 19.729.000	

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 2022 konden binnen de bandbreedtes worden uitgevoerd. Door de –historisch gezien– nog steeds lage rente konden renteafspraken worden gemaakt die onder de, in de meerjarenprognose, gehanteerde aannames liggen.

Leningen

De omvang van de gezamenlijke leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022: € 59,6 miljoen (2021: € 57,4 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage bedroeg 2,51% (2021: 2,78%).

Meerjarenbegroting

Volgens de (meerjaren)begroting 2023 - 2027 blijven de operationele kasstromen positief. Ook blijft de solvabiliteit boven de vastgestelde norm van 20%.

2022 Volkshuisvestingsverslag

Ontwikkeling eigen vermogen

Ultimo 2022 is het eigen vermogen op basis van waardering op basis van marktwaarde vastgesteld op € 454 miljoen, € 128.061 per woning (2021: € 430 miljoen, € 120.674 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-percentages. De solvabiliteit bedroeg eind 2022 87,63% o.b.v. marktwaardewaardering (2021: 87,87%).

Het WSW zal op basis van de ingediende prognose voor de jaren 2023 tot en met 2027 en de jaarrekening 2021 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. Het risicoprofiel volgens toezichtsbrieff 2022 is relatief laag. Enkel aan het onderdeel Governance - kwaliteit bestuur kent de AW de risicoscore midden toe. Hiertoe zijn inmiddels stappen gezet en in 2023 wordt hier verder invulling aan gegeven. De financiële beoordeling 2022 heeft niet geleid tot opmerkingen en geeft geen aanleiding tot het doen van interventies.

Ontwikkeling balansposten & financiële kengetallen

Balansposten x € 1.000	Jaarrek. 2022	MJB 2023	MJB 2024	MJB 2025	MJB 2026	MJB 2027
Eigen vermogen	454.105	462.339	454.171	469.295	478.032	481.621
Voorzieningen	2.435	2.898	3.759	210	1.187	4.505
Langlopende schulden	53.975	65.580	95.058	109.507	104.409	110.244
Vastgoedbeleggingen	503.135	529.961	552.448	581.443	587.231	596.533

Financiële kengetallen	Jaarrek. 2022	MJB 2023	MJB 2024	MJB 2025	MJB 2026	MJB 2027	Normen AW/WSW
Solvabiliteit							
Marktwaarde (%)	87,6	86,6%	81,7%	80,3%	80,9%	80,3%	> 15
Beleidswaarde (%)	79,5	71,9%	61,4%	57,9%	58,8%	56,9%	> 15
Loan to Value (%)	20,0	26,1%	36,4%	41,3%	40,1%	40,7%	< 85
ICR-Rente dekkingsratio	4,0	5,3	4,0	3,5	3,6	3,8	> 1,4
Dekkingsratio (%)	10,3	12,1%	17,0%	19,3%	18,6%	18,8%	< 70
Onderpandratio (%)	9,8	9,9%	15,1%	17,7%	17,2%	17,6%	< 70

ALGEMEEN

Werkgebied

Het werkgebied van de stichting Dynhus beslaat de gemeenten De Fryske Marren, Súdwest Fryslân, Leeuwarden en de Waadhoeke. In 2022 had Dynhus alleen bezit in 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. De heer A. Rekers is per 01-01-2020 als directeur-bestuurder van Dynhus benoemd. Na het uitvallen van de heer A. Rekers, heeft de heer Y. Tiemensma, manager vastgoed, vanaf 14-12-2022 a.i. de taken en verantwoordelijkheden van de directeur bestuurder waargenomen.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder en directeur-bestuurder a.i. 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 2022

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 2022), 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.

(Meerjaren)begroting

De (meerjaren)begroting 2023 t/m 2027 van Dynhus is geactualiseerd en goedgekeurd door de RvC op 14-12-2022. De begroting voor het jaar 2023 is aan de beide gemeenten toegezonden.

Aedes

Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties, waarbij ook Dynhus is aangesloten. De 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.

Benchmark

Dynhus heeft deelgenomen aan de Aedes benchmark 2022. De score wordt bepaald door de jaarcijfers van een jaar eerder. Dynhus behaalde de volgende scores:

- Huurdersoordeel: B (2021: B);
- Bedrijfslasten: B (2021: C);
- Duurzaamheid: B (2021: B);
- Onderhoud en verbetering: B (2021: B).



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.

Gesignaleerde risico's

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

De leningenportefeuille bestaat ultimo 2022 voornamelijk uit leningen met een rentevast periode (gemiddelde looptijd: 21,87 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 2 leningen die in 2023 en 2024 een renteconversie moeten ondergaan. 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 2022 15 woningen verkocht (begroot 15 woningen).

3. Incourante debiteuren c.q. een groter aandeel huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsonmacht.

Een groot deel van de bewoners van de corporatie zijn mensen met een laag inkomen. Hierdoor kan het debiteurenrisico toenemen. Echter, het normale debiteurenrisico is zeer beperkt, de huurder is onder de 2%. Het risico hier betreft, naar verwachting, met name de bedrijfsruimte en dure huur, maar dit is qua omvang beperkt. Het effect op de kasstroomprognose kan zijn dat we de huurpenningen later binnen krijgen en dus eerder een financiering moeten aantrekken.

4. Het risico dat een groot deel van het personeel uitvalt en de reguliere bedrijfsoperaties, waaronder de incassoprocedure, tot stilstand komt.

Qua organisatie betekent een hoog ziekteverzuim hoge kosten zonder directe opbrengsten. In 2022 is de gewone dienstverlening hervat en heeft corona slechts een beperkte invloed gehad op de uitvoering van de dagelijkse werkzaamheden.

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

In 2022 is er geen sprake geweest van lockdowns. We hebben in 2022 niet te maken gehad met personeelstekort van Dynhus of van de samenwerkingspartners. 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, controller 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
Ruimte om af te wijken van aanbestedingsbeleid	Vriendjespolitiek of persoonlijk gewin keuze bepalen	Dynhus wordt benadeeld en onveilige werkcultuur	Gesprekken over integriteit
Interne uitbetaling salarissen en declaraties	Teveel aan declaraties of salaris wordt uitbetaald	Dynhus wordt benadeeld	4 ogen principe Controle uitbetaling salarissen
Voorraadbeheer	Medewerkers voorraad voor eigen gebruik benutten	Dynhus wordt benadeeld	Digitalisering van bestelling Gesprekken over integriteit
Facturenbetaling	Valse facturen worden uitbetaald	Dynhus wordt benadeeld	Procesinrichting Gesprekken over integriteit

Impact coronavirus en oorlog in Oekraïne

De Coronacrisis hebben we in 2022 achter ons gelaten. De oorlog in Oekraïne duurt langer voort dan aan het begin werd ingeschat. Het bestuur is van mening dat de jaarrekening 2022 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 2022	Marktwaardeontwikkeling	TOTAAL 2021
Aantal woningen	3.547	Aantal woningen	3.561
Marktwaarde 31-12-2021	€ 457.008.244	Marktwaarde 31-12-2020	€ 388.117.236
Marktwaarde 31-12-2022	€ 480.600.700	Marktwaarde 31-12-2021	€ 457.008.244
Toename marktwaarde	€ 23.592.456	Toename marktwaarde	€ 68.891.008
Toename marktwaarde %	5,16%	Toename marktwaarde %	17,75%
Ongerealiseerd EV:		Ongerealiseerd EV:	
Herw. reserve 31-12-2021	€ 284.740.742	Herw. reserve 31-12-2020	€ 223.271.862
Herw. reserve 31-12-2022	€ 306.331.496	Herw. reserve 31-12-2021	€ 284.740.742
Toename herw. reserve	€ 21.590.754	Toename herw. reserve	€ 61.468.880

De totale waarde van de woningportefeuille is in 2022 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, leegwaardestijging en de disconteringsvoet hebben het grootste aandeel binnen de mutatie in marktwaarde. Per 31 december 2022 zijn ook de ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen verder toegenomen naar € 306.331.496 (2021: € 284.740.742).

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 2022 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 huurstijgingsparameter;
- 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. € 206 miljoen (2021: € 272 miljoen).

Dit impliceert dat voor Dynhus ca. 45% 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

De Governancecode woningcorporaties 2020 is de nu geldende regeling. De Governancecode geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. De code schrijft voor dat over een aantal aspecten die daarin aan de orde komen in dit Bestuursverslag verantwoording moet worden afgelegd.

Governance en interne beheersing

Dynhus hanteert een zorgvuldige bedrijfsvoering en streeft naar maatschappelijk en open ondernemen. Dit betekent dat de directie integer en transparant handelt en dat er goed intern toezicht is op dat handelen en het afleggen van verantwoording daarover. De governancestructuur heeft Dynhus beschreven in het directiereglement en de reglementen van de RvC. In deze beide documenten zijn de taken, rollen en verantwoordelijkheden van de directie en RvC opgenomen.

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 invullen geven aan de verantwoordelijkheden en taken liet de directeur-bestuurder zich ook in 2022 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 2022 43 medewerkers in dienst van wie 17 vrouwen en 26 mannen. In totaal gaat het om 37,8 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 gaan drie trainees bij toerbeurt aan de slag om zich te ontwikkelen tot professionals in ons vakgebied. Voor 2022 was dat vooral het vakgebied Leefbaarheid en Vastgoed & projecten.

Afdelingen Dynhus	2022	2021
1. Directeur-bestuurder	1,0	1,0
2. Staf	3,2	2,2
3. Klant & Thuis	7,3	6,1
4. Klant & Thuis - Techniek	10,3	8,2
5. Huis & Bedrijf	5,6	4,4
6. Vastgoed & Projecten	5,4	4,6
7. Leefbaarheid	4,6	2,8
Aantal formatieplaatsen	37,3	29,4
8. Werkelijk aantal	43	33
Formatieplaatsen per 1000 won.	12,1	9,3

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.

Arbeidsomstandigheden

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

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2022 bedroeg 3,72% (2021: 4,51%). 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.

Opleiding

In 2022 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 integriteitsbeleid 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.

2022 Verslag van de Directie

Inzet

Een woord van dank is op zijn plaats aan een ieder die heeft bijgedragen aan de in 2022 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 a.i. 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, 12 juni 2023

S. van Zaal, directeur-bestuurder a.i.

Inleiding

Ook 2022 gaat de boeken in als een veelbewogen jaar, waarin corona grotendeels zijn uittrede deed, maar de energiecrisis om de hoek kwam kijken. Dit zorgde voor nieuwe onzekerheden, vragen en nieuwe initiatieven binnen Dynhus. Zo zijn er krachten gebundeld om het voor de huurders, iets, makkelijker te maken in deze tijd. Ook de OR heeft niet stil gezeten en heeft ingestemd met een aantal nieuwe voorstellen, die van positieve invloed zijn op het salaris van de werknemers. De laatste maanden van 2022 stonden in het teken van het vertrek van onze directeur-bestuurder. De heer A. Rekers heeft om meerdere redenen zijn vertrek aangekondigd. De OR is samen met RvC de laatste maanden opzoek gegaan naar een nieuwe (interim) directeur-bestuurder. Uit deze procedure is mevr. S. van Zaal gekozen als onze nieuwe interim directeur-bestuurder. In 2023 wordt er een procedure gestart voor een nieuwe directeur-bestuurder. Ook de OR zal onderdeel zijn van deze procedure.

Verkiezingen

In 2022 zijn er opnieuw verkiezingen uitgeschreven voor de OR van Dynhus. Mevr. C. Tijsma is toegetreden als nieuwe secretaris en de heer A. Roorda is toegetreden als algemeen lid. De heer J. Wijnia heeft de rol als voorzitter overgenomen van de heer M. Hogeveen. De heren M. Hogeveen en K. Bergsma zijn afgetreden als leden. De OR blijft actief met 4 leden, wat past bij een organisatie < 50 werknemers.

Vergadermomenten 2022

- Ondernemingsraad 13x.
- Ondernemingsraad + bestuur 2x.
- Ondernemingsraad + RvC 2x.

In het overleg met de directeur-bestuur kwamen in 2022 de volgende onderwerpen aan de orde:

- jaarrekening 2021;
- omgang met beloning voor extra taken;
- omgang salarisverhogingen;
- fiscale aspecten loopbaanontwikkelingsbudget;
- risico inventarisatie- en evaluatie (RI&E);
- verkiezingen nieuw OR-leden 2022;
- voortgangsrapportages;
- uitbreiding generatiepact;
- p&o cijfers 2022;
- functieomschrijving vacatures;
- gratificatielijst;
- begroting 2022 en 2023;
- aftreden directeur-bestuurder;
- procedure nieuwe (interim) directeur-bestuurder.

Advies & Instemming

In 2022 heeft de OR positief geadviseerd/ingestemd met:

- adviesaanvragen: vergoedingen en verstrekkingen, integriteitscode en begroting 2022;
- instemmingsaanvragen: aanpassing omgang salarisverhoging;
- instemmingsaanvragen: uitbreiding generatiepact.

Samenstelling

Per 31 december 2022 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. Tijsma	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

Na een periode die vooral was gefocust op de fusie, was Dynhus dit jaar beleidsmatig en organisatorisch zover om verder te bouwen aan de vorming van Dynhus 2.0. Daarnaast had de organisatie weer de handen vrij om zich te richten op haar doelen.

De maatschappelijke opgave waaraan de organisatie invulling geeft, is de toetssteen van de RvC.

Deze is als volgt benoemd:

Het bieden van een betaalbaar, duurzaam en kwalitatief goed (t)huis in een leefbare woonomgeving. Voor huidige en toekomstige huurders in Zuidwest Friesland, die voor hun woonbehoefte gebruik willen of moeten maken van het woningaanbod van de corporatie. De corporatie draagt bij aan de leefbare woonomgeving, daar waar het een belang heeft. Dat kan ook in de vorm van een materiële bijdrage zijn, passend binnen de daarvoor geldende normen van de Woningwet.

Ook in 2022 gaf de Raad van Commissarissen (hierna: RvC) invulling aan zijn rol als toezichthouder, werkgever van de directeur-bestuurder en klankbord. Middels dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn rol, taken en bevoegdheden.

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 RvC reflecteert vanuit verschillende perspectieven, die de inbreng van de belanghebbenden weergeeft. De RvC 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. Dynhus is lid van de brancheorganisatie Aedes.

Toezichtkader

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

Externe regels: <ul style="list-style-type: none">- Woningwet- Btiv- Governancecode Woningcorporatie- Beleidsregels AW- Beleidsregels WSW- Gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW- Wet Normering Topinkomens (WNT)	Interne regels <ul style="list-style-type: none">- Statuten- Reglementen RvC + commissies- Profielschets RvC- Bestuursreglement- Treasuryreglement- Investeringsreglement- Integriteits- en klokkenluidersregeling- Inkoop- en aanbestedingsbeleid
Besturingskaders: <ul style="list-style-type: none">- Strategisch plan/ fusie-effectenrapportage- Jaarplan en begroting- Meerjarenbegroting- Prestatieafspraken- Strategisch voorraadbeleid- Treasuryjaarplan	Besturings- beheersingsinstrumenten: <ul style="list-style-type: none">- Kwartaalrapportages- Jaarverslag- Accountantsverslag- Managementletter- Beoordelingsbrieven AW en WSW- Aedes-benchmark- Rapportage interne controle- Visitatierapportages

Ontwikkeling van de organisatie

De Autoriteit woningcorporaties (AW) doet voor elke corporatie jaarlijks een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader AW-WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Hieruit bleek dat er in 2020 zorg was over de sturing en beheersing van de organisatie, waaronder de kwaliteit van de organisatie, voortgang van de implementatie van de fusie en het tot stand komen van een volwassen control-omgeving. In 2021 concludeerde de AW dat Dynhus voldoende voortgang heeft geboekt in haar ontwikkeling.

Deze positieve ontwikkeling heeft zich doorgezet in 2022. In haar toezichtbrief over 2022 geeft de AW namelijk aan dat ze het risico voor Dynhus laag inschat op alle onderdelen van het beoordelingskader. Alleen aan onderdeel Governance - kwaliteit bestuur kent de AW de risicoscore midden toe. De RvC heeft hierop actie ondernomen.

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 RvC 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 & rooster van aftreden

Naam	Deskundigheidsgebied	Relevante nevenfuncties
Drs. M.A. Wiersma (Minne) • Voorzitter • Lid auditcommissie	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 remuneratie-commissie • Huurders-commissaris	Juridische zaken, governance	- Advocaat Omny de Vries Advocaten, Wolvega - Lid tuchtcollege Koninklijk Friesch paardenstamboek - Lid RvT Jeugdhulp Friesland
M. Bakker (Marjan) • Voorzitter remuneratie-commissie	Overheid, bestuurlijk, personeel en organisatie, zorg	- Directeur Klant, Advies en Informatie/ Chief Data Officer, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Ministerie van Economische Zaken en Klimaat - Lid Bestuur SVB – BGT (Samenwerkingsverband Basisregistratie Grootchalige Topografie)
S.J. Oord (Sjoerd) • Voorzitter auditcommissie	Financiën en control, volkshuisvestelijk	- Directeur Actief Financieel Advies BV
E.A. Groot (Emme) • Huurders-commissaris	Bestuurlijk, overheid	- Voorzitter RvT Groninger Landschap - Bestuurslid Stichting Boek Blauwe Stad - Voorzitter RvC Woonborg. - Voorzitter RvT St. Openbaar Onderwijs Marenland - Voorzitter RvC Roemte!

(Her)benoeming

Leden van de RvC worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Herbenoeming is maximaal één keer mogelijk. In 2022 is de samenstelling van de RvC niet veranderd ten opzichte van 2021. Het rooster van aftreden ziet er als volgt uit:

Naam	M/V	Woonplaats	Geboortjaar	Functie	Benoemd van – tot	Herbenoembaar	In 2022 behaalde PE-punten
M.A. Wiersma	M	Burgwerd	1962	Voorzitter	2020-2024	nee	5
A.J. Roos	V	Nijeholtpade	1975	vicevoorzitter	2020-2024	Ja	5
M. Bakker	V	Sneek	1970	lid	2020-2024	Ja	5
S.J. Oord	M	De Knipe	1961	lid	2021-2025	Ja	12
E.A. Groot	M	Delfzijl	1956	lid	2021-2025	Ja	12

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 ziet het belang van een goed functionerend team binnen de RvC. De RvC laat zich eenmaal per twee jaar bijstaan door een externe begeleider. In 2021 heeft de RvC zich bij zijn zelfevaluatie laten ondersteunen door een externe begeleider. In december 2022 heeft de RvC dit zelf, zonder externe begeleiding, gedaan. Voorafgaand aan de zelfevaluatie heeft de voorzitter met alle leden individuele gesprekken gevoerd.

Tijdens de zelfevaluatie zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken: samenstelling, samenwerking onderling, tegenkracht (countervailing power), naleving Governancecode, invulling van de rollen, functioneren commissies, verhouding met directeur-bestuurder, functioneren van de voorzitter, verhouding met stakeholders en wijze van vergaderen. Geconstateerd is dat er binnen de RvC sprake is van onderling vertrouwen, openheid en een goede sfeer: basisvoorwaarden voor het goed functioneren als RvC.

De zelfevaluatie heeft een aantal aandachtspunten en verbeterpunten opgeleverd. Daar gaat de RvC in 2023 mee aan de slag. De RvC zal een nieuw evenwicht moeten vinden in zowel de afstand tot de bestuurder als het contact met de stakeholders, waaronder met name gemeenten en zorgpartijen. Dit laatste wenst de RvC te verbeteren door bijv. een gezamenlijke themabijeenkomst.

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 2022 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de directeur-bestuurder betrokken waren.

Aanspreekbaarheid

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

Meldingsplicht

Er hebben zich in 2022 geen zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor de raden van commissarissen aan de Autoriteit Woningcorporaties.

Informatievoorziening

Om goed toezicht te kunnen houden, ontvangt de RvC, gevraagd en ongevraagd, informatie van de corporatie. De RvC 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 RvC 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 RvC heeft daarvoor met de OR en de huurdersverenigingen gesproken.

- Bij de overleggen met de Ondernemingsraad is onder andere gesproken over de inhoud van de Toezichtbrief 2022 van AW, waarin het onderdeel Governance - kwaliteit bestuur als risico wordt benoemd.
- Met de beide huurdersverenigingen is onder andere gesproken over hoe de communicatie tussen Dynhus en haar huurders en de dienstverlening van Dynhus wordt ervaren.

Ook heeft de RvC 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 de 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 het afgelopen boekjaar overleg gehad met de externe onafhankelijke accountant, de huurdersverenigingen, de ondernemingsraad en met beide gemeenten. 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 RvC ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak heeft de RvC 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 voldoende toegelicht.

De RvC heeft op verschillende momenten en naar aanleiding van diverse onderwerpen met de directeur-bestuurder 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 2021 is besproken.

In 2021 hebben bestuurder, MT en RvC de belangrijkste risico's voor Dynhus vastgesteld. In 2022 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. 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 2022 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 de 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 en jaarverslag 2021;
- accountantsverslag en managementletter 2021;
- analyse SVB versus begroting 2023;
- toezichtbrief en rechtmatigheidsbrief AW;
- uitgangspunten (kaderbrief) begroting 2023;
- begroting 2023 en meerjarenbegroting 2023-2027;
- treasurystatuut.

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

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 2021 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.

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 2022 zijn er bij de PWKF vijf klachten ingediend over Dynhus. Vier van deze klachten zijn door de voorzitter als 'niet ontvankelijk voor de commissie' verklaard, om Dynhus de kans te geven om de klachten eerst intern (verder) te behandelen. De andere klacht heeft na een hoorzitting niet geleid tot een advies van de PKWF omdat partijen tijdens de hoorzitting nadere afspraken met elkaar hebben gemaakt.

Besluiten

De RvC kwam in 2022 achtmaal bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder en eenmaal met kennisgeving van de afwezigheid van de directeur-bestuurder. Hierin besloot de RvC over de volgende zaken:

- Goedkeuring van:
 - treasurystatuut en het Treasuryjaarplan 2022;
 - investeringsstatuut;
 - benoeming van mevrouw B. Bosma-Brouwer als interne controller per begin 2023;
 - wijziging van het bestuursreglement door hier beleid bij ontstentenis en belet van de bestuurder aan toe te voegen;
 - begroting 2023;
 - nieuwbouw van 39 woningen aan de Zuiderzeestraat in Lemmer en 12 woningen aan de Doltewâl in Workum.

- Vaststelling van:
 - jaarverslag 2021 en het verlenen van décharge aan de bestuurder voor het in 2021 gevoerde beleid;
 - opdrachtbevestiging en intern controleplan 2021 van de externe accountant;
 - wijziging van het RvC-reglement door hier beleid bij ontstentenis en belet van de bestuurder aan toe te voegen;
 - werkwijze bij ontstentenis van alle leden van de RvC;
 - mandaat aan de controller om declaraties van de bestuurder te controleren en goed te keuren;
 - honorering van de RvC voor 2022 en 2023;
 - honorering van de bestuurder voor 2022;
 - besluit tot ontbinding van de arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder, de heer A. Rekers;
 - besluit tot tijdelijke benoeming van de heer Y. Tiemensma als interim-directeur-bestuurder.

Verslag vanuit werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag, de jaarlijkse beoordeling en evaluatie van het functioneren van de directeur-bestuurder. Tevens met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van de directeur-bestuurder. Deze werkgeverstaak heeft de RvC opgedragen aan de remuneratiecommissie die de RvC hierin adviseert.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw M. Bakker (voorzitter) en mevrouw A.J. Roos. Ter voorbereiding van te nemen besluiten door de RvC wordt er afgestemd met de voorzitter.

In 2022 heeft de commissie 7 keer telefonisch, online en fysiek overlegd. De onderwerpen waren:

- voorbereiding van de beoordeling van de directeur-bestuurder;
- de evaluatie en voortgangsbespreking organisatie Dynhus en rol directeur-bestuurder;
- maken van een jaarlijks bezoldigingsbesluit ter besluitvorming in de RvC;
- samenstellen van een profiel voor de directeur-bestuurder Ad Interim;
- voorbereiding van de zelfevaluatie door de RvC;
- sparringpartner voor de directeur-bestuurder.

Beoordeling bestuurder

In 2020 heeft de toenmalige RvC de heer A. Rekers voor een periode van 4 jaar benoemd als directeur-bestuurder van de organisatie Dynhus i.o. Er is sprake van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. De RvC heeft de beloning van de directeur-bestuurder vastgesteld conform de wettelijke kaders. Ten behoeve van een inflatiecorrectie is door de RvC een verhogingspercentage vastgesteld, die is uitgevoerd. De beloning is zowel in het jaarverslag als op de website van de corporatie gepubliceerd. De arbeidsovereenkomst is getoetst aan het model van de beroepsvereniging.

In maart 2022 heeft de commissie het jaarlijkse functioneringsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Naast het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en het realiseren van gemaakte ontwikkelafspraken is in het jaarlijkse gesprek aandacht voor aspecten als relatie met de RvC, leiderschap, onderling vertrouwen, normen en waarden, permanente educatie en ontwikkeling, motivatie en integriteit van de directeur-bestuurder. Onderdeel is eveneens wat de directeur-bestuurder nodig heeft van de RvC om goed te kunnen functioneren.

De afspraken zijn tussentijds geëvalueerd waarbij met name de voortgang in persoonlijke ontwikkeling extra aandacht kreeg. Gedurende het jaar zijn er meerdere contactmomenten geweest ten behoeve van het nakomen van afspraken en aansluiting van de opleiding- en coaching. In het kader van deze beoordeling heeft de commissie voorafgaand gebruik gemaakt van een informantenronde, ter objectivering van het beeld van de Remuneratiecommissie: inbreng is opgehaald bij de individuele MT-leden, de externe controller, de OR en de voorzitters van de huurdersverenigingen.

Eind 2022 heeft de RvC, met instemming van de Ondernemingsraad, in alle zorgvuldigheid besloten om de arbeidsovereenkomst van dhr. Rekers per 1 april 2023 te beëindigen. Omwille van de continuïteit van Dynhus heeft de RvC in december 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 van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (AW). Tegelijkertijd heeft de RvC 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 wordt de wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder opgestart.

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-beroepsregel. Deze beroepsregel 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 RvC heeft ervoor gekozen om de maximale bezoldigingsruimte van de VTW-beroepsregel voor 90% te benutten. Dit geldt zowel voor het Bestuur als de RvC van Dynhus.

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

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen.

Naam	M/V	Woonplaats	Geboortejaar	Functie	Benoemd van – tot	Neven-activiteiten	Behaalde PE-punten		
							2020	2021	2022
A. Rekers	M	Groningen	1964	Directeur-Bestuurder	2020 - 2023	Geen	8	9	130

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 het MT, controller en Ondernemingsraad in het kader van de beoordeling van de directeur-bestuurder. In 2022 heeft de RvC, tijdens een rondrit met het MT en huurdersverenigingen langs het woningbezit van Dynhus, een goede indruk van hun inzet in de praktijk gekregen.

Dynhus heeft een Integriteitscode en een Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending. 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.

Verslag 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 corporaties wordt verwacht dat ze goede woningen verhuren tegen fatsoenlijke huurprijzen. Vaak hebben huurders immers geen keus en zijn ze aangewezen op de dienstverlening van hun lokale corporatie. In ons geval hebben we het dan over Dynhus, een thuis voor jou.

Perspectieven op goed wonen voor nu en in de toekomst, duurzame en betaalbare huizen in goede wijken en buurten; dat is waar Dynhus voor staat!

Ook in 2023 zien wij erop toe dat een en ander wordt waargemaakt. 'Sizzen is neat, dwaan is in ding', staat ons op het lijf geschreven!

De leden van de RvC bedanken bestuur, management en medewerkers van Dynhus. Wij vinden dat er in 2022 een prima prestatie is geleverd.

M.A. Wiersma,
Voorzitter Raad van Commissarissen

2022 Balans

Activa na verwerking voorstel bestemming resultaat

	31-12-2022 (x €1.000)	31-12-2021 (x €1.000)
A. Vaste activa		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1. Vastgoed in exploitatie:		
- DAEB vastgoed in exploitatie	501.745	477.877
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.390	1.310
1.2. Vastgoed in ontw. bestemd eigen expl.	4.548	683
Totaal vastgoedbeleggingen	507.683	479.870
2. Materiële vaste activa		
2.1. Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.	3.207	3.425
Totaal materiële vaste activa	3.207	3.425
3. Financiële vaste activa		
3.1. Latente belastingvordering	852	995
Totaal financiële vaste activa	852	995
Som der vaste activa	511.742	484.290
B. Vlottende activa		
4. Vorderingen		
4.1. Huurdebiteuren	65	130
4.2. Overige vorderingen	28	75
4.3. Belastingen	1.072	887
4.4. Overlopende activa	261	27
Totaal vorderingen	1.426	1.119
5. Liquide middelen	5.053	3.616
Som der vlottende activa	6.479	4.735
Totaal activa	518.221	489.025

Passiva na verwerking voorstel bestemming resultaat

	31-12-2022 (x €1.000)	31-12-2021 (x €1.000)
C. Groepsvermogen		
6.1. Overige reserves	147.773	144.979
6.2. Herwaarderingsreserve	306.332	284.741
Totaal groepsvermogen	454.105	429.720
D. Voorzieningen		
7.1. Voorziening onr. investeringen en herstr.	2.119	-
7.2. Overige voorzieningen	316	217
Totaal voorzieningen	2.435	217
E. Langlopende schulden		
8.1. Leningen kredietinstellingen	53.975	54.030
Totaal langlopende schulden	53.975	54.030
F. Kortlopende schulden		
9.1. Schulden aan kredietinstellingen	5.656	3.415
9.2. Schulden aan leveranciers	694	497
9.3. Schulden ter zake bel./premies soc.verz.	259	157
9.4. Overige schulden	2	68
9.5. Overlopende passiva	1.095	921
Totaal kortlopende schulden	7.706	5.058
Totaal passiva	518.221	489.025

2022 Winst- en Verliesrekening

Winst- en verliesrekening – functionele indeling	2022 (x €1.000)	2021 (x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1.1. Huuropbrengsten	22.464	22.334
1.2. Opbrengsten servicecontracten	678	645
1.3. Lasten servicecontracten	-644	-659
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.636	-1.564
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.386	-7.475
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-2.980	-3.730
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.496	9.551
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.902	2.733
2.2. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.966	-1.620
2.3. Toegerekende organisatiekosten	-25	-22
2.4. Aankoop/Verkoop grond	154	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.065	1.091
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.1. Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-4.698	-7.287
3.2. Niet-ger. waardeverandering vastgoedportefeuille	23.787	69.851
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.089	62.564
4. Overige organisatiekosten	-1.220	-3.053
5. Kosten omtrent leefbaarheid	-1.021	-430
6. Financiële baten en lasten		
6.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	29	-14
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.497	-1.635
Saldo financiële baten en lasten	-1.468	-1.649
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	25.941	68.074
7. Belastingen	-1.556	-1.423
Resultaat na belastingen	24.385	66.651

2022 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht-directe methode	2022 (x €1.000)	2021 (x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
1.1. Huuropbrengsten	22.526	22.395
1.2. Opbrengsten servicecontracten	704	601
1.3. Overige bedrijfsopbrengsten	157	54
1.4. Renteontvangsten	-	-
Saldo ingaande kasstromen	23.387	23.050
Uitgaven:		
1.5. Personeelslasten	2.824	2.104
1.6. Onderhoudslasten	6.424	5.551
1.7. Overige bedrijfslasten	4.215	6.590
1.8. Rentelasten	1.542	1.747
1.9. Sector specifieke heffingen	37	31
1.10. Verhuurderheffing	1.848	2.632
1.11. Leefbaarheid	218	117
1.12. Vennootschapsbelasting	1.599	7.001
Saldo uitgaande kasstromen	18.707	25.773
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.680	-2.723
KASSTROOM INVESTERINGSACTIVITEITEN		
M.v.a. ingaande kasstroom:		
2.1. Verkoopontvangsten bestaande huur	2.801	2.780
2.2. Verkoopontvangsten grond	157	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	2.958	2.780
M.v.a. uitgaande kasstroom:		
2.3. Nieuwbouw bestaande huur	6.063	2.880
2.4. Woningverbetering	1.925	3.040
2.5. Aankoop grond	3	-
2.6. Slooputgaven	347	321
2.7. Investerings overig	89	216
Saldo uitgaande kasstroom MVA	8.427	6.457
Kasstroom uit (des) investeringen	-5.469	-3.677
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand:		
3.1. Nieuwe te borgen leningen	5.600	15.365
3.2. Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstromen fin. activiteiten	5.600	15.365
Uitgaand:		
3.2. Aflossing geborgde leningen	2.678	9.869
3.3. Aflossing ongeborgde leningen	696	669
Saldo uitgaande kasstromen fin. activiteiten	3.374	10.538
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.226	4.827
Mutatie liquide middelen	1.437	-1.573
Liquide middelen per 01-01	3.616	5.189
Liquide middelen per 31-12	5.053	3.616

2022 Kengetallen

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

* huurprijsklasse wordt jaarlijks aangepast op basis huurtoeslaggrens

Verhuur woningbezit	2022	2021	2020	2019*
1. Aantal verhuringen (Daeb)	277	310	310	282
2. Aantal mutaties (leeggekomen)	312	343	332	299
3. Mutatiegraad	8,7	9,6	9,2	8,2
4. Acceptatiegraad	75	73	68	70
5. Huurachterstand in % jaarhuur	0,3	0,6	0,5	0,5
6. Huurderving in % jaarhuur	0,9	1,7	0,7	0,6
7. Gem. huurverhoging woningbezit	2,3	0,0	2,5	1,6
8. Gem. leeftijd woningbezit (jaren)	42,1	41,5	41,4	40,7
Prijs-kwaliteitverhouding				
1. Gemiddeld aantal punten WWS	151	152	155	155
2. Gemiddelde netto huurprijs	503	491	487	473
3. Gemiddelde netto markthuurprijs	811	776	754	757
4. Gemiddelde prijs per punt	3,34	3,23	3,14	3,05
5. Huurprijs in % max. red. huurprijs	61	61	61	60

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

2022 Kengetallen

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

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

Personeelszaken	2022	2021	2020	2019*
1. Aantal werknemers	43	33	30	33
- mannen	26	22	21	24
- vrouwen	17	11	9	9
2. Aantal formatieplaatsen	37,3	29,4	27,3	30,4
3. Aantal inleners	-	7	8	5
4. In dienst	15	6	-	-
5. Uit dienst	5	3	2	2
6. Aantal parttime werknemers	20 (47%)	17 (52%)	12 (40%)	12 (36%)
- mannen (% mannen in deeltijd)	7 (27%)	8 (32%)	5 (24%)	5 (21%)
- vrouwen (% vrouwen in deeltijd)	13 (76%)	9 (82%)	7 (78%)	7 (78%)
7. Jubilarissen	-	-	4	5
8. Gemiddelde leeftijd	48,0	50,5	53,1	53,1
9. Gemiddelde dienstjaren	13,9	18,5	21,9	21,6
10. Kosten opleiding/training	€ 109.561	€ 60.546	€ 10.435	€ 26.750
11. Ouderschapsverlof	2	4	4	3
12. Generatiepact	1	1	-	1
13. Ziekteverzuim, incl. zw. (%)	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	0,5
2. Staf	0,9	0,6	0,6	0,6
3. Klant & Thuis	2,1	1,8	1,3	1,6
4. Klant & Thuis - Techniek	2,9	2,3	2,5	2,8
5. Huis & Bedrijf	1,6	1,2	1,5	1,8
6. Vastgoed & Projecten	1,5	1,3	0,8	1,0
7. Leefbaarheid	1,3	0,8	0,5	-
8. Totaal formatieplaatsen	10,5	8,3	7,5	8,3
9. Werkelijk aantal personeelsleden	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, Súdwest Fryslân, Leeuwarden en de Waadhoeke 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.

Stelselwijziging - Wijziging inzake RJ 645

Ultimo 2020 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in RJ 645, die betrekking hebben op de jaarverslaggeving 2021 van woningcorporaties. Deze wijzigingen hebben met name betrekking op de presentatie van (investeringen in) 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling' en de daarmee samenhangende aspecten qua herwaarderingsreserve en voorziening voor onrendabele investeringen. Door het aanpassen van RJ 645.212 en 217 zijn de definities van 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling' bestemd voor de exploitatie' verduidelijkt. De vergelijkende cijfers van 2021 zijn hierop gezien de beperkte impact op het vermogen niet aangepast.

Vergelijkende cijfers

De cijfers van 2021 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2022 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 geïnclassificeerd 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 waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dynhus hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden 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 waarden marktwaarde 2021). Bij het toepassen van het Handboek modelmatig waarden 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 exploitateur- 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 2022 - peildatum 31 december 2022.

Inschakeling taxateur

De taxatie van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is in 2022 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 marktuitgangspunten 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
Bedrijfspannend Balk	Lineair	20 jaar
Bedrijfspannend Workum	Lineair	35 jaar
Bedrijfspannend 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 2022 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 2022 volgens opgave van het fonds 133,7% (2021: 118,8%).

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 huurderwing. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 2,3% (2021: 0,0%).

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 terugnages 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*

2022 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 01-01-2022:						
Boekwaarde	457.008	19.552	1.317	999	311	479.187
Mutaties in het boekjaar:						
Bij: nieuwbouw	-	-	-	-	-	-
Bij: investeringen	2.127	-	-	-	-	2.127
Af: verkoop	-1.966	-	-	-	-	-1.966
Af: sloop	-	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen	23.432	323	-48	68	12	23.787
Saldo	23.593	323	-48	68	12	23.948
Stand per 31-12-2022:						
Boekwaarde	480.601	19.875	1.269	1.067	323	503.135

* 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 2022 zien van ca. € 24 mln. Dit betreft een waardegroei van 5%. De waarderingsparameters met de grootste impact op de waarde mutatie van de marktwaarde verhuurde staat in 2022 zijn tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel.

Bedrag x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2021	477.877	1.310	479.187
Voorraadmutaties	-1.966	-	-1.966
Verkoop / sloop / overig weg	-1.966	-	-1.966
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	-	-	-
Mutatie vastgoedgegevens	35.540	59	35.599
Contract/max. redelijke huur en leegstand	5.879	-45	5.834
WOZ-waarde	35.491	60	35.551
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-166	48	-118
Mutatiegraad doorexpluiten	-2.990	-	-2.990
Complexdefinitie en verkooprestricties	-2.767	-	-2.767
Jaarwissel	93	-4	89
Methodische wijzigingen handboek en software	3.679	-4	3.675
Overdrachtskosten	6.259	6	6.265
Aanpassing grondslag indexatie contractuur won.	-2.580	-10	-2.590
Parameteraanpassingen a.g.v. van validatie handboek	71.637	-12	71.625
Markthuurlaag na validatie	5.604	-	5.604
Disconteringsvoet na validatie	66.033	-12	66.021
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	-85.022	37	-84.985
Macro-economische parameters	5	125	130
Reguliere huurstijging & markthuurlaag	-6.458	-62	-6.520
Leegwaardestijging	-63.632	-	-63.632
Splitsings- en verkoopkosten	688	-2	686
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-9.556	-24	-9.580
Beheerkosten	-512	-1	-513
Belastingen en verzekeringen	457	-2	455
Verhuurderheffing	21.306	-	21.306
Disconteringsvoet	-27.320	3	-27.317
Mutatie 2021-2022	23.868	80	23.948
Marktwaarde 2022	501.745	1.390	503.135

2022 Toelichting balans

Parameters marktwaarde gemiddeld per woning	2022	2021
Markthuur per maand	811	764
Mutatiekans DE/UP	8,03%/ 8,78%	8,19%/ 9,00%
Exit yield DE/UP	5,02%/5,35%	5,93%/4,85%
Gemiddelde disconteringsvoet	5,60%	6,57%

Extra toelichting marktwaardewaardering

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardering ultimo 2021. In de COROP regio Zuidwest-Friesland was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het woningbezit van Stichting Dynhus circa 11,4% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaarde en bedraagt per 31 december 2022 € 297,4 mln. De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2022 laat zich als volgt presenteren:

	Bedrag x € 1.000	2022	2021
Marktwaarde per 31 december		503.135	479.187
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)		77.821	-15.570
Afslag betaalbaarheid (huur)		-252.858	-197.626
Afslag kwaliteit (onderhoud)		-29.078	-16.772
Afslag beheer (beheerkosten)		-1.766	-42.373
Totaal van Beleidswaarde		297.254	206.846

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.

Parameters beleidswaarde gemiddeld per woning

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

Gemiddelde streefhuur	503	491
Mutatiekans DE	8,03%	8,19%
Gemiddelde disconteringsvoet DE	5,49%	5,96%
Norm onderhoud	2.000	1.750
Norm beheer	750	1.100

Sensitiviteit beleidswaarde

Voor de beleidswaarde 2022 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	beleidswaarde
		2022	2021
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	21.051 hoger	17.824 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	25.668 lager	21.374 lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	28.716 lager	15.966 lager

2022 Toelichting balans

Verwachte verkoop woningen in exploitatie

Ultimo 2022 waren 172 woningen gelabeld voor verkoop. Van de woningen in exploitatie wordt verwacht dat 15 woningen in 2023 worden verkocht met een opbrengstwaarde van 2,4 mln. en een boekwaarde van 1,5 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	2022 (peildatum 01-01-2021)	2021 (peildatum 01-01-2020)
Actuele waarde (WOZ-waarde)			
DAEB vastgoed in exploitatie		579.509	521.387
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		1.459	1.313
Totaal		580.968	522.700

1.2. Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie

	Stand Bedrag x € 1.000	Mutaties		Stand
	01-01-2022	Inv.	Desinv.	31-12-2022
Stand nieuwbouwprojecten:				
Ho3. Project Zuiderzeestr. fase 2: 39 woningen (start 2022)	310	5.132	-1.337	4.105
Ho6. Project Suderigge (ontwerpfase)	63	29	-31	61
Ho7. Project De Beuk (ontwerpfase)	8	1	-	9
Ho8. Project Lemmer-West (ontwerpfase)	-	53	-	53
N14. Project Doltewal: 12 woningen (start 2022)	63	999	-1.062	-
N15. Project Heer Jacobstraat: 2 woningen (vervalt 2022)	56	-	-56	-
N16. Project Zuiderzeestr. fase 4: 43 woningen (sloop 2023)	-	11	-	11
N17. Project Project Pampusstraat: 2 woningen (sloop 2023)	-	3	-	3
Stand verbouwing:				
VB05. Project Novacplein 1 (ontwerpfase)	2	3	-	5
VB06. Project Straatweg 54 (ontwerpfase)	1	5	-	6
Stand sloop:				
Ho5. Brandweerkazerne/Pampusstraat/Parkstraat (2023)	180	114	-	294
N17. Project Pampusstraat: 4 woningen (2023)	-	1	-	1
Boekwaarde per 31 december	683	6.351	-2.486	4.548

2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrag x € 1.000	Bedrijfspannen	Inventarissen	Vervoermiddelen	Totaal
Stand per 01-01-2022:					
Aanschafwaarde	3.175		1.079	326	4.580
Cum. Afschrijvingen	450		496	209	1.155
Boekwaarde 01-01-2021	2.725		583	117	3.425
Mutaties in het boekjaar:					
Bij: investeringen	0		10	78	88
Af: desinvesteringen	0		0	0	0
Bij: corr. afschrijvingen	0		0	0	0
Af: afschrijvingen	-84		-176	-46	-306
Saldo	-84		-166	32	-218
Stand per 31-12-2022:					
Aanschafwaarde	3.175		1.089	404	4.668
Cum. Afschrijvingen	534		672	255	1.461
Boekwaarde 31-12-2022	2.641		417	149	3.207

2022 Toelichting balans

Bedrijfspanden

Dynhus is juridische eigenaar van de bedrijfspanden: Eigen Haard 3 te Balk, Merk 17 te Workum en Straatweg 54 te Lemmer. Eigen Haard 3 te Balk is in 2021 getaxeerd i.v.m. verbouwing 2021 (€ 1.605.000). Vanaf 2022 wordt het kantoorpand in 20 jaar afgeschreven.

Verzekering

De verzekerde waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedroeg per 31 december 2022: € 8.666.800 (2021: € 8.666.800). Betreft o.a. verzekering brand- en stormschade, bedrijfsschade en schade roerende zaken.

Actuele waarde (WOZ-waarde)	Bedrag x € 1.000	2022 (peildatum 01-01-2021)	2021 (peildatum 01-01-2020)
Bedrijfspannd – Eigen Haard 3 te Balk		991	872
Bedrijfspannd – Merk 17 te Workum		72	93
Bedrijfspannd – Straatweg 54 te Lemmer		536	531
Totaal		1.599	1.496

3.1. Latente belastingvordering

Stand per 1 januari		995	588
Mutaties in het boekjaar:			
- ten laste van resultaat (disagio leningen)		-19	-12
- ten gunste van resultaat (fiscale afschrijvingen)		21	190
- ten laste van resultaat (Vestiadeal)		-229	229
- ten gunste van resultaat (ATAD rentesaldo)		84	-
Totaal mutaties in het boekjaar		-143	407
Stand per 31 december		852	995

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Disagio leningen

Het tijdelijk verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 67.086 (2021: € 88.497) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 64.573 (2021: € 83.838).

Latentie inzake fiscale afschrijvingen

Het woningbezit bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde zowel hoger ligt als de marktwaarde als 100% van de WOZ. Voor deze woningen kan gesteld worden dat er naar verwachting de komende periode fiscaal kan worden afgeschreven. Het exacte bedrag van de toekomstige fiscale afschrijvingen is afhankelijk van de WOZ ontwikkeling en toekomstige verkopen.

De latentie fiscale afschrijvingen bevat de fiscale afschrijving op woningen, mwa tdiv en zonnepanelen. Voor nu is dat ingeschat op € 742.430 (2021: € 726.411). De latentie hierover bedraagt ultimo 2022 € 703.096 (2021: € 682.844).

Vestiadeal

Er is een commercieel fiscaal verschil in de aftrek van het agio. Commercieel is het agio ineens in aftrek gebracht ten laste van het resultaat over 2021. Fiscaal wordt het agio in twee jaar in aftrek gebracht, te weten: 50% in 2021 en 50% in 2022. De actieve latentie tegen contante waarde opgenomen valt in 2022 weer vrij.

Renteaftrekbeppering (ATAD)

Uit de fiscale positie blijkt een generieke renteaftrekbeppering van € 332.903. Op basis van de fiscale MJB zal deze in 2023 volledig ingehaald zijn, vandaar dat er een actieve latentie is gevormd ad. € 84.325 (nominaal € 85.889) ultimo 2022.

4. Vorderingen

4.1. Huurdebiteuren		65	130
4.2. Overige vorderingen		28	75
4.3. Belastingen:			
4.3.1. Omzetbelasting		32	33
4.3.2. Venootschapsbelasting		1.040	854
Subtotaal 4.3.		1.072	887
4.4. Overlopende activa		261	27
Totaal vorderingen		1.426	1.119
Looptijd < 1 jaar		1.426	1.119
Looptijd > 1 jaar		-	-

Toelichting 4.4. Overlopende activa

2021: De vordering op Patyna ad. € 27.014 (4.4) met een restant looptijd van 5 jaar is in 2022 in één keer afgelost.
2022: Verkoop woning (€ 198.034) – uitkering brandschade (€ 63.162)

2022 Toelichting balans

	Bedrag x € 1.000	2022	2021
5. Liquide middelen			
5.1. Kas		-	-
5.2. Rekening courant Rabobank		5.030	3.591
6.3. BedrijfsSpaarRekening Rabobank		23	25
Totaal liquide middelen		5.053	3.616
<i>Deze middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking en de looptijd is korter dan één jaar.</i>			
6.1. Overige reserves			
Stand per 1 januari		144.979	139.797
Resultaat boekjaar		24.385	66.651
Ongerealiseerde herwaarderingsreserve		-21.591	-61.469
Stand per 31 december		147.773	144.979
<i>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.</i>			
6.2. Herwaarderingsreserve			
Stand per 1 januari		284.741	223.272
Realisatie verkoop		-1.261	-961
Realisatie sloop		-	-3.675
Realisatie nieuwbouw		-	-
Mutatie door herwaardering		22.852	66.105
Stand per 31 december		306.332	284.741
<i>Betreft (positief) verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en historische kostprijs sociaal vastgoed. Behoudens bij verkoop is de realiseerbaarheid van deze herwaarderingsreserve nagenoeg nihil.</i>			
7.1. Voorziening voor onr. investeringen en herstructureringen			
Stand per 1 januari		-	-
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	-
Onttrekking: bestede kosten nieuwbouw:			
H03. Project Zuiderzeestr. fase 2: 39 woningen		-1.337	-
N14. Project Doltewal: 12 woningen		-1.062	-
Stand per 31 december		2.119	-
<i>De voorziening voor onr. investeringen en herstructureringen is kortlopend van aard. Verwacht wordt dat een bedrag binnen 1 jaar wordt gerealiseerd.</i>			
7.2. Overige voorzieningen			
7.2.1. Voorziening jubileumuitkeringen			
Stand per 1 januari		217	202
Bij: toevoeging		99	15
Stand per 31 december		316	217
Looptijd voorziening jubileumuitkering < 5 jaar		31	41
Looptijd voorziening jubileumuitkering > 5 jaar		285	176
<i>De voorziening voor jubileumuitkeringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat een bedrag van € 30.567 binnen 5 jaar wordt gerealiseerd.</i>			
8.1. Leningen kredietinstellingen			
Stand per 1 januari		57.404	50.808
Bij: nieuwe leningen		12.000	14.434
Af: (terug) stortingen flexibele leningen		-6.400	-7.838
Af: aflossingen		-3.374	-7.838
Af: Vrijval agio Vestialening		-41	-
Stand per 31 december		59.589	57.404
Af: Aflossingen 1 ^e jaar na verslagjaar		-5.614	-3.374
Langlopende verplichtingen		53.975	54.030
Aflossingsdeel >5 jaar		48.839	41.937

2022 Toelichting balans

	Bedrag x € 1.000	2022	2021
Gemiddeld rentepercentage		2,51%	2,78%
Marktwaaarde excl. opgenomen rente		61.191	64.289
Duration		9,2 jaar	7,7 jaar
Stand per 31 december		59.589	57.404
Looptijd leningen < 5 jaar		8.887	8.230
Looptijd leningen > 5 jaar		50.702	49.174

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 51,1 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 kredietinstellingen:

9.1.1. Aflossingsdeel komend jaar	5.615	3.374
9.1.2. Vrijval agio Vestialening	41	41
Subtotaal 9.1.	5.656	3.415

9.2. Schulden aan leveranciers	694	497
--------------------------------	-----	-----

9.3. Belastingen/premies soc.verz./pensioenen:

9.3.1. Vennootschapsbelasting	-	22
9.3.2. Omzetbelasting	248	72
9.3.3. Waterschapsbelasting	11	63
Subtotaal 9.3.	259	157

9.4. Overige schulden	2	68
-----------------------	---	----

9.5. Overlopende passiva:

9.5.1. Vooruit ontvangen huur	119	124
9.5.2. Niet vervallen rente leningen	651	661
9.5.3. Verlof/vakantie-uren	109	86
9.5.4. Overig transitoria credit	216	50
Subtotaal 9.5.	1.095	921

Totaal kortlopende schulden	7.706	5.058
------------------------------------	--------------	--------------

Looptijd < 1 jaar	7.597	4.972
-------------------	-------	-------

Looptijd > 1 jaar*	109	86
--------------------	-----	----

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

2022 Toelichting balans

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

1. Verplichtingen

Ultimo 2022 gelden de volgende verplichtingen:

Bedrag x € 1.000	Totaal	< 1 jaar	1-5 jaar	>5jaar
Investeringen in nieuwbouw	5.833	5.833	-	-
Uitgaven onderhoud en verbeteringen	1.023	742	281	-
Uitgaven verduurzaming	2.085	2.085	-	-
Automatisering (ITRIS / NEH)	1.245	318	927	-
Totaal excl. btw	10.186	8.978	1.208	-
BTW (21%)	1.701	1.448	254	-
Totaal incl. btw	11.887	10.426	1.462	-

Verplichting nieuwbouw

De opdracht voor de bouw van 39 eenheden aan de Zuiderzeestraat fase 2 is in oktober 2021 aan Bouwbedrijf Lont gegund. De oplevering van deze woningen is in april 2023. Voor dit nieuwbouwproject is in 2023 € 3.469.587 verschuldigd. Voor de oplevering van 12 woningen aan de Doltewal in juli 2023 is € 2.363.784 verschuldigd.

Uitgaven onderhoud en verbeteringen

Verplichting 2023 met Empatec: Groen-onderhoud € 81.000 excl. btw.
Verplichting 2023 met Staveren & Livenco: Lift-onderhoud ad. € 44.000 excl. btw.
Verplichting 2023 met Breman Service: CV en ventilatie systemen 2014 t/m 2024 inzake totaalonderhoud installaties: ultimo 2022 verplichting 2 jaar * € 281.000 = € 562.000 excl. btw.
Verplichting 2023 met Energiewachtgroep CV, WTW, Luchtverwarmers en WP ad. € 195.000 excl. btw.
Verplichting 2023 met Vlietstra schoonmaakbedrijf ad. € 68.000 excl. btw.
Verplichting 2023 met Hoveniersbedrijf Hendrickx ad. € 25.000 excl. btw.
Verplichting 2023 met RRS € 48.000 excl. btw.

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

Uitgaven verduurzaming

Verplichting 2023 met Bekkema: zonnepanelenproject € 2.085.000 excl. 0% btw. voor ca. 600 woningen.

Automatisering

In 2020 is een contract aangegaan voor 7 jaar met ITRIS: ultimo 2022 verplichting € 1.032.000 (excl. btw en prijsniveau 2022).

In 2019 is een contract aangegaan voor 5 jaar met NEH: ultimo 2022 verplichting € 213.000 (excl. btw en prijsniveau 2022).

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 € 51,1 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. Op grond hiervan is Dynhus verplicht een obligo (€ 1.328.600) aan te houden van 2,60% van het nominale bedrag (€ 51,1 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.

2022 Toelichting balans

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 2022 was het obligo 0,0487% van het gewogen geborgd schuldrestant.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2021 € 569,7 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 01-01-2021). 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.

Onderstaande tabel laat zien met welke gemeenten we prestatieafspraken hebben gemaakt.

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

Medio april 2023 zijn de 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 2022 was de saneringsheffing nihil.

6. Ontvangen claims

Er zijn geen claims ontvangen in 2022.

7. 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.

8. Gebeurtenissen na balansdatum

Na de balansdatum van 1 januari 2023 hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden, die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum en die verwerking en/of toelichting in de jaarrekening 2022 behoeven.

2022 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2022	2021
1. Exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten			
1.1.1. Woningen en woongebouwen (DAEB)		21.205	21.243
1.1.3. Intramurale zorg (DAEB)		1.303	1.305
1.1.2. Maatschappelijk onroerend goed (DAEB)		83	93
1.1.4. Bedrijfsmatig onroerend goed (Niet-DAEB)		44	41
1.1.5. Garageboxen (Niet-DAEB)		30	29
Subtotaal 1.1.		22.665	22.711
1.1.6. Af: huurderiving wegens leegstand		-151	-301
1.1.7. Af: huurderiving wegens oninbaarheid		-50	-76
Totaal huuropbrengsten		22.464	22.334
In 2022 is gemiddeld 2,3% huurverhoging doorgevoerd (2021: 0%).			
1.2. Opbrengsten servicecontracten			
1.2.1. Opbrengsten servicecontracten		684	656
1.2.2. Af: huurderiving wegens leegstand		-3	-2
1.2.3. Te verrekenen met huurders		-3	-9
Totaal opbrengsten servicecontracten		678	645
1.3. Lasten servicecontracten			
1.3.1. Lasten servicecontracten		644	659
Totaal lasten servicecontracten		644	659
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten			
1.4.1. Personeelskosten:			
1.4.1.1. Lonen en salarissen:			
1.4.1.1.1. Brutosalarissen		2.065	1.599
1.4.1.1.2. Ontvangen ziektegeld		-30	-15
1.4.1.1.3. Uitzendkrachten		358	495
Subtotaal 1.4.1.1.		2.393	2.079
1.4.1.2. Sociale lasten		326	244
1.4.1.3. Pensioenlasten		305	240
Totaal personeelskosten		3.024	2.563
Gemiddeld aantal FTE:		34,84	28,67
1.4.2. Bedrijfskosten:			
1.4.2.1. Overige personeelskosten		529	272
1.4.2.2. Huisvestingskosten		189	327
1.4.2.3. Algemene kosten		941	946
1.4.2.4. Afschrijving t.d.v. exploitatie		306	221
1.4.2.5. Overige baten/lasten (incl. voorraad)		-32	39
Totaal bedrijfskosten		1.933	1.805
<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	-22
1.4.3.2. Af: toeger. organisatiekosten lasten servicecontracten		-105	-101
1.4.3.3. Af: toeger. organisatiekosten lasten onderhoud		-1.952	-2.055
1.4.3.4. Af: toeger. organisatiekosten ov. organisatiekosten		-471	-324
1.4.3.5. Af: toeger. organisatiekosten leefbaarheid		-768	-302
Totaal toegerekende organisatiekosten		-3.321	-2.804
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten		1.636	1.564

2022 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2022	2021
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten			
1.5.1. Klachtenonderhoud		599	475
1.5.2. Mutatieonderhoud		522	971
1.5.3. Planmatig onderhoud		5.139	4.254
1.5.4. Woningverbetering		2.149	1.795
1.5.5. Aanpassing WMO		4	3
Subtotaal incl. toegerekende organisatiekosten		8.413	7.498
1.5.6. Vergoeding onderhoud: huurders		-27	-23
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten		8.386	7.475
1.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
1.6.1. Onroerendzaakbelasting		630	613
1.6.2. Waterschapslasten		332	324
1.6.3. Rioolheffing		65	65
1.6.4. Verzekeringskosten		96	87
1.6.5. Verhuurderheffing		1.848	2.632
1.6.7. Verhuurderbijdrage		9	9
Totaal ov. dir. operationele lasten exploitatie bezit		2.980	3.730
2. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:			
2.1.1. Opbrengsten verkopen bestaand bezit		3.001	2.780
2.1.2. Af: Direct toerekenbare verkoopkosten		-99	-47
Subtotaal		2.902	2.733
2.2. Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.966	-1.620
2.3. Af: Toegerekende organisatiekosten		-25	-22
2.4. Verkoopopbrengst grond		154	-
Totaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille		1.065	1.091
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille:			
3.1.1. Project: Zuiderzeestr.-fase 1 - Lemmer (H02)		-146	-483
3.1.2. Project: Zuiderzeestr.-fase 2 - Lemmer (H03)		-1.337	-4.162
3.1.3. Project: Doltewal - Workum (N14)		-1.100	-1.790
3.1.4. Project: Heer Jacobstraat - Bakhuizen (N15)		-31	-
3.1.5. Project: Project zonnepanelen: 600 woningen		-2.084	-
3.1.6. Verbouwing kantoorpand Balk		-	-852
Subtotaal		-4.698	-7.287
3.2. Niet – gerealiseerde waardeveranderingen*		23.787	69.851
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		19.089	62.564
*In 2022 is deze waardeverandering opnieuw berekend op basis van het Handboek 2022.			
4. Overige organisatiekosten			
4.1. Bijdrage PV/OR/HV/KK/AEDES/KWH		107	84
4.2. Taxatiekosten		16	33
4.3. Accountantskosten* ¹		124	90
4.4. Advieskosten* ²		160	229
4.5. Bijdrageheffing AW		17	9
4.6. WSW Obligo		20	22
4.7. Volkshuisvestelijke bijdrage		-	1.810
4.8. Kosten Raad van Commissarissen		110	111
4.9. Kosten Controller		20	24
4.10. Kosten HRM		49	130
4.11. Kosten Communicatie & PR		126	187
4.12. Toegerekende organisatiekosten		471	324
Totaal overige organisatiekosten		1.220	3.053

2022 Toelichting Winst- en verliesrekening

* ¹ Honoraria accountantsorganisatie	Bedrag x € 1.000	2022	2021
* ¹ Onderzoek van de jaarrekening	Mazars	118	82
* ¹ DVI	Mazars	6	8
* ² Adviesdiensten (o.a. op fiscaal terrein)	BDO	70	81
Totaal gefactureerde bedragen		194	171

	Bedrag x € 1.000	2022	2021
5. Leefbaarheid			
5.1. Kosten leefbaarheid		253	128
5.2. Toegerekende organisatiekosten		768	302
Totaal leefbaarheid		1.021	430

6. Financiële baten en lasten

6.1. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:

6.1.1. Rente Rabobank		-14	-14
6.1.2. Overige rente		2	-
6.1.3. Vrijval agio Vestia-lening		41	-
Subtotaal		29	-14

6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten:

6.2.1. Rente leningen kredietinstellingen		1.497	1.595
6.2.2. Boete/debetrente		-	40
Subtotaal		1.497	1.635
Totaal financiële baten en lasten		1.468	1.649

7. Belastingen

7.1. Te betalen vennootschapsbelasting		1.413	1.830
7.2. Latentie leningen		19	12
7.3. Latentie fiscale afschrijvingen		-21	-190
7.4. Latentie Vestiadeal		229	-229
7.5. Latentie verrekenbare verliezen		-84	-
Totaal belastingen		1.556	1.423

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 2022. Er is tevens rekening gehouden met de generieke renteaftrekbeperking conform de fiscale MJB.

De aangifte vennootschapsbelasting 2022 moet vóór 1 mei 2024 worden ingediend. Tot en met 2021 zijn definitieve aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd. Sinds 2020 beschikt Stichting Dynhus niet over verrekenbare verliezen.

2022 Toelichting Winst- en verliesrekening

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

	Bedrag x € 1.000	Jaarrekening 2022
Commercieel jaarresultaat vóór belastingen		25.941
Bij:		
+ Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	285	285
Af:		
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-152	
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-654	
- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-20	
- Fiscaal hogere bedrijfslasten	-905	
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-19.089	
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-83	
- Fiscaal lagere bedrijfsopbrengsten	-88	
		-20.991
Belastbare winst 2022		5.235
Extracomptabele correctie		
Af:		
- Dotatie herinvesteringsreserve	-1.373	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-7	
Bij:		-1.380
+ Beperkt aftrekbare kosten	9	
+ Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	333	
+ Onttrekking herinvesteringsreserve	-	
		342
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		4.197
Af: te verrekenen verliezen		-
Belastbaar bedrag 2022		4.197
- 1 ^e schijf tot € 395.000, tarief 15,0%, belastbaar € 395.000	59	
- 2 ^e schijf vanaf € 395.000, tarief 25,8%, belastbaar € 3.801.968	981	
Te betalen vennootschapsbelasting		1.040
Winst na belasting 2022		3.157
Te betalen vennootschapsbelasting 2022		1.040
Betaalde voorlopige aanslagen		1.647
Terug te ontvangen vennootschapsbelasting over 2022		607

2022 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 2022 van € 158.000) (2021: € 153.000).

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.

Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

	A. Rekers
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01-01 – 31-12
Deeltijdfactor in fte	1 fte
Dienstbetrekking	ja

Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)

	2021
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	121.287
Beloningen betaalbaar op termijn	18.240
Subtotaal	139.527
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Bezoldiging in het kader van de WNT	139.527
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

2022 WNT-verantwoording

Toezichthoudende topfunctionarissen

De WNT 2 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 2022 ruim lager dan de percentages van de WNT2.

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 € 0,19 per kilometer of die van openbaar vervoer op basis van gemaakte kosten voor openbaar vervoer.

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

Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

2021	M.A. Wiersma	A.J. Roos	M. Bakker	S.J. Oord	E.A. Groot
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-07/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-09/31-12	01-09/ 31-12
Bezoldiging	7.950	10.587	10.600	3.899	3.682
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.569	15.300	15.300	5.114	5.114
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Totaal bezoldiging	7.950	10.587	10.600	3.899	3.682
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 €)

2021	E.A. Wiersma	J. van der Meer	M.A. Wiersma
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01/30-06	01-01/31-08	01-01/30-06
Bezoldiging	8.013	7.809	5.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.381	10.186	7.587
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Totaal bezoldiging	8.013	7.809	5.300
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.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

2022 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 2022	Niet- DAEB 2022	Realisatie 2022
	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten	22.390	74	22.464
1.2. Opbrengsten servicecontracten	678	-	678
1.3. Lasten servicecontracten	-644	-	-644
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.636	-	-1.636
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.385	-1	-8.386
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-2.977	-3	-2.980
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.426	70	9.496
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.902	-	2.902
2.2. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.966	-	-1.966
2.3. Toegerekende organisatiekosten	-25	-	-25
2.4. Aankoop/verkoop grond	154	-	154
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.065	-	1.065
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-4.698	-	-4.698
3.2. Niet-ger. waardeverandering vastgoedportefeuille	23.707	80	23.787
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.009	80	19.089
4. Overige organisatiekosten	-1.220	-	-1.220
5. Leefbaarheid	-1.021	-	-1.021
6. Financiële baten en lasten			
6.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	29	-	29
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.497	-	-1.497
Saldo financiële baten en lasten	-1.468	-	-1.468
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	25.791	150	25.941
7. Belastingen	-1.556	-	-1.556
Resultaat na belastingen	24.235	150	24.385

2022 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

	DAEB 2022 (x €1.000)	Niet- DAEB 2022 (x €1.000)	Realisatie 2022 (x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Ontvangsten:			
1.1. Huuropbrengsten	22.452	74	22.526
1.2. Vergoedingen	704	-	704
1.3. Overige bedrijfsontvangsten	157	-	157
1.4. Renteontvangsten	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	23.313	74	23.387
Uitgaven:			
1.5. Personeelslasten	2.824	-	2.824
1.6. Onderhoudslasten	6.423	1	6.424
1.7. Overige bedrijfslasten	4.212	3	4.215
1.8. Rentelasten	1.542	-	1.542
1.9. Sector specifieke heffingen	37	-	37
1.10. Verhuurderheffing	1.848	-	1.848
1.11. Leefbaarheid	218	-	218
1.12. Vennootschapsbelasting	1.599	-	1.599
Saldo uitgaande kasstromen	18.703	4	18.707
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.610	70	4.680
KASSTROOM (DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN			
M.V.A. ingaande kasstroom:			
2.1. Woongelegenheden	2.801	-	2.801
2.2. Verkoopontvangsten grond	157	-	157
Saldo ingaande kasstroom MVA	2.958	-	2.958
M.VA. uitgaande kasstroom:			
2.3. Nieuwbouw bestaande huur	6.063	-	6.063
2.4. Woningverbetering	1.925	-	1.925
2.5. Aankoop grond	3	-	3
2.6. Sloopuitgaven	347	-	347
2.7. Investerings overig	89	-	89
Saldo uitgaande kasstroom MVA	8.427	-	8.427
Kasstroom uit (des) investeringen	-5.469	-	-5.469
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Ingaand:			
3.1. Nieuwe te borgen leningen	5.600	-	5.600
3.2. Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen fin. activiteiten	5.600	-	5.600
Uitgaand:			
3.3. Aflossing geborgde leningen	2.678	-	2.678
3.4. Aflossing ongeborgde leningen	696	-	696
Saldo uitgaande kasstromen fin. activiteiten	3.374	-	3.374
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.226	-	2.226
Mutatie liquide middelen	1.367	70	1.437
Liquide middelen per 01-01			3.616
Liquide middelen per 31-12			5.053

2022 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 2022 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, 12 juni 2023

Namens het bestuur

Mevr. S. van Zaal,
directeur-bestuurder a.i.
w.g.

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de van de directeur-bestuurder van Dynhus aangeboden jaarrekening 2022 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, 12 juni 2023

Namens de Raad van Commissarissen

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

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

Mevr. M. Bakker, lid
w.g.

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

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

2022 Controleverklaring

mazars

Christiaan Geurtsweg 8
Postbus 1180
7301 BK Apeldoorn
T: 088 277 22 00
apeldoorn@mazars.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Dynhus

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Dynhus te Lemmer 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting 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.

2022 Controleverklaring

mazars

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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag 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 42 en 43. 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 waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Stichting Dynhus heeft op pagina 48 in de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2022 deels wordt beïnvloed door een inhaaleffect uit voorgaand verslagjaar als gevolg van de validatie van het Handboek. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Controle-aanpak frauderisico's en niet-naleving van wet- en regelgeving

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-inschattingproces 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.

2022 Controleverklaring

mazars

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 voldoen aan wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van de mensen binnen de organisatie op de aspecten die relevant zijn voor onze controle in relatie tot het opstellen van de jaarrekening en het aangaan van contractuele verplichtingen met leveranciers en andere partijen;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties 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 controller.

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

- Risico dat het bestuur de interne beheersmaatregelen doorbreekt. Bij al onze controles besteden wij aandacht aan de risico's van het doorbreken van interne beheersing door het bestuur. 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 en van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een onjuiste berekening van de beleidswaarde zouden kunnen leiden;
- Risico dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Dynhus contractuele verplichtingen of feitelijke verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities;
- Risico dat gelden onrechtmatig aan de organisatie worden onttrokken. Tijdens onze controle hebben we vastgesteld dat twee functionarissen de mogelijkheid hebben om zelfstandig betalingen te verrichten. Deze betalingsbevoegdheden zijn voor beide functionarissen gelimiteerd tot een bepaald bedrag.

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

2022 Controleverklaring

mazars

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 contractuele verplichtingen. Daarnaast hebben wij de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen beoordeeld met betrekking tot de betalingsorganisatie.

Wij hebben de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus binnen de organisatie van Stichting Dynhus om inlichtingen verzocht over eventuele opvallende mutaties met betrekking tot de verwerking van journaalboekingen en andere aanpassingen.
	Wij hebben een selectie gemaakt van journaalboekingen en andere aanpassingen die zijn aangebracht in de jaarrekening. Wij hebben deze gecontroleerd aan de hand van de onderliggende controledocumentatie.
Aangaan contractuele verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Dynhus en van de door Stichting Dynhus gehanteerde selectiecriteria en voorkeurslijsten voor de selectie van leveranciers en andere partijen.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of zich in 2022 inkooptransacties hebben voorgedaan die onderhevig zijn aan dit risico maar buiten het inkoop- en aanbestedingsbeleid vallen.
	Wij hebben aangegane contractuele verplichtingen middels deelwaarneming in detail gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen doorgenomen.

2022 Controleverklaring

mazars

	<p>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.</p>
Risico op onrechtmatige betalingen	<p>Wij hebben door middel van data-analyse alle uitgaande betalingen beoordeeld. Hiervoor hebben wij bij de bank een bestand opgevraagd met daarin alle mutaties op de bankrekeningen van Stichting Dynhus. De betrouwbaarheid van dit bestand hebben wij vastgesteld met ondersteuning van IT-specialisten en door aansluiting te leggen met bankafschriften. Ten aanzien van de uitgaande betalingen hebben wij onder meer beoordeeld of betalingen op verschillende bankrekeningnummers van één en dezelfde leverancier hebben plaatsgevonden, of betalingen op bijzondere tijdstippen zijn verricht en of sprake is geweest van dubbele betalingen. Verder hebben wij een analyse uitgevoerd van de uitgaande bankbetalingen naar de bij Stichting Dynhus bekende bankrekeningnummers van de twee medewerkers.</p>

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 aanwijzing geven voor fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving.

2022 Controleverklaring

mazars

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 een directe en indirecte 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 management dat alle bekende aangelegenheden van vermoedens ten aanzien van 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. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot afwijkingen.

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 twaalf maanden na balansdatum beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Dynhus voldoende mogelijkheden zal hebben om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Stichting Dynhus dat zij over voldoende mogelijkheden beschikt om aan de op de balans opgenomen verplichtingen te kunnen voldoen.

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

2022 Controleverklaring

mazars

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

1. het voorwoord;
2. het volkshuisvestingsverslag.
3. het jaarverslag; en
4. de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

2022 Controleverklaring

mazars

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

2022 Controleverklaring

mazars

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, 12 juni 2023

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazerier 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, Súdwest-Fryslân, Leeuwarden en de Waadhoeke
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
Laatste statutenwijziging:	14 december 2020
Brancheorganisatie:	Aedes
Activiteiten	Werkzaam in het kader van de Sociale Huisvesting volgens de Woningwet

Raad van Commissarissen

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

Bestuur en organisatie

Mevr. S. van Zaal, directeur-bestuurder a.i.
Dhr. R.R. Wielenga, 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.