

Jaarverslag 2021

Dynhhus
Thuis voor jou



2021 Jaarverslag 2021

Inhoud

VOORWOORD

Deel 1. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Kwaliteit van het woningbezit	Pag. 4
Passend wonen en huurbeleid	Pag. 8
Betrekken bewoners bij beleid en beheer	Pag. 10
Leefbaarheid	Pag. 11
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. 26
Verslag Raad van Commissarissen	Pag. 27

Deel 3. JAARREKENING

Balans per 31 december 2021	Pag. 36
Winst- en verliesrekening over 2021	Pag. 37
Kasstroomoverzicht over 2021	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

2021 Jaarverslag 2021

VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2021 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 klant staande organisatie. Dit jaarverslag beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen en resultaten over 2021.

Speerpunten Dynhus

Dynhus is in de eerste plaats een woningcorporatie. Als woningcorporatie biedt zij mensen een helpende hand die het om wat voor reden dan ook niet lukt om zelfstandig in een woning te voorzien. 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

Momenteel zijn we bezig om de strategie bij onze belanghouders bekend te maken en om resultaatgerichte afspraken over deze onderdelen van de strategische koers te maken.

Ontwikkeling 2021 en verder

De druk op de woningmarkt neemt na jaren van recessie nog steeds toe; er wordt gesproken van woningnood en woningcrisis. Vraag en aanbod lopen verder uiteen. Een trend die ook in ons werkgebied zichtbaar is.

Tegelijkertijd hebben we ook zorgen over prijsstijgingen met betrekking tot inkoop en werkzaamheden aan het vastgoed. De prijzen rijzen de pan uit en 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 bouwrijzen het steeds meer onmogelijk om rendabel woningen te bouwen voor onze bewoners.

Coronacrisis

Vanaf maart 2020 hebben Nederland, grote delen van Europa en de rest van de wereld te kampen met de gevolgen van het Coronavirus. Tot en met heden kunnen we onze dagelijkse activiteiten, verhuur, onderhoud en renovatie, verkoop en (vervangende) nieuwbouw, grotendeels regulier voortzetten, rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

Waardering

Dagelijks werken onze medewerkers aan opgaven van groot maatschappelijk belang. Dat doen ze met hart voor onze huurders en met oog voor de leefomgeving. Zij doen 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 2021 weer van groot belang voor de resultaten van onze corporatie en langs deze weg wil ik iedereen daarvoor hartelijk danken.

Balk, 14 juni 2022

A. Rekers, directeur-bestuurder

2021 Volkshuisvestingsverslag

KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Woningbezit

Per 31 december 2021 heeft Dynhus 3.561 woningen. In 2021 zijn er 14 woningen verkocht, 75 woningen gesloopt (47 woningen project Zuiderzeestraat fase 2 te Lemmer en 28 woningen project Doltewâl te Workum) en 20 woningen nieuw gebouwd (project Zuiderzeestraat fase 1 te Lemmer). Sate Steenbergstrjitte 50-52 te Balk is in 2021 verbouwd van 10 zorgeenheden naar 12 zelfstandige verhuureenheden.

Dynhus	Mutatie 2021				Aantal 31-12-21	In aanbouw 31-12-21
	Aantal 01-01-2021	Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing		
Woningen						
Gemeente De Fryske Marren	3.089	20	14	47	12	3.060
Gemeente Súdwest Fryslân	529	-	-	28	-	501
Totaal	3.618	20	14	75	12	3.561
Zorgeenheden						
Gemeente De Fryske Marren	79	-	-	-	-10	69
Gemeente Súdwest Fryslân	87	-	-	-	-	87
Totaal	166	-	-	-	-10	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	3.874	20	14	75	2	3.807

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 2021 waren 187 woningen gelabeld voor verkoop. In 2021 hebben we 14 woningen verkocht (22 begroot). In de komende jaren zijn er continu 15 woningen per jaar begroot voor verkoop.

Nieuwbouw

De nadruk ligt op het bouwen van woningen die bereikbaar zijn voor een brede doelgroep. Bij de voorbereiding van nieuwbouw wordt rekening gehouden met aspecten zoals betaalbaarheid, energiezuinigheid, levensloopgeschikt 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.

2021 Volkshuisvestingsverslag

Nieuwbouw opgeleverd

Project Zuiderzeestraat e.o. fase 1 in Lemmer

Deze locatie maakt onderdeel uit van het wijkvernieuwingsproject Zuiderzeestraat e.o. te Lemmer. Er zijn 28 woningen gesloopt, daarvoor zijn er 20 woningen (17 eengezins- en 3 seniorenwoningen) teruggebouwd. Bouwgroep Dijkstra Draisma uit Dokkum was verantwoordelijk voor de uitvoering. Uitgangspunt voor de nieuwbouw zijn zeer energiezuinige woningen. De bouw is later gestart dan oorspronkelijk gepland, door de vertraging van de sloop.

Project:	20 woningen
Locatie:	Zuiderzeestraat, Flevostraat, G. Hamkesstraat, Parkstraat te Lemmer
Architect:	INBO uit Heerenveen
Aannemer:	Bouwgroep Dijkstra Draisma uit Dokkum
Start bouw:	september 2020
Oplevering:	maart 2021

Sloop en vervangende nieuwbouw

Nieuwbouw in voorbereiding

Project Zuiderzeestraat e.o. fase 2 in Lemmer

Deze locatie maakt onderdeel uit van het wijkvernieuwingsproject Zuiderzeestraat e.o. in Lemmer. Er worden 47 woningen gesloopt, daarvoor zijn er 39 woningen teruggebouwd. Op basis van het aanbestedingsproces is Bouwgroep Lont uitgekozen voor de uitvoering. De aannemingsovereenkomst is op 17 februari 2022 getekend. Uitgangspunt voor de nieuwbouw zijn zeer energiezuinige woningen.

Project:	39 woningen
Locatie:	Zuiderzeestraat, Flevostraat te Lemmer
Architect:	INBO uit Heerenveen
Aannemer:	Bouwbedrijf Lont (aanbesteding in 2021)
Start sloop:	november 2021
Start bouw:	april 2022
Oplevering:	december

Project Heer Jacobstraat in Bakhuizen

In 2022 zullen 2 levensloopgeschikte huurwoningen worden opgeleverd, hiervoor zijn in 2020 8 woningen gesloopt. In de begroting 2022 is de verkoop van 2 kavels voor betaalbare koopwoningen opgenomen. Hierover zijn gesprekken gaande met een belangstellende.

Project:	2 woningen
Locatie:	Heer Jacobstraat te Bakhuizen
Architect:	Zijlstra architecten uit Harich
Aannemer:	nog niet bekend
Start bouw:	2022
Oplevering:	2022

Project Doltewâl in Workum

In 2021 zijn de 28 duplexwoningen aan de Doltewâl in Workum gesloopt, hiervoor worden 12 grondgebonden huurwoningen teruggebouwd. Voor dit plan is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk en bepalend voor de start van de bouw. Aanbesteding zal plaatsvinden in maart 2022.

Project:	12 woningen
Locatie:	Doltewâl
Architect:	Zijlstra architecten uit Harich
Aannemer:	nog niet bekend
Start bouw:	2022
Oplevering:	2023

2021 Volkshuisvestingsverslag

Project Zuiderzeestraat e.o. fase 4 (Pampusstraat/Parkstraat) 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 zullen vooralsnog 33 worden teruggebouwd op locatie aan de Parkstraat. Verwachte oplevering in 2024.

Herstructurering

Locatie Suderigge en Y.W. van Dijkstraat

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. Companen heeft een demografisch onderzoek uitgevoerd en de conclusies zijn overgenomen. Er is een intentieovereenkomst gesloten tussen beide partijen en de volgende stap is het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Hiervoor is het bureau FAME uit Zwolle geselecteerd op basis van presentaties. In 2021 is ook Patyna (huurder van zorgeenheden aan Chr. de Vriesstraat) aangeschoven in het onderzoek en zijn gesprekken met de gemeente gestart. In 2022 zullen we dit haalbaarheidsonderzoek afronden.

Onderhoud

We voeren een gedegen onderhoudsbeleid. Dat doen we om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van onze huurders en bovendien om de waarde van ons vastgoed te behouden.

Door onze eigen onderhoudsdienst kunnen we snel en adequaat naar de klant toe reageren.

Het onderhoudsproces is grotendeels geautomatiseerd. Er wordt gewerkt met digitale werkopdrachten, waarmee de vaklieden worden aangestuurd. De onderhoudsdienst bestaat uit 8 allround vaklieden, een planner en een uitvoerder onderhoud. Het jaarlijkse onderhoud is in vier categorieën onder te verdelen: dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud), vraaggestuurd onderhoud, planmatig onderhoud en aanpassing WMO.

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 technische dienst uitgevoerd. In 2021 is er € 475.000 geboekt op kosten reparatieverzoeken, het totaal aantal reparatieverzoeken bedroeg 1.965 (2020: € 659.000 kosten en 2.371 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 2021 € 971.000 met een gemiddelde van € 3.292 per mutatie-opdracht (2020: € 2.160). Ruim 60% van de kosten worden veroorzaakt door 30 mutaties (10%) van meer dan € 5.000 aan kosten. Het betreft hier veelal uitgesteld onderhoud of "uitgeleefde" woningen.

Vraaggestuurd onderhoud

Wij spelen als corporatie graag snel in op de wensen van onze klanten. In toenemende mate wordt door huurders een woning met een hoogwaardig kwaliteitsniveau gevraagd, tegen een concurrerende prijs. 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.

2021 Volkshuisvestingsverslag

In 2021 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 2021 ca. € 4,2 miljoen uitgegeven.

PO-project uitgevoerd: Gaestwei 27 t/m 33 te Bakhuizen: 4 woningen

De uitstraling van deze woningen verbeteren we en de woningen worden verduurzaamd naar label A. Een deel van de kosten activeren we in het kader van verbeteringen. Door vertraging in de voorbereiding heeft de uitvoering plaats gevonden in 2021 i.p.v. 2020.

Locatie: Gaestwei 27 t/m 33 in Bakhuizen
Architect: Zijlstra architecten in Harich
Aannemer: Team 5 uit Warns
Start bouw: 2021
Oplevering: 2021

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 2021 is er door Dynhus ruim € 3.300.000 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. nieuwe cv-ketels, schuttingen, isoleren berging en zav-aanvragen geboekt. Vaak gaan deze verbeteringen gepaard met een huurverhoging.

- Aanbrengen zonnepanelen

In 2021 zijn ruim 900 woningen voorzien van zonnepanelen.

- Duurzaam bouwen

Een aantal complexen benoemen we in het nieuwe SVB voor extra kwaliteitsverbetering. Kwaliteitsverbetering vindt in z'n algemeenheid plaats door en in combinatie met energetische verbeteringen, zoals isolatietoepassingen, aanbrengen CO₂-gestuurde ventilatie en vergroten van de levensloopbestendigheid. 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 2022 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 werkgroep om te onderzoeken of en hoe deze ambitie kan worden gerealiseerd voor Balk.

2021 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 2021). De maximale aftoppingsgrens huurtoeslag (peiljaar 2021) 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 2021 € 752,33.

Ouderen (> AOW leeftijd)

Woningen met de natte cel en slaapkamer gelijkvloers wijzen we bij voorrang toe aan ouderen. Het zijn niet alleen ouderen die hierop reageren, maar ook woningzoekenden jonger dan de AOW leeftijd. Bij ouderen speelt de locatie een grote rol bij het weigeren van een woning. Veelal vindt men de afstand tot voorzieningen te ver.

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 voor het project ‘Samen Thuis in de Wijk’, voor het bevorderen van 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, zoals de Zuiderzeestraat e.o. in Lemmer en Doltewâl in Workum hebben huurders als onderdeel van een sociaal plan urgentie toegewezen gekregen.

Woningzoekenden

Op 31 december 2021 stonden er 7.550 woningzoekenden ingeschreven (2020: 5.743). De zoekduur van een woningzoekende start direct na de inschrijving.

Acceptatie

In 2021 was de acceptatiegraad 73% (2020: 68%).

Zoekduur

De gemiddelde wachttijd om voor een woning in aanmerking te komen was in 2021 bijna 44 maanden.

2021 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 2021 bedroeg 343 (2020: 332). De mutatiegraad was 9,6% (2020: 9,2%).

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 € 752,33. 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 310 voor verhuur beschikbaar gekomen woningen, zijn er 207 woningen passend toegewezen.

Passend toewijzen	Norm	TOTAAL	
Passend	95%	204	98,6%
Niet passend	5%	3	1,4%
Totaal corporatie	100%	207	100%

Toewijzingsnorm 80-10-10 (EU-norm)

Van de 310 opnieuw verhuurde woningen in 2021, met een huurprijs tot en met € 752,33, zijn 305 toegewezen volgens de toewijzingsnorm 80-10-10.

Toewijzingsnorm 80-10-10	Norm	TOTAAL	
Huishoudinkomen tot € 40.024	80%	279	91,5%
Huishoudinkomen tussen € 40.024 en € 44.655	10%	10	3,3%
Huishoudinkomen boven € 44.655	10%	16	5,2%
Totaal corporatie	100%	305	100%

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

	Inkomen	< basishuur	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens	> laagste/hogste	> laagste/hogste
				> basishuur	≤ laagste/hogste	aftoppingsgrens
Eenpersoonshuishoudens						
< AOW leeftijd	≤ 23.725	0	49	65	0	0
< AOW leeftijd	> 23.725	0	10	29	0	0
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 23.650	0	6	20	0	0
> of gelijk AOW leeftijd	> 23.650	0	1	12	3	3
Tweepersoonshuishoudens						
< AOW leeftijd	≤ 32.200	0	6	24	0	0
< AOW leeftijd	> 32.200	0	2	14	2	2
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 32.075	0	3	17	3	3
> of gelijk AOW leeftijd	> 32.075	0	1	15	2	2
Drie en meerpersoonshuishoudens						
< AOW leeftijd	≤ 32.200	0	1	13	0	0
< AOW leeftijd	> 32.200	0	0	7	0	0
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 32.075	0	0	0	0	0
> of gelijk AOW leeftijd	> 32.075	0	0	0	0	0
Totaal corporatie	305	0	79	216	10	10

2021 Volkshuisvestingsverslag

Overige toewijzingsnorm buiten EU-norm

Van de 310 opnieuw verhuurde woningen in 2021, met een huurprijs tot en met € 752,33, zijn 5 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 2021 met 0% gestegen (2020: 2,5%).

Wet eenmalige huurverlaging 2021

In 2021 is de Wet Eenmalige Huurverlaging aangenomen. Dit houdt in dat huurders met een laag inkomen recht hebben op een huurverlaging tot de aftoppingsgrens huurtoeslag, als ze een woning huren boven deze aftoppingsgrens. Dynhus had op dat moment 141 woningen boven de 1e aftoppingsgrens. De huur van 63 woningen is hierdoor verlaagd m.i.v. 1 mei 2021 op basis van de informatie die is opgevraagd bij de belastingdienst. De verlagingen lagen tussen de € 5,25 en € 103,89 per maand. 45 personen/huishoudens hebben een verlaging onder de € 50,00 ontvangen en 18 personen/huishoudens boven de € 50,00.

Huurachterstand

Per 31 december 2021 bedroeg de gezamenlijke huurachterstand € 129.745 (2020: € 153.106). Dat is 0,57% van de jaarhuur (2020: 0,68%). 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 2021 drie woningen wegens huurachterstand ontruimd.

Leegstand

De totale huurderfing wegens leegstand en oninbaarheid bedroeg in 2021 € 377.890 (2020: € 152.560). Dat is 1,66% van de jaarhuur (2020: 0,68%). Met dit percentage stijgt de huurderfing ten opzichte van het begrote percentage van 1%. Per 31 december 2021 stonden er 91 woningen leeg (2020: 42 woningen), waarvan 72 in 2022 gesloopt worden (41 woningen aan de Zuiderzeestraat e.o. te Lemmer en 28 woningen aan de Doltewal te Workum) en 3 onder het herstructureringsprojecten zuiderzeestraat e.o. fase 3 en 4 vallen. Verder staan er 5 woningen leeg die de bestemming verkoop hebben. De overige 10 woningen bevonden zich in het mutatieproces. In de vangnetvoorziening Sate Steenbergstrjitte 50-52 te Balk stond nog 1 appartement leeg.

BETREKKEN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

Huurdersverenigingen

Op dit moment heeft Dynhus te maken met twee huurdersverenigingen: 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 is een positief advies afgegeven over het huurbeleid 2021, het beleid vraaggestuurd onderhoud en ZAV-beleid. In december 2021 hebben we de huurdersverenigingen, in de vorm van een presentatie, een toelichting gegeven over de begroting van 2022.

Daarnaast zijn in 2021 met de huurdersverenigingen en de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân prestatieafspraken opgesteld. In 2021 zijn de prestaties uitgeschreven in de vorm van een bod dat is gedaan op de woonvisie. Dit bod is gehonoreerd en vormt het uitgangspunt voor de begroting in het komende jaar.

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 2021 is vanwege de coronapandemie op andere manieren met huurders gecommuniceerd, zoals schriftelijk, online en één op één.

2021 Volkshuisvestingsverslag

Overleg huurders met verhuurder

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

Klachtencommissie

Met ingang van 1 januari 2019 is de corporatie aangesloten bij de provinciale klachtencommissie Sociale huursector (PKSHF). De PKSHF is werkzaam als overkoepelende klachtencommissie voor bijna alle corporaties in de provincie Fryslân. De Provinciale klachtencommissie heeft in 2021 geen klachten van huurders van Dynhus in behandeling genomen.

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 gemiddelde score 2021 betrof een 7,6 (2020: 8,1).

Onderstaand de resultaten van de metingen in 2021:

Algemene dienstverlening	7,2 (7,7)	Reparaties	7,9 (7,9)
Woning zoeken	7,9 (8,4)	Huur opzeggen	8,2 (8,3)
Nieuwe woning	8,2 (8,4)	Onderhoud	5,9 (7,8)

LEEFBAARHEID

Activiteiten op het gebied van leefbaarheid in het verslagjaar uitgevoerd:

- Werkzaamheden in de groene omgeving van woningen.
- Het ontwikkelen van initiatieven om mensen zo lang mogelijk in hun woning te laten wonen.
- De inzet van een huismeester, die ervoor zorgt dat het woongenot in met name aanleuncomplexen en appartementen wordt vergroot.
- De inzet van een wijkbeheerder, aanspreekpunt voor het groenonderhoud, voetpaden en zwerfvuil. Daarnaast bemiddelt hij bij lichte bewonersproblematiek en biedt een luisterend oor.
- Investeren in de uitstraling en differentiatie van het vastgoed.
- Op locaties, die wij in bezit hebben of verwerven, staan woningen of worden woningen gebouwd die aansluiten bij de behoefte van onze huurders. Deze woningen hebben ook een meerwaarde voor de buurt, wijk of dorp. Met meerwaarde bedoelen wij ook uitstraling passend in de omgeving. Daar hoort ook een goede inrichting bij van de tuin, van achterpaden of van een atrium. Een nette woonomgeving draagt direct bij aan een prettige, schone en veilige woonomgeving.
- Investeren in sociaal beheer: overlast meldingen.
- Wij bemiddelen bij overlastzaken tussen huurders. Burenruzies of andere vormen van overlast is één van de meest directe oorzaken die afbreuk doet aan de leefbaarheid in de wijk. Veel van deze overlastmeldingen zijn, hetzij met een gesprek of een brief, opgelost. Daar tegenover moet worden gemeld dat de overlast dossiers wel zwaarder van karakter worden. Het aantal overlastsituaties, dat wordt opgeschaald naar politie, gemeente en zorgpartijen, groeit. Enkele dossiers zijn opgeschaald tot binnen het Veiligheidshuis Fryslân.

Sociale en fysieke overlast

Ultimo 2021 zijn 25 overlastzaken, waarvan een dossier is aangelegd, in behandeling.

Geluid: 5

Gedrag: 12

Vervuiling: 3

Tuinonderhoud: 3

Diversen: 2

2021 Volkshuisvestingsverslag

Daarnaast zijn eind 2021 ca. 40 overlast gerelateerde meldingen in behandeling, waarvan nog geen dossier is aangelegd. In het verslagjaar zijn 20 gedocumenteerde overlastzaken opgelost. Het aantal zware overlast-casussen groeit. Gedurende 2021 zijn 20 casussen opgeschaald naar samenwerkende partijen, veelal met GGZ gerelateerde problematiek.

1 casus is aangemeld bij Veiligheidshuis Fryslân en voor 2 casussen is advies gevraagd bij onze advocaat.

Buurtbemiddeling

Vanuit de gemeente en de politie is er de wens ontstaan om ook een aparte zelfstandige vorm van buurtbemiddeling te starten. Dit is in 2017 opgestart. Hiervoor worden vrijwilligers ingezet. Deze vrijwilligers worden wel geselecteerd, opgeleid en professioneel begeleid door welzijnsorganisatie De Kear. Dit betekent een extra instrument om overlastsituaties aan te pakken. Dit komt nadrukkelijk niet in de plaats van onze eigen verantwoordelijkheid die we voelen richting onze huurders. In ons werkgebied zijn 2 casussen door vrijwilligers opgepakt.

Buurtkans

Dynhus vindt het belangrijk dat huurders niet alleen een fijn huis hebben, maar ook dat ze in een prettige omgeving wonen. Daarom geven we huurders de kans om zelf ideeën uit te voeren die de buurt of het wooncomplex leuker maken. We starten met Buurtkans om zoveel mogelijk initiatieven in buurten en wooncomplexen te stimuleren.

In totaal zijn er 20 initiatieven ingediend, waarvan 15 initiatieven tijdig waren ingeleverd en door de jury zijn beoordeeld. De prijswinnaars zijn inmiddels bekend en de prijsuitreiking heeft plaatsgevonden. Voor het verwezenlijken van de Buurtkans hebben de initiatiefnemers tot 31 december 2022 de tijd. Medewerkers van Dynhus kunnen worden geraadpleegd door de initiatiefnemers en hebben voornamelijk een ondersteunende rol.

Bakkie in de buurt 2.0

Initiatief van welzijnsorganisatie “De Kear” en Dynhus. Ook hier zijn meerdere partijen bij betrokken, waaronder: gemeente, zorg en Politie. De Kear is trekker van dit initiatief en Dynhus faciliteert. De bedoeling achter dit initiatief is om laagdrempelig met bewoners in contact te komen en te horen wat er speelt in de buurt. Het eerste Bakkie in de buurt 2.0 is georganiseerd op 22 september in Oosterzee. Er zijn ongeveer tussen de 55 en 60 bewoners op de uitnodiging afgekomen. De opkomst was vergeleken met de vorige keren hoog.

Koffieochtenden (voornamelijk in appartementencomplexen)-Wensboom

Kleinschalig initiatief van Dynhus, hier zijn in eerste instantie geen externe partijen bij aanwezig. Ontstaan om op een ongedwongen manier met bewoners in gesprek te komen. Kennismaken met de bewoners en wat leeft er allemaal. Door Corona waren de fysieke afspraken niet wenselijk. Als alternatief is inmiddels in drie complexen de wensboom neergezet. Dit initiatief is goed ontvangen door de bewoners. Een aantal wensen is inmiddels gerealiseerd, waaronder een dansworkshop georganiseerd door welzijnsorganisatie De Kear. Ook krijgen de bewoners hier een aanbod voor het plaatsen van zonwering. In een ander complex krijgt ieder appartement een eigen vlaggenstokhouder.

De zachte landing

Ontstaan vanuit het initiatief “Thuis in de wijk”, dit thema is opgedeeld in meerdere werkgroepen, waaronder “De zachte Landing”. Diverse partijen zijn hierbij betrokken, waaronder de Gemeente DFM, zorg en welzijn en meerdere corporaties werkzaam in de Fryske Marren. Het onderdeel “De zachte landing” moet nog verder uitgewerkt worden. En dan vooral op het gebied van in contact komen met de bewoners. De zachte landing is momenteel niet actueel. Dit initiatief is stopgezet in verband met het landelijk actieprogramma ‘Weer Thuis’. Met het actieprogramma ‘Weer Thuis’ willen de samenwerkingsorganisaties Aedes, VNG, Federatie Opvang, GGZ Nederland, Leger des Heils, RIBW Alliantie, de uitstroom uit het Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang versnellen.

Boskranne en Kerklaan St. Nicolaasga

Prachtige locatie in St. Nicolaasga met diverse problematiek op het gebied van overlast en de fysieke woonomgeving. Een locatie die zorg en aandacht verdient op het gebied van uitstraling en welke zich prima leent om eens kritisch te gaan kijken wat voor toekomstvisie wij hebben voor dit gebied. Het SVB speelt een grote rol in wat wij van Dynhus hier gaan doen. Een mooi project om de bewoners actief bij te gaan betrekken. Welzijnsorganisatie “De Kear” heeft hier inmiddels een buurtonderzoek onder de bewoners afgerond. Hieruit is een actieve bewonersgroep ontstaan en zijn er diverse ideeën aangedragen.

2021 Volkshuisvestingsverslag

Nog voor de zomervakantieperiode gaan we een Himmeldei organiseren. Diverse samenwerkingspartijen zullen hierbij aanwezig zijn. Enthousiaste bewoners hebben inmiddels samen met de samenwerkende partijen de handen uit de mouwen gestoken. Dit heeft geresulteerd tot een goed gevulde container, blije bewoners en een gezellige ochtend. Een mooie start van een gezamenlijk project, welke zeker een vervolg krijgt volgens een actief groepje bewoners.

Nieuwbouw Zuiderzeestraat

Bewoners zijn middels een brief gevraagd om ideeën aan te dragen voor de invulling van een reststrookje grond. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden. Van alle ideeën die worden aangedragen wordt er een top drie gemaakt. De buurt kan vervolgens stemmen. Het idee met de meeste stemmen kunnen we dan gezamenlijk tot uitvoer brengen. Er zijn een paar spelregels;

1. Bewoners zetten zich, samen met Dynhus, in om het idee te realiseren.
2. Dynhus faciliteert om het idee te realiseren.
3. Het idee draagt bij aan de leefbaarheid van de buurt.

De meeste stemmen zijn gegaan naar bomen en groen. Er moet nog een plan worden gemaakt en er wordt nog onderzocht of we voor dit “Bewonersinitiatief” financiële ondersteuning kunnen krijgen uit het Iepen Mienskipsfûns.

Oplevering nieuwbouw

In verband met Corona was een opleveringsfeestje niet mogelijk. De nieuwe bewoners en de omwonenden van de Zuiderzeestraat hebben een borrelpakket ontvangen. Ook de bewoners van het nieuwbouwproject Boekebeamstrjitte en de Ipestrjitte hebben hetzelfde borrelpakket ontvangen.

Voordeurgesprekken

Dynhus heeft op 15 juni voordeurgesprekken georganiseerd. Alle collega’s gingen in tweetallen op pad en boden de bewoners een bloemetje aan. Het doel is om in contact te komen en te vragen hoe het met de bewoners gaat. Er is gekozen om eerst de grondgebonden gelijkvloerse woningen, in de kleine kernen, vanaf 60+ te bezoeken.

Leefbaarheid en Participatie SWF

Maandelijkse afspraak met diverse partijen waarin leefbaarheidsinitiatieven worden afgestemd. Het initiatief ligt bij de gemeente Súdwest Fryslân.

De “Ikkers” Workum

Vanwege de complexe problematiek is er extra aandacht voor deze wijk. Er zijn meerdere partijen betrokken, de Gemeente SWF organiseert de overleggen. Dynhus is mede betrokken vanwege een groot gedeelte van het woningbezit in deze wijk. 2 appartementencomplexen staan op de jaarplanning om hier met de bewoners in gesprek te gaan over het hoe en wat in de wijk. Dit initiatief moet nog verder uitgewerkt worden.

Bewonerscommissies

In een aantal complexen werken we met bewonerscommissies. Binnen Dynhus ervaren wij deze samenwerking als zeer waardevol. De contacten zijn goed en de lijntjes zijn kort.

Huurschutting

Dynhus biedt huurders de mogelijkheid om tegen een huurverhoging van € 1,- per meter een schutting en een tuindeur (€ 2,50) te laten plaatsen. Het voldoet zeker aan een behoefte, veelal is het op verzoek van de huurder zelf. In enkele situaties stimuleert de wijkbeheerder de huurder zodat de uitstraling verbetert.

Woonfraudebeleid

Woonfraude is gedefinieerd als alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning van de woning. Ook huisvesting van illegalen valt hieronder (bron: Handboek aanpak woonfraude voor corporaties en gemeente). Woonfraude geeft een negatieve impuls aan een goed sociaal leefklimaat in buurten en wijken. Woonfraudeurs overtreden de wet en lappen de regels van woonruimteverdeling aan hun laars. In 2021 zijn 3 gevallen van woonfraude opgelost. Ultimo 2021 zijn er 2 casussen in behandeling waar woonfraude wordt vermoed.

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.

Wijkbeheerders

De wijkbeheerders (2), in dienst van Dynhus, ondersteunen ouderen en/of mensen met een beperking bij het opknappen van hun leefomgeving. De wijkbeheerder vervult een belangrijke rol bij grootschalige renovatie- en slooprojecten. Hij helpt de bewoners met bijvoorbeeld het verplaatsen van schuttingen, het ophangen van noodlampen en zorgt ervoor dat bewoners hun afval kunnen wegbrengen e.d.

Statushouders

In 2021 zijn er 9 (2 Súdwest Fryslân en 7 DFM) woningen aangeboden en verhuurd voor huisvesting van statushouders (2020:2). 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.

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, dus de vraag naar specifieke woningen voor ouderen groeit en blijft voorlopig groeien. Ouderen bepalen zelf of zij gebruik willen maken van zorg.

Jongeren

In 2021 zijn jongeren (<23 jaar), om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag, aangewezen op woningen met een huurprijs tot € 442,46 (prijsspeil 2021). Dynhus heeft in 2021 in totaal 897 woningen beschikbaar in dit segment (2020: 790). Hiervan zijn 257 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 2021 zijn 2 woningen verhuurd via Housing First.

2021 Volkshuisvestingsverslag

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.

In 2021 is de Sate Steenbergenstrjitte 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.

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 2020 zullen door Dynhus worden geïmplementeerd.

Beheersingsrisico's

Dynhus heeft haar procedures opnieuw beschreven waarbij we gebruik hebben gemaakt van de expertise van BDO Accountants. 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, goedgekeurd door de RvC en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).

2021 Volkshuisvestingsverslag

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 2022-2026, 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 Governance Code;
- Wet normering Topinkomens;
- naleving regels voorintermediaire verhuur;
- Financieel Reglement;
- waarden op marktwaarde (m.i.v. boekjaar 2016).

De aangepaste wet- en regelgeving heeft veel impact op de corporatie. Qua risicomangement kun je hier als corporatie geen beleid op maken.

Geautomatiseerde gegevensverwerking

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

Rijksoverheid

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.

2021 Volkshuisvestingsverslag

FINANCIËN

Jaarrekening

Het jaarresultaat Dynhus over 2021 bedroeg € 68.074.000 positief vóór belastingen. Het resultaat vóór belastingen van de begroting 2021 was € -645.000 negatief. Het gerealiseerde jaarresultaat vóór belastingen over 2021 wijkt op de volgende punten af van het begrote resultaat voor belastingen over 2021:

Afwijkingen t.o.v. begroting	2021	Verklaring
Minder huuropbrengsten	-/- € 300.000	Geen jaarlijkse huurverhoging, hoge derving ivm sloop
Minder huisvestingskosten	€ 1.485.000	Activering taxatiewaarde kantoorpand (€ 1.605.000) en extra kosten ivm verhuizing/schoonmaak (- € 120.000)
Minder verhuur en beheer	€ 1.424.000	Meer doorbelast naar andere activiteiten
Meer kosten leefbaarheid	-/- € 175.000	Meer toegerekende organisatiekosten
Meer onderhoudslasten	-/- € 500.000	PO-Project Balk-Zuid doorgeschoven naar 2022, hogere mutatiekosten en vraaggestuurd onderhoud
Hoger resultaat verkoop woningen	€ 200.000	14 woningen verkocht (begroot: 22 woningen)
Minder opbrengst verkoop grond	-/- € 80.000	Grond project H. Jacobstr. Bakhuisen nog niet verkocht
Niet gerealiseerde waardeverandering	€ 68.265.000	Mutatie marktwaarde 2020-2021
Overige organisatiekosten	-/- € 2.000.000	Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia-lening
Minder heffingen	€ 400.000	Lagere verhuurderheffing/Saneringsheffing vervallen
Totaal	€ 68.719.000	

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 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 2021 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 2021: € 57,4 miljoen (2020: € 50,8 miljoen). Het gewogen gemiddelde rentepercentage bedroeg 2,78% (2020: 3,64%).

Meerjarenbegroting

Volgens de (meerjaren)begroting 2022 - 2026 blijven de operationele kasstromen positief. Ook blijft de solvabiliteit boven de vastgestelde norm van 20%. De verhuurderheffing is tot einde looptijd ingerekend. In het regeerakkoord 2021 is afgesproken dat de verhuurderheffing vervalt, dit was nog niet bij het opstellen van de begroting bekend.

2021 Volkshuisvestingsverslag

Ontwikkeling eigen vermogen

Ultimo 2021 is het eigen vermogen op basis van waardering op basis van marktwaarde vastgesteld op € 430 miljoen, € 120.674 per woning (2020: € 363 miljoen, € 100.351 per woning). Omdat ons vermogen niet liquide is, maar 'vast' zit in stenen, moeten we zorgen dat we toegang houden tot de kapitaalmarkt als we geld nodig hebben. Een gezonde financiële positie is daarbij de belangrijkste eis. Geldgevers en de garanderende instelling (WSW) eisen behalve een sterke financiële positie ook een gezonde ontwikkeling van het eigen vermogen. Die positie wordt onder meer bepaald door het solvabiliteits-percentage. De solvabiliteit bedroeg eind 2021 87,87% o.b.v. marktwaardewaardering (2020: 86,44%).

Het WSW heeft op basis van de ingediende prognose voor de jaren 2021 tot en met 2023 en de jaarrekening 2020 middels een borgbaarheidsverklaring verklaard dat Dynhus voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële 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. De financiële beoordeling 2020 heeft niet geleid tot opmerkingen en geeft geen aanleiding tot het doen van interventies.

Ontwikkeling balansposten & financiële kengetallen

Balansposten x € 1.000	Jaarrek. 2021	MJB 2022	MJB 2023	MJB 2024	MJB 2025	MJB 2026
Eigen vermogen	429.720	334.256	332.272	324.803	333.687	338.950
Voorzieningen	217	210	1.794	4.640	210	1.439
Langlopende schulden	54.030	66.400	74.854	84.579	97.411	94.946
Vastgoedbeleggingen	479.187	407.833	411.794	416.589	436.519	441.411

* In de begroting 2022 is uitgegaan van een eigen vermogen van ca. € 329 mln. ultimo 2021. Het verschil van ca. € 101 mln. t.o.v. de jaarrekening 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door een hoger niet-gerealiseerde waardeveranderingen volgens het handboek 2021.

Financiële kengetallen	Jaarrek. 2021	MJB 2022	MJB 2023	MJB 2024	MJB 2025	MJB 2026	Normen Aw/WSW
Solvabiliteit							
Marktwaarde (%)	87,9	81,9%	80,6%	77,9%	76,4%	76,8%	> 15
Beleidswaarde (%)	72,6	55,8%	52,2%	45,5%	41,1%	41,4%	> 15
Loan to Value (%)	27,8	42,8%	45,4%	50,5%	57,5%	56,5%	< 85
ICR-Rente dekkingsratio	-0,6	3,2	2,1	4,2	4,4	4,0	> 1,4
Dekkingsratio (%)	13,4	19,7%	20,6%	22,7%	25,0%	23,9%	< 70
Onderpandratio (%)	10,0	16,1%	17,2%	19,7%	22,5%	21,7%	< 70

ALGEMEEN

Werkgebied

Het werkgebied van de stichting Dynhus beslaat de gemeenten De Fryske Marren, Súdwest Fryslân, Leeuwarden en de Waadhoeke. In 2021 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. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder wordt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek gevoerd. Voor een overzicht van de bezoldiging wordt verwezen naar de extra toelichting op de jaarrekening.

Jaarstukken 2021

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 2021), 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 2022 t/m 2026 van Dynhus is geactualiseerd en goedgekeurd door de RvC op 24-11-2021. De begroting voor het jaar 2022 is aan de beide gemeenten toegezonden. De begroting is door de directeur-bestuurder en de manager Huis & Bedrijf toegelicht in een ambtelijke bespreking op uitnodiging van de gemeenten.

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 2021. De score wordt bepaald door de jaarcijfers van een jaar eerder. Dynhus behaalde de volgende scores:

- Huurdersoordeel: B (2020: B);
- Bedrijfslasten: C (2020: A);
- Duurzaamheid: B (2020: A);
- Onderhoud en verbetering: B (2020: A).

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. De belangrijkste (samengevatte) resultaten uit de visitatie zijn*:

- Presteren naar opgave en ambities: 7,6
- Presteren volgens belanghebbenden: 8,2
- Presteren naar vermogen: 7,0
- Governance: 6,8

*Bron: visitatierapport Dynhus 2021.

Dynhus heeft mooie cijfers gekregen. De visitatiecommissie roemt de prestaties, ook gezien de bijzondere omstandigheden van Corona.

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.

Een lening van € 3.500.000 afgelost en weer aangetrokken. Een roll-over lening van € 4.000.000 ondergaat een renteconversie alsmede een lening van € 2.774.000. In 2021 zijn een drietal nieuwe leningen aangetrokken, te weten een lening van € 5.000.000 en € 2.000.000 en een lening van € 1.165.000 in verband met de overeenkomst leningen ruil Vestia. 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 totaal 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 2021 14 woningen verkocht (begroot 22 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 huurderiving 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. Anderzijds nemen de activiteiten op kantoor en op locatie (reparaties) af. Via nieuwsbrieven en email worden alle medewerkers op de hoogte gehouden. Grote groepen kunnen ook op afstand (digitaal) thuis werken. In 2021 heeft corona 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.

Bij investeringen verwachten we, zolang de bouw doorgaat, geen of beperkte vertragingen bij de nieuwbouw. Er kan gebouwd worden op lege locaties, met voldoende afstand tussen mensen. Dat is anders bij bestaande bouw in bewoonde situatie, hier is een vertraging te verwachten. Daarnaast zitten mensen niet te wachten om nu te verhuizen naar een (tijdelijke) woning omdat hun woning wordt gerenoveerd. Dit zal weer een positieve impact hebben op de kasstroomprognoses en compenseert (deels) daling in verkoopopbrengsten en het debiteurenrisico.

Impact coronavirus en invasie in Oekraïne

Ondanks de coronacrisis is het bestuur van mening dat de jaarrekening 2021 op grond van de regels in het verslaggevingsstelsel is opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling, de risico's voor de huidige organisatie beperkt gebleven en dat Dynhus zonder externe steun de coronacrisis te boven is gekomen. De Nederlandse economie is echter nu aan het afkoelen, na het snelle en krachtige herstel van de coronarecessie. De impact van de Russische agressie tegen Oekraïne, de energieprijzen, met 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 voorsnog 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.

Marktwaardeontwikkeling

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 2021	Marktwaardeontwikkeling	TOTAAL 2020
Aantal woningen	3.561	Aantal woningen	3.618
Marktwaarde 31-12-2020	€ 388.117.236	Marktwaarde 31-12-2019	€ 369.062.913
Marktwaarde 31-12-2021	€ 457.008.244	Marktwaarde 31-12-2020	€ 388.117.236
Toename marktwaarde	€ 68.891.008	Toename marktwaarde	€ 19.054.323
Toename marktwaarde %	17,75%	Toename marktwaarde %	5,16%
Ongerealiseerd EV:		Ongerealiseerd EV:	
Herw. reserve 31-12-2020	€ 223.271.862	Herw. reserve 31-12-2019	€ 207.635.086
Herw. reserve 31-12-2021	€ 284.740.742	Herw. reserve 31-12-2020	€ 223.271.862
Toename herw. reserve	€ 61.468.880	Toename herw. reserve	€ 15.636.776

De totale waarde van de woningportefeuille is in 2021 sterk 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 zijn ook de ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen verder toegenomen naar € 284.740.742 (2020: € 223.271.862).

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 'maatschappelijk bestemming'.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de AW en het WSW. In 2021 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.

Beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

Het bestuur 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. € 272 miljoen (2020: € 217 miljoen).

Dit impliceert dat voor Dynhus ca. 63% 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.

Inzet

Een woord van dank is op zijn plaats aan een ieder die heeft bijgedragen aan de in 2021 behaalde resultaten. Dit geldt zowel voor de medewerkers als de Raad van Commissarissen.

Door hun inzet en inbreng kunnen we met tevredenheid terugzien op goede resultaten.

We zien de toekomst onverminderd positief tegemoet.

Verklaring van het bestuur

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

Balk, 14 juni 2022

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 invulling geven aan de verantwoordelijkheden en taken liet de directeur-bestuurder zich ook in 2021 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 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 2021 33 medewerkers in dienst van wie 11 vrouwen en 22 mannen. In totaal gaat het om 29,4 formatieplaatsen. Tijdens het fusieproces zijn er op verschillende afdelingen extra medewerkers ingehuurd. 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 beroeps onderwijs.

Afdelingen Dynhus	2021	2020
1. Directeur-bestuurder	1,0	1,0
2. Staf	2,2	2,2
3. Klant & Thuis	6,1	4,8
4. Klant & Thuis - Techniek	8,2	9,1
5. Huis & Bedrijf	4,4	5,3
6. Vastgoed & Projecten	4,6	2,9
7. Leefbaarheid	2,8	2,0
Aantal formatieplaatsen	29,4	27,3
8. Werkelijk aantal	33	30
Formatieplaatsen per 1000 won.	9,3	7,5

Personeelsbeleid

Jaarlijks worden functioneringsgesprekken gehouden. Hierin komt het functioneren van de medewerkers aan de orde en vindt een beoordeling plaats. In 2021 is gestart met het voeren van POP-gesprekken.

Arbeidsomstandigheden

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

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2021 bedroeg 4,51% (2020: 5,93%). Het hoge ziekteverzuim percentage wordt grotendeels door een aantal langdurige ziekten veroorzaakt. Daarnaast speelt Covid-19 een rol. Mensen moesten vanwege de nabijheid van het virus in quarantaine blijven en hadden het virus in een beperkt aantal gevallen zelf.

Risico-inventarisatie en -evaluatie

Dynhus leeft de eisen na die de Arbowetgeving stelt. Met een risico-inventarisatie en evaluatie (RIE) 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 2021 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 en het overleg van bestuur en RvC.

2021 Verslag van de Ondernemingsraad

Inleiding

Ook 2021 gaat de boeken in als een veelbewogen jaar, waarin corona nog steeds een andere manier van werken vereiste. Bij de zoektocht naar deze nieuwe, veilige manier van werken volgens de coronamaatregelen was de Ondernemingsraad (OR) uiteraard nauw betrokken. Ook het houden van verbinding met de collega's die thuiswerken was daarbij een belangrijk aandachtspunt. De eerste helft van 2021 stond vooral in het teken van het uitwerken van het thuiswerkbeleid, reiskostenvergoeding en overige vergoedingen en verstrekkingen. In het najaar heeft de OR zich vooral beziggehouden met het functiehuis, daarover wordt in 2022 een verzoek tot instemming verwacht.

Verkiezingen

In 2021 zijn er opnieuw verkiezingen uitgeschreven voor de OR van de Dynhus. Mevr. C.C. Postma is toegetreden als algemeen lid OR. De heren J. Frankema en B. Schotpoort zijn afgetreden als leden.

Ook in 2022 zullen er verkiezingen uitgeschreven worden. De heren M. Hogeveen en K. Bergsma zullen de OR in 2022 verlaten, hiervoor zal 1 nieuw lid in de OR zitting nemen. De OR zal dan afgeslankt zijn naar 3 leden, wat past bij een organisatie < 50 werknemers.

Vergadermomenten 2021

- Ondernemingsraad 12x
- Ondernemingsraad + bestuur 4x
- Ondernemingsraad + RvC 1x

In het overleg met de directeur-bestuur kwamen in 2021 de volgende onderwerpen aan de orde:

- OR-reglement;
- Jaarrekening 2020;
- Verkiezingen nieuw OR-leden 2021-2022;
- Voortgangsrapportages;
- Functiehuis;
- Begroting 2022;
- Corona pandemie.

Advies & Instemming

In 2021 heeft de OR positief geadviseerd/ingestemd met:

- Adviesaanvragen; vergoedingen en verstrekkingen, integriteitscode en begroting 2021;
- Instemmingsaanvragen: thuiswerkbeleid, reiskostenvergoeding;
- Instemmingsaanvragen: functiehuis in behandeling.

Samenstelling

Per 31 december 2021 was de OR als volgt samengesteld:

Naam	M/V	Afdeling	Functie OR - WZF	Benoemd van – tot	Herbenoembaar
M. Hogeveen	M	Klant & Thuis	Voorzitter	2020-2022	Nee
K. Bergsma	M	Klant & Thuis	Secretaris	2020-2022	Nee
J. Wijnia	M	Klant & Thuis	Lid	2020-2023	Ja
C.C. Postma	V	Huis & Bedrijf	Lid	2021-2024	Ja

Inleiding

Het jaar 2021 was voor de Raad van Commissarissen (RvC) een interessant, maar ook spannend jaar. Een jaar waarin de organisatie, maar ook de RvC belangrijke zaken heeft opgepakt. De organisatie is enerzijds beleidsmatig en organisatorisch opnieuw ingericht en anderzijds volledig doorgelicht.

Als hoogtepunt heeft de RvC na een lange aanloop in 2021 het Strategisch Beleid met Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en meerjarenbegroting voor de komende 4 jaar goedgekeurd, waarmee de pijlpalen zijn uitgezet. Daarnaast is de governance van de organisatie verder ingericht door het goedkeuren van diverse beleidsstukken. Organisatorisch heeft de implementatie van een nieuw ICT systeem zijn beslag gekregen en hebben de medewerkers als slotstuk van de fusie het prachtig verbouwde pand in Balk in gebruik kunnen nemen.

De uitgevoerde 4 jaarlijkse visitatie gaf mooie resultaten en heeft de organisatie en RvC behulpzame inzichten opgeleverd evenals het governance onderzoek dat de Autoriteit Wonen (AW) in 2021 binnen Dynhus heeft verricht.

De RvC heeft alle lof voor de directeur-bestuurder en medewerkers die in coronatijd hun loyaliteit aan de organisatie hebben getoond en zich hard hebben ingezet om voortuitgang te boeken en steeds tijdig de zaken voor elkaar te hebben.

Na 2 jaar hard werken is Dynhus beleidsmatig en organisatorisch zover om verder te bouwen en zich onverminderd te richten op haar primaire taak.

In dit verslag geeft de RvC u informatie over haar activiteiten in 2021, waarmee zij invulling heeft gegeven aan haar rol als toezichthouder, werkgever van de directeur-bestuurder en klankbord. Naast het houden van toezicht op de ontwikkelingen binnen de nieuwe organisatie stond het jaar 2021 voor de RvC in het licht van teambuilding, visievorming en het neerzetten van de governancestructuur en -agenda.

Het jaar 2021 werd, net zoals het voorgaande jaar, beïnvloed door corona. Voor een organisatie in ontwikkeling na fusie brengt dat een extra uitdaging mee. De RvC is dan ook blij dat in 2021 het nieuwe primaire ICT-systeem is ingevoerd en dat de gehele organisatie op de verbouwde locatie in Balk is gehuisvest. Zo is er een goed geoutilleerde werkomgeving gecreëerd, waar optimaal kan worden samengewerkt.

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 profielschets wordt gebruikt bij (her)benoemingen van commissarissen. Voor de voorzitter geldt een specifiek profiel. De profielen staan vermeld op de website van de corporatie. 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. De RvC werkt op actieve wijze aan haar samenstelling. Op jaarlijkse basis kijkt de RvC of de competenties en deskundheidsgebieden van de raad nog aansluiten bij de profielschets. Daarnaast wordt de profielschets bij (her)benoemingen opnieuw tegen het licht gehouden.

Benoeming

De RvC is per 1 september 2021 aangevuld met de benoeming van twee extern geworven leden. Dit zijn de heer S.J. Oord en de heer E.A. Groot. De werving van deze leden was reeds in 2020 aangevangen met behulp van een extern wervingsbureau. De selectiecommissie bestond uit de beoogd voorzitter van de RvC, de remuneratiecommissie en directeur-bestuurder. Daarnaast waren de 2 voorzitters van de huurdersverenigingen betrokken vanwege het feit dat de heer E.A. Groot is benoemd als huurderscommissaris. De minister heeft voor beide nieuwe commissarissen een positieve zienswijze op geschiktheid en betrouwbaarheid afgegeven.

De heer M.A. Wiersma is per augustus 2021 benoemd tot voorzitter van de RvC. De minister heeft ten aanzien van de benoeming van de heer Wiersma een positieve zienswijze afgegeven.

De heren E.A. Wiersma (voorzitter) en J. van der Meer zijn respectievelijk per 30 juni 2021 en 30 september 2021 afgetreden als leden van de RvC.

Samenstelling & rooster van aftreden

Naam	Deskundigheidsgebied	Relevante nevenfuncties
M.A. Wiersma (Minne) (voorzitter)	Financiën en control bestuurlijk, ondernemerschap	<ul style="list-style-type: none"> - Algemeen directeur Stichting Maatschappij van Weldadigheid in Frederiksoord. - Voorzitter Breed Erfgoedoverleg . - Lid Stuurgroep Regionaal Landschap Drents Friese Grensstreek.
Mr. A.J. Roos (Anja) (vicevoorzitter) (huurderscommissaris)	Juridische zaken, governance	<ul style="list-style-type: none"> - Advocaat Omny de Vries Advocaten te Wollega. - Lid tuchtcollege Koninklijk Friesch paardenstamboek.
M. Bakker (Marjan)	Overheid, werkgeverszaken/ personeel zorg	<ul style="list-style-type: none"> - 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)	Financiën en control, volkshuisvestelijk	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Actief Financieel Advies BV.
E.A. Groot (Emme) (huurderscommissaris)	Bestuurlijk, overheid	<ul style="list-style-type: none"> - Bestuurlijk adviseur Herontwikkeling NAM locaties. - Voorzitter RvT Groninger Landschap. - Bestuurslid Stichting Boek Blauwe Stad. - Voorzitter V.V. NEC Delfzijl. - Voorzitter RvC Woonborg. - Voorzitter RvT St. Openbaar Onderwijs Marenland.

Leden van de RvC worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Herbenoeming is maximaal één keer mogelijk. Het rooster van aftreden ziet er als volgt uit.

Naam	M/V	Woonplaats	Geboortjaar	Functie	Benoemd van – tot	Herbenoembaar	Behaalde PE-punten
M.A. Wiersma	M	Burgwerd	1962	Voorzitter (v.a. 1-9-2021)	2020-2024	nee	8
A.J. Roos	V	Nijeholtpade	1975	vicevoorzitter	2020-2024	Ja	5
M. Bakker	V	Sneek	1970	lid	2020-2024	Ja	6
S.J. Oord	M	De Knipe	1961	lid	2021-2025	Ja	40
E.A. Groot	M	Delfzijl	1956	lid	2021-2025	Ja	6

Functioneren

De Raad van commissarissen houdt toezicht op de governance van de organisatie, maar heeft ook een eigen governance waaraan voldaan moet worden. Om er zeker van te zijn dat de RvC de dingen doet die hij moet doen, heeft de RvC zich al in 2020 verdiept in wet- en regelgeving, een governance-agenda opgesteld en een toezichtvisie opgesteld.

In 2021 is Dynhus onderworpen aan een toezichtonderzoek van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Dit onderzoek betrof de governance van de organisatie. In haar toezichtbrief van juli 2021 heeft de AW ten aanzien van de RvC geconcludeerd dat het afgelopen jaar duidelijk voortgang is geboekt met name daar waar het de professionalisering van de RvC betreft. *‘De leden van de RvC hebben een kritisch constructieve houding ten aanzien van het bestuur en vormen tegenkracht richting de bestuurder. De RvC heeft de toezicht- en werkgeversrol serieus in gevuld’*. De AW stelt voorts dat zij Dynhus in de gelegenheid heeft gesteld om haar mee te nemen in de ontwikkeling van de genoemde aandachtspunten. Dynhus heeft dit opgepakt . Uit hetgeen Dynhus heeft gedeeld, concludeert de AW dat Dynhus voldoende voortgang heeft geboekt in de ontwikkeling van haar governance. De governance van de organisatie en de ontwikkeling daarvan blijft voor de RvC een belangrijk aandachtspunt.

Integriteit en onafhankelijkheid

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 2021 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de directeur-bestuurder betrokken waren. De RvC is zodanig 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.

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 2021 geen zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor de raden van commissarissen aan de AW, zoals vastgelegd in de Woningwet.

Informatievoorziening

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen 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. Regelmatig stelt de RvC zichzelf de vraag: *‘Beschikken wij over voldoende informatie om onze taak als RvC goed uit te kunnen voeren?’* 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 heeft de RvC zich in het verslagjaar mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren over specifieke onderwerpen.

De RvC laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Zo zijn er naast de gesprekken met de OR en de huurdersvereniging gesprekken gevoerd tussen de voorzitter van de RvC en de wethouders wonen van de twee gemeenten waarin het werkgebied van de corporatie ligt. Tevens zijn gesprekken gevoerd met een 6-tal willekeurige medewerkers met 2 leden van de RvC. Vanwege de Corona maatregelen is in 2021 helaas de geplande rondgang door het werkgebied niet doorgegaan.

Lidmaatschappen

Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Teambuilding en Zelfevaluatie

Het belang inziende van een goed functionerend team binnen de RvC en het bewustzijn dat de RvC een samenstelling is van 5 individuen, die elkaar deels nog nauwelijks kenden naar aanleiding van enkele recente mutaties in de samenstelling van de RvC, heeft de RvC onder leiding van externe begeleider Robert Reekers van Connector Governance in december 2021 een zelfevaluatie uitgevoerd. Voorafgaand aan de zelfevaluatie heeft de voorzitter met alle leden individuele gesprekken gevoerd.

De belangrijkste onderwerpen die tijdens de zelfevaluatie aan de orde zijn geweest zijn: samenstelling, samenwerking onderling, countervailing power, naleving Governance code, invulling van de rollen, functioneren commissies, verhouding met directeur-bestuurder, functioneren van de voorzitter, verhouding met stakeholders en wijze van vergaderen. Deze sessie is goed geweest en heeft een aantal aandachtspunten en verbeterpunten opgeleverd, welke de RvC in 2022 wil doorvoeren en mee experimenteren. Ook heeft deze bijeenkomst de RvC meer inzicht in elkaar en het functioneren als toezichhoudend orgaan gebracht.

De RvC is van mening dat de RvC voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft, als ook divers qua man-vrouw samenstelling. De RvC heeft geconcludeerd dat er in 2021 goede stappen zijn gezet, dat de RvC lerende is en het nog beter kan. Onderling is er vertrouwen, openheid en een goede sfeer. Dat is een basisvoorwaarde voor het goed kunnen functioneren als RvC.

Permanente educatie

De RvC wenst zich telkens te blijven ontwikkelen. Alle leden van de RvC voldoen dan ook aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW, zijnde 5 punten per jaar. Gelet op de datum van benoeming geldt voor de heer Oord en de heer Groot een norm van 1 PE punt conform registratie bij VTW.

Bezoldiging

De honorering van de RvC is vastgesteld conform de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) “beroepsregel Bezoldiging Commissarissen 2016 en 2017”. De RvC onderschrijft de intentie van de VTW-beroepsregel: een gepaste terughoudendheid bij het vaststellen van de eigen honorering gezien de publieke taak van de corporatie. Derhalve is ervoor gekozen de maximale bezoldigingsruimte niet geheel te benutten, maar 90%. De honorering van de RvC valt binnen de wettelijke kaders en wordt in dit jaarverslag genoemd en gepubliceerd op de website. De onbelaste kosten, die het individuele RvC-lid, uit hoofde van zijn/haar functie maakt, worden vergoed. Reiskosten worden vergoed conform de CAO Woondiensten. De voorzitter beoordeelt en accordeert de declaratie van de leden indien naast de honorering ook reiskosten worden gedeclareerd. De vicevoorzitter beoordeelt en accordeert de declaratie van de voorzitter

Uitgangspunten bij het toezichthouden

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken. De RvC adviseert daarnaast de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming, eventuele schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening voor visitatie goed. De RvC handelt op basis van de bevoegdheden zoals omschreven in artikel 18 van de statuten. De statuten zijn na de invoering van de nieuwe Woningwet geactualiseerd.

Onze visie op toezicht

In 2020 heeft de RvC onder leiding van een externe deskundige en in gezamenlijkheid met de directeur-bestuurder een nieuwe visie op toezicht geformuleerd, zoals verplicht is gesteld in de governancecode woningcorporaties. De toezichtvisie wordt hier in beknopte vorm uiteengezet.

Maatschappelijke opdracht

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

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

De RvC maakt zichtbaar dat de raad de belangen van betrokkenen meeneemt bij het beoordelen en toetsen van besluiten.

De RvC sluit met zijn kernwaarden aan bij die van Dynhus:

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 raad neemt regie over het eigen toezicht, is zichtbaar en aanspreekbaar voor belanghebbenden.

De RvC streeft ernaar zijn toezichtstijl zo veel mogelijk aan te laten sluiten bij de besturingsfilosofie. De intentie is om hierbij samen op te lopen met de veranderingen die de directeur-bestuurder in de organisatie momenteel doorvoert. De verandering gaat in de richting van het waardengericht sturen en toezien.

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"> - Trimesterrapportages - Jaarverslag - Accountantsverslag - Managementletter - Beoordelingsbrieven AW en WSW - Aedes-benchmark - Rapportage interne controle - Visitatierapportages

Governancecode Woningcorporaties

Gelet op het belang van de Governancecode acht de RvC het gepast om in dit jaarverslag kort in te gaan op hoe de raad naar de Governancecode kijkt en ermee omgaat. De RvC houdt zich aan de Governancecode voor woningcorporaties. In deze code zijn de richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht vastgelegd. De RvC hecht belang aan Good Governance: het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij van belang. De huurdersorganisaties en de beide gemeenten zijn belangrijke belanghouders.

De code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

- Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
- Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.
- Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
- Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De RvC brengt deze principes in de praktijk en kijkt daar niet van af. Zo zal in 2025 de corporatie weer gevisiteerd worden. Visitatie vindt eenmaal per vier jaar plaats.

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, de voortgang van de actualisering en uitvoering van de prestatieafspraken en vooral de voortgang ten aanzien van de organisatorische fusie.

De directeur-bestuurder heeft de RvC en stakeholders meegenomen in een proces om te komen tot een nieuw strategisch plan, welke in het voorjaar van 2021 door de RvC is goedgekeurd.

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar overleg gehad met de externe onafhankelijke accountant, de huurdersverenigingen, de ondernemingsraad en met beide gemeenten, 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 de lokale, regionale en landelijke media.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC heeft zich gedurende 2021 op verschillende momenten en naar aanleiding van diverse onderwerpen beziggehouden met de inzet van het vermogen en de financiële continuïteit. Zo heeft de RvC zich via de trimesterrapportages laten informeren over de voortgang van relevante facetten in de bedrijfsvoering. Tevens heeft de RvC zich laten informeren door de externe accountant waarbij de jaarrekeningen 2020 zijn besproken. Onder leiding van de controller en een extern adviseur hebben RvC, bestuur en management in een speciale themabijeenkomst in het voorjaar van 2021 de risico's benoemd en gewogen die verbonden zijn aan de activiteiten van Dynhus. In verschillende terugkerende rapportages komen de risico's regelmatig bij de RvC ter sprake.

In 2021 heeft zoals in de inleiding benoemd een governance-onderzoek door de AW plaatsgevonden. Reeds in 2020 was er zowel bij de RvC als de AW zorg ten aanzien van 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. De organisatie heeft in 2021 hard gewerkt, waardoor de AW heeft geconcludeerd dat Dynhus voldoende voortgang heeft geboekt in haar ontwikkeling. De RvC is content met de uitkomst, maar ziet ook dat de positieve ontwikkeling nog verder moet worden doorgezet.

Auditcommissie

De RvC heeft een auditcommissie ingesteld. De auditcommissie werd in 2021 ingevuld door de heren M.A. Wiersma, J. van der Meer (voorzitter, tot 1 september 2021) en S.J. Oord (voorzitter, vanaf 1 september 2021). 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 2021 vier keer (online) vergaderd, waarvan twee keer in het bijzijn van de accountant. De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen zijn:

- managementletter externe accountant 2020;
- de bestuursverslagen en de jaarrekening 2020;
- accountantsverslag 2020;
- uitgangspunten begroting 2022;
- de begroting 2022 en meerjarenbegroting;
- leningruil met Vestia;
- rapportage intern controleplan;
- opdrachtbevestiging en controleplan 2021 externe accountant.

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 hechten de auditcommissie én 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.

Opdrachtgeverschap externe accountant

In december is in de auditcommissie de opdracht besproken voor de accountantscontrole boekjaar 2021. De opdracht omvat de controle van de jaarrekening, de controle van de dVi-rapportage en de controle omtrent naleving van de wet- en regelgeving. In de rapportage besteedt de accountant eveneens aandacht aan het bestuursverslag en toetst deze en eventuele andere informatie aan de wettelijke vereisten.

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.

De RvC concludeert dat de behaalde scores in de Aedes benchmark zijn gedaald, maar begrijpt dit in het kader van de fusie. Hiermee voldoet Dynhus niet aan haar gestelde doelstellingen op dit terrein. De directeur-bestuurder heeft dan ook toegezegd begin 2022 met een nadere analyse te komen betreffende de gescoorde resultaten, aangevuld met een verbeterplan.

Bestuursverslag en volkshuisvestelijk verslag

De RvC heeft het bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag 2020 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.

Klachtenbehandeling

In 2021 zijn er geen klachten geweest.

Visitatie

In 2021 is de corporatie gevisiteerd, waarbij de focus lag op de periode 2016-2020. RvC en directeur-bestuurder zijn in gezamenlijk overleg tot een keuze van het visitatiebureau gekomen, waarna de corporatie dat bureau opdracht heeft gegeven voor de visitatie.

De RvC is tevreden met het eindoordeel van de visitatiecommissie: een 7.6 op presteren naar opgaven en ambities, een 8.2 op presteren volgens belanghebbenden, een 7.0 op presteren naar vermogen en een 6.8 op het onderdeel governance, maar herkent ook zondermeer de aandachtsgebieden waar verbetering nodig is.

Toezicht op stakeholdersdialoog

De RvC heeft tijdens de vergaderingen kennisgenomen van de bestuurlijke overleggen met de 2 gemeenten inzake de prestatieafspraken, alsmede de overleggen met de huurdersverenigingen. RvC heeft bij de directeur-bestuurder verzocht om een lijst met de belangrijkste stakeholders en deze verkregen. De voorzitter van de RvC heeft in het voorjaar van 2021 een gesprek gehad met de wethouders van beide gemeenten waarin Dynhus actief is. Tevens is er in het kader van het strategisch plan een online bijeenkomst geweest op initiatief van Dynhus met zorgpartijen, wethouders, de RvC, alsmede huurdersvereniging. De voltallige RvC heeft in het najaar tenslotte nog een overleg gehad met de beide huurdersverenigingen van Dynhus.

Belangrijkste besluiten

De belangrijkste besluiten zoals genomen door de RvC in 2021 waren:

- de benoeming van 2 nieuwe leden en benoeming van de voorzitter en vicevoorzitter;
- de samenstelling van de auditcommissie en de remuneratiecommissie;
- de goedkeuring van de vergoedingen aan directeur-bestuurder en commissarissen;
- de goedkeuring van de opdracht aan de accountant;
- de goedkeuring van de jaarrekeningen 2020 (gecontroleerd door Mazars Accountants);
- het verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en verantwoording;
- het vaststellen van de begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2022 t/m 2026.
- het vaststellen van het jaarverslag 2020
- de goedkeuring van het Strategisch Plan 2021-2024
- de goedkeuring van het inkoop- en aanbestedingsbeleid.
- het vaststellen van de sturingsfilosofie.
- de goedkeuring van het besluit over herijking van de volmacht aan WSW.
- de goedkeuring van de prestatieafspraken.
- het vaststellen van reglementen en beleidsplannen:
 - Reglement auditcommissie, RvC, remuneratiecommissie
 - Treasuryjaarplan
 - Reglement financieel beleid en beheer
 - Bestuursreglement
 - Investeringsstatuut
 - Treasury- en Beleggingsstatuut
 - Verbindingsstatuut
 - Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending

Verslag vanuit werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en de jaarlijkse evaluatie van de directeur-bestuurder. In 2020 heeft de RvC de heer Aart Rekers benoemd als directeur-bestuurder van de organisatie Dynhus i.o. De benoeming is voor 4 jaar. Er is sprake van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. De RvC heeft de beloning van de directeur-bestuurder vastgesteld conform de vigerende wettelijke kaders. De beloning is zowel in het jaarverslag als op de website van de corporatie gepubliceerd. De arbeidsovereenkomst is goetst aan het model van de beroepsvereniging.

Remuneratiecommissie

De RvC heeft een remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie bestaat na het vertrek van E.A. Wiersma uit mevrouw M. Bakker (voorzitter) en mevrouw A.J. Roos. De remuneratiecommissie is onder meer belast met de werkgeverstaken van de RvC, de voorbereiding van de werving, selectie en benoeming van de leden van de RvC en directeur-bestuurder. Tevens met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van de directeur-bestuurder. In 2021 heeft de commissie zes keer overlegd (fysiek dan wel online). De onderwerpen waren voorbereiding voortgangsgesprek met de directeur-bestuurder, samenstellen profiel nieuwe commissarissen 2021, selectie van een ondersteunend wervingsbureau, selectiegesprekken met de kandidaten RvC, voorbereiding zelfevaluatie RvC, follow up ontwikkelingsassessment directeur-bestuurder en de beoordeling van de directeur-bestuurder.

Beoordeling

In februari 2021 heeft de commissie een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. De afspraken daaruit zijn schriftelijk vastgelegd. In het kader van de beoordeling van de directeur-bestuurder heeft de commissie gebruik gemaakt van de feedback van informanten. De commissie heeft daartoe voorafgaand aan het jaarlijkse gesprek met de directeur-bestuurder inbreng opgehaald bij de individuele MT-leden, de externe controller, de voorzitter van de OR en de voorzitters van de huurdersverenigingen. De directeur-bestuurder heeft op initiatief van de remuneratiecommissie een ontwikkelingsassessment uitgevoerd bij een externe organisatie voor talentontwikkeling, in aansluiting op de waargenomen prestatie in 2020. De uitkomst hiervan was onderdeel van een beoordelingsgesprek, uit ontwikkeloogpunt.

Naast het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en het realiseren van gemaakte afspraken is in het jaarlijkse gesprek aandacht voor aspecten als relatie met de RvC, leiderschap, onderling vertrouwen, normen en waarden, PE-punten doelstelling, 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 gemaakte afspraken zijn tussentijds geëvalueerd in juli 2021. Daarin stond de voortgang in ontwikkeling centraal. Tussentijds zijn gedurende het jaar contactmomenten geweest ten behoeve van de opleiding- en coaching behoefte. Het volgende beoordelingsgesprek vindt plaats in februari 2022.

Beloningskader en beloning

Gelet op de omvang van de corporatie valt de directeur-bestuurder in bezoldigingsklasse E van de Wet Normering Topinkomens met een bezoldigingsmaximum van € 153.000. Zowel het bestuur als de RvC Dynhus benut 90% van de maximale beloning gebaseerd op de beroepsregel VTW.

Permanente educatie

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. In 2021 is de directeur-bestuurder gestart met een opleiding om het verplichte aantal punten te behalen. Het volgende aantal PE-punten is behaald:

Naam	M/V	Woonplaats	Geboortjaar	Functie	Benoemd van – tot	Neven-activiteiten	Behaalde PE-punten		
							2019	2020	2021
A. Rekers	M	Groningen	1964	Directeur-Bestuurder	2020 - 2023	Geen	5	8	9

Selectie

Medio 2021 eindigde de tweede zittingstermijn van de heren E.A. Wiersma en J. van der Meer. De remuneratiecommissie heeft een selectiecommissie ingesteld voor de werving en selectie van de twee nieuwe leden van de RvC. Hierbij is de commissie ondersteund door een extern bureau, Roel Jasper. In de commissie hebben zitting genomen: de beide voorzitters van de Huurdersverenigingen van Dynhus, de directeur-bestuurder, de beoogd voorzitter van de RvC en de leden van de remuneratiecommissie. Het proces heeft geleid tot de selectie van twee nieuwe leden die voldoen aan het opgestelde profiel van de RvC. Per september zijn beide heren benoemd. De wisseling is aangegrepen voor het opnieuw verdelen van de rollen en commissielidmaatschappen. Daar de heer Van der Meer een huurderszetel bezette, zijn de huurdersverenigingen, zoals hiervoor beschreven, nauw betrokken bij het wervings- en selectieproces.

Organisatie, cultuur en integriteit

De RvC hecht aan een integere en open cultuur binnen de corporatie, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De typische plattelandsmentaliteit is het waard om te koesteren. 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 als directeur-bestuurder en toezichthouder te kunnen doen.

De integriteitscode en de Klokkeluidersregeling zijn hiervoor de basis. De directeur-bestuurder en de RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie in hun gedrag en de cultuur die wordt uitgedragen. Wij zijn ons daarvan bewust en moeten elkaar daarop aanspreken. RvC en bestuur gunnen elkaar voldoende ruimte en vrijheid om kritisch, onafhankelijk en open met elkaar samen te werken, met als doel te komen tot gezamenlijke opvattingen.

Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur heeft de RvC niet alleen contact met de directeur-bestuurder maar ook tenminste één keer per jaar met de ondernemingsraad. Tevens heeft de RvC contact met het MT, controller en OR in het kader van de beoordeling van de directeur-bestuurder. In 2021 hoopte de RvC ook meer managers en medewerkers te ontmoeten tijdens vergaderingen en bijeenkomsten. In 2020 heeft corona dit in de weg gestaan. De RvC betreurt het dat ook in 2021 persoonlijke ontmoetingen met medewerkers niet tot stand zijn gekomen door corona. Begin 2021 heeft een delegatie van de RvC een online meeting gehad met een 6-tal willekeurige medewerkers.

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, immers vaak hebben onze huurders geen keus en zijn aangewezen op de dienstverlening van hun lokale corporatie. In ons geval hebben we het dan over Dynhus, een thuis voor jou. Dynhus presteert goed in de benchmark; onze ambities voor de komende tijd zijn echter hoger: wij willen als Dynhus behoren tot de best presterende corporaties van Nederland.

De RvC vindt dat alle uitgangspunten hierbij aanwezig zijn, en dat ook het nieuw ingerichte kantoor in Balk hier prima aan kan bijdragen. Perspectieven op goed wonen voor nu en in de toekomst, duurzame en betaalbare huizen in goede wijken en buurten is waar Dynhus voor staat!

Ook in 2022 zien wij erop toe dat een en ander wordt waargemaakt. "sizzen is neat, dwaan is in ding", staat op ons lijf geschreven!

De leden van de RvC bedanken bestuur, management en medewerkers van de werkorganisatie. Wij vinden dat er -ondanks de bijzondere omstandigheden in 2021 die in het teken stond van integratie van twee organisaties na fusie én de COVID-19 pandemie- een prima prestatie is geleverd.

M.A. Wiersma,
Voorzitter Raad van Commissarissen

2021 Balans

Activa na verwerking voorstel bestemming resultaat

	31-12-2021 (x €1.000)	31-12-2020 (x €1.000)
A. Vaste activa		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1. Vastgoed in exploitatie:		
- DAEB vastgoed in exploitatie	477.877	408.977
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.310	1.203
1.2. Vastgoed in ontw. bestemd eigen expl.	683	1.567
Totaal vastgoedbeleggingen	479.870	411.747
2. Materiële vaste activa		
2.1. Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.	3.425	1.753
Totaal materiële vaste activa	3.425	1.753
3. Financiële vaste activa		
3.1. Latente belastingvordering	995	588
Totaal financiële vaste activa	995	588
Som der vaste activa	484.290	414.088
B. Vlottende activa		
4. Vorderingen		
4.1. Huurdebiteuren	130	153
4.2. Overige vorderingen	75	85
4.3. Belastingen	887	443
4.4. Overlopende activa	27	53
Totaal vorderingen	1.119	734
5. Liquide middelen	3.616	5.189
Som der vlottende activa	4.735	5.923
Totaal activa	489.025	420.011

Passiva na verwerking voorstel bestemming resultaat

	31-12-2021 (x €1.000)	31-12-2020 (x €1.000)
C. Groepsvermogen		
6.1. Overige reserves	144.979	139.797
6.2. Herwaarderingsreserve	284.741	223.272
Totaal groepsvermogen	429.720	363.069
D. Voorzieningen		
7.1. Voorziening onr. investeringen en herstr.	-	-
7.2. Latente belastingverplichtingen	-	-
7.3. Overige voorzieningen	217	202
Totaal voorzieningen	217	202
E. Langlopende schulden		
8.1. Leningen kredietinstellingen	54.030	42.970
Totaal langlopende schulden	54.030	42.970
F. Kortlopende schulden		
9.1. Schulden aan kredietinstellingen	3.415	7.838
9.2. Schulden aan leveranciers	497	446
9.3. Schulden ter zake bel./premies soc.verz.	157	4.348
9.4. Schulden ter zake pensioenen	-	-
9.5. Overige schulden	68	16
9.6. Overlopende passiva	921	1.121
Totaal kortlopende schulden	5.058	13.770
Totaal passiva	489.025	420.011

2021 Winst- en Verliesrekening

Winst- en verliesrekening – functionele indeling	2021 (x €1.000)	2020 (x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1.1. Huuropbrengsten	22.334	22.258
1.2. Opbrengsten servicecontracten	645	630
1.3. Lasten servicecontracten	-659	-650
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.564	-2.587
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.475	-7.501
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-3.752	-3.600
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.529	8.550
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.733	1.848
2.2. Toegerekende organisatiekosten	-22	-42
2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.620	-1.207
2.4. Aankoop/Verkoop grond	-	-1
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.091	598
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.1. Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-7.287	-2.528
3.2. Niet-ger. waardeverandering vastgoedportefeuille	69.851	25.608
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.564	23.080
4. Overige organisatiekosten	-3.031	-858
5. Kosten omtrent leefbaarheid	-430	-104
6. Financiële baten en lasten		
6.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-14	-12
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.635	-1.856
Saldo financiële baten en lasten	-1.649	-1.868
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	68.074	29.398
7. Belastingen	-1.423	-4.308
Resultaat na belastingen	66.651	25.090

2021 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht-directe methode	2021 (x €1.000)	2020 (x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
1.1. Huuropbrengsten	22.395	22.210
1.2. Opbrengsten servicecontracten	601	642
1.3. Overige bedrijfsopbrengsten	54	165
1.4. Renteontvangsten	-	7
Saldo ingaande kasstromen	23.050	23.024
Uitgaven:		
1.5. Personeelslasten	2.104	2.393
1.6. Onderhoudslasten	5.551	6.011
1.7. Overige bedrijfslasten	6.590	5.529
1.8. Rentelasten	1.747	1.883
1.9. Sector specifieke heffingen	31	27
1.10. Verhuurderheffing	2.632	2.545
1.11. Leefbaarheid	117	18
1.12. Vennootschapsbelasting	7.001	1.506
Saldo uitgaande kasstromen	25.773	19.912
Kasstroom uit operationele activiteiten	-2.723	3.112
KASSTROOM INVESTERINGSACTIVITEITEN		
M.v.a. ingaande kasstroom:		
2.1. Verkoopontvangsten bestaande huur	2.780	1.930
2.2. Verkoopontvangsten grond	-	-1
Saldo ingaande kasstroom MVA	2.780	1.929
M.v.a. uitgaande kasstroom:		
2.3. Nieuwbouw bestaande huur	2.880	4.393
2.4. Woningverbetering	3.040	2.218
2.5. Aankoop grond	-	-
2.6. Slooputgaven	321	503
2.7. Investerings overig	216	581
Saldo uitgaande kasstroom MVA	6.457	7.695
Kasstroom uit (des) investeringen	-3.677	-5.766
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand:		
3.1. Nieuwe te borgen leningen	15.365	-
3.2. Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstromen fin. activiteiten	15.365	-
Uitgaand:		
3.2. Aflossing geborgde leningen	9.869	298
3.3. Aflossing ongeborgde leningen	669	644
Saldo uitgaande kasstromen fin. activiteiten	10.538	942
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.827	-942
Mutatie liquide middelen	-1.573	-3.596
Liquide middelen per 01-01	5.189	8.785
Liquide middelen per 31-12	3.616	5.189

2021 Kengetallen

Gegevens woningbezit	2021	2020	2019*
Aantal verhuureenheden			
1. Woningen/woongebouwen	3.561	3.618	3.645
2. Zorgeenheden	156	166	167
3. MOG	7	7	7
4. Garageboxen (niet-DAEB)	80	80	80
5. BOG (niet-DAEB)	3	3	2
Totaal	3.807	3.874	3.901
Mutaties in het woningbezit			
1. Aantal opgeleverd	32	23	-
2. Aantal verkocht	14	14	14
3. Aantal gesloopt	75	36	-
4. Aantal samengevoegd/gesplitst	-	1	1
5. Aantal zorgeenheden	-10	-1	2
Huurprijsklasse woningen *			
1. Kwaliteitskortingsgrens (2021: ≤ € 442,46/ 2020: ≤ € 432,51)	810	773	853
2. Aftoppingsgrens laag (2021: ≤ € 633,25/ 2020: ≤ € 619,01)	2.659	2.633	2.602
3. Aftoppingsgrens hoog (2021: ≤ € 678,66/ 2020: ≤ € 663,40)	75	139	136
4. Maximale huurgrens (2021: ≤ € 752,33/ 2020: ≤ € 737,14)	16	71	44
5. Boven liberalisatiegrens (2021: > € 752,33/ 2020 > € 737,14)	1	2	10

* huurprijsklasse wordt jaarlijks aangepast op basis huurtoeslaggrens

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

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

2021 Kengetallen

Financiële continuïteit	2021	2020	2019*
1. Solvabiliteit (marktwaarde)	87,87	86,44	85,4
2. Solvabiliteit (beleidswaarde)	72,63	72,01	68,4
3. Rentabiliteit eigen vermogen	15,5	6,9	13,5
4. Rentabiliteit totaal vermogen	14,3	7,4	12,79
5. Liquiditeit (current ratio)	0,9	0,4	2,25
6. Rentevoet externe financiering	2,8	3,6	4,0
7. Interne financiering per woning	119.584	101.928	91.356
8. Operationele cash-flow per woning	18.717	6.935	12.535
9. Rente dekkingsratio (ICR)	-0,6	2,7	2,6
10. Loan to Value (beleidswaarde)	27,8	26,2	30,3
11. Dekkingsratio (marktwaarde)	13,4	15,0	13,5
12. Dekkingsratio (Woz-waarde)	11,0	10,5	11,1
13. Onderpandratio	10,0	10,5	11,4

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

Personeelszaken	2021	2020	2019*
1. Aantal werknemers	33	30	33
- mannen	22	21	24
- vrouwen	11	9	9
2. Aantal formatieplaatsen	29,4	27,3	30,4
3. Aantal inleners	7	8	5
4. In dienst	2	-	-
5. Uit dienst	2	2	2
6. Aantal parttime werknemers	17 (52%)	12 (40%)	12 (36%)
- mannen (% mannen in deeltijd)	8 (32%)	5 (24%)	5 (21%)
- vrouwen (% vrouwen in deeltijd)	9 (82%)	7 (78%)	7 (78%)
7. Jubilarissen	-	4	5
8. Gemiddelde leeftijd	50,5	53,1	53,1
9. Gemiddelde dienstjaren	18,5	21,9	21,6
10. Opleiding/training	€ 60.546	€ 10.435	€ 26.750
11. Ouderschapsverlof	4	4	3
12. Ziekteverzuim, incl. zw. (%)	4,51	5,93	7,33
Aantal formatieplaatsen per 1000 woningen gesplitst naar activiteiten			
1. Directeur-bestuurder	0,3	0,3	0,5
2. Staf	0,6	0,6	0,6
3. Klant & Thuis	1,8	1,3	1,6
4. Klant & Thuis - Techniek	2,3	2,5	2,8
5. Huis & Bedrijf	1,2	1,5	1,8
6. Vastgoed & Projecten	1,3	0,8	1,0
7. Leefbaarheid	0,8	0,5	-
8. Totaal formatieplaatsen	8,3	7,5	8,3
9. Werkelijk aantal personeelsleden	9,3	8,3	9,1

*2019: proforma 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 per 31-12-2021 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 achtname 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 2020 zijn hierop gezien de beperkte impact op het vermogen niet aangepast. In de post vastgoed in ontwikkeling was ultimo 2020 € 189.408 opgenomen welke door deze wijziging bij vastgoed in exploitatie had moeten worden opgenomen.

Vergelijkende cijfers

De cijfers van 2020 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2021 mogelijk te maken.

Leningruil Vestia

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

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE JAARREKENING

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

Groot onderhoud

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021). Bij het toepassen van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 wordt de basisversie/full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex.

Door exploitateur- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het door exploitateur scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waardering complex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het door 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 2021 - peildatum 31 december 2021.

Inschakeling taxateur

De taxatie van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is in 2021 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
Bedrijfspan Balk	Lineair	20 jaar
Bedrijfspan Workum	Lineair	35 jaar
Bedrijfspan Lemmer	Marktwaarde	Taxatie na 5 jaar
Zonnepanelen	Lineair	15 jaar
Inventarissen	Lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

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

Vlottende activa

Vorderingen

Vorderingen worden in eerste instantie opgenomen tegen reële waarde. Vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Indien noodzakelijk wordt een voorziening voor oninbare vorderingen gevormd. Per ultimo 2021 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.

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, sterftekans 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 2021 volgens opgave van het fonds 118,8% (2020: 103,1%).

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 huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 0,0% (2020: 2,5%).

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 de 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. WZF heeft één directeur-bestuurder. Voor de uitvoering van de Wet Normering Topinkomens (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT.*

2021 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 01-01-2021:						
Boekwaarde	388.117	19.517	1.343	932	271	410.180
Mutaties in het boekjaar:						
Bij: nieuwbouw	2.624	-	-	-	-	2.624
Bij: investeringen	3.322	-	-	-	-	3.322
Af: verkoop	-1.620	-	-	-	-	-1.620
Af: sloop	-5.170	-	-	-	-	-5.170
Herrubricering	1.027	-1.027	-	-	-	-
Waardeveranderingen	68.708	1.062	-26	67	40	69.851
Saldo	68.891	35	-26	67	40	69.007
Stand per 31-12-2021:						
Boekwaarde	457.008	19.552	1.317	999	311	479.187

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

Vastgoed in exploitatie

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed laat een stijging van de vastgoedwaardering over 2021 zien van ruim € 69 mln. Dit betreft een waardegroei van 17%. De waarderingsparameters met de grootste impact op de waarde mutatie van de marktwaarde verhuurde staat in 2021 zijn tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel.

Bedrag x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2020	408.977	1.203	410.180
Voorraadmutaties	-4.121	-	-4.121
Verkoop / sloop / overig weg	-7.619	-	-7.619
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	3.498	-	3.498
Mutatie vastgoedgegevens	15.448	86	15.534
Contract/max. redelijke huur en leegstand	-822	8	-814
WOZ-waarde	17.195	38	17.233
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-43	40	-3
Mutatiekans	1.424	-	1.424
Complexdefinitie en verkooprestricties	-2.306	-	-2.306
Methodische wijzigingen handboek en software	-5.305	-24	-5.329
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	17.904	-	17.904
Overdrachtskosten	-23.212	-24	-23.236
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	3	-	3
Parameteraanpassingen a.g.v. van validatie handboek	15.394	9	15.403
Markthuur na validatie	-443	-	-443
Disconteringsvoet na validatie	15.837	9	15.845
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	47.484	36	47.520
Macro-economische parameters	2.269	16	2.285
Reguliere huurstijging & markthuur	-402	34	-368
Leegwaardestijging	35.858	-	35.858
Splitsings- en verkoopkosten	244	-1	243
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-9.870	-12	-9.882
Beheerkosten	-295	-1	-296
Belastingen en verzekeringen	685	-	685
Verhuurderheffing	9.964	-	9.964
Disconteringsvoet & exit yield	9.031	-	9.031
Mutatie 2020-2021	68.900	107	69.007
Marktwaarde 2021	477.877	1.310	479.187

2021 Toelichting balans

Parameters gemiddeld per woning	2021	2020
Markthuur per maand	764	776
Mutatiekans DE/UP	8,19%/ 9,00%	8,14%/ 8,88%
Exit yield DE/UP	5,93%/4,85%	5,93%/ 4,85%
Gemiddelde disconteringsvoet DE	5,96%/ 6,58%	6,60%/ 7,17%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaarde en bedraagt per 31 december 2021 € 206,8 mln. De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2021 laat zich als volgt presenteren:

	Bedrag x € 1.000	2021	2020
Marktwaarde per 31 december		479.187	410.180
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)		-15.570	-18.541
Afslag betaalbaarheid (huur)		-197.626	-172.949
Afslag kwaliteit (onderhoud)		-16.772	7.473
Afslag beheer (beheerkosten)		-42.373	-32.569
Totaal van Beleidswaarde		206.846	193.594

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

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

Gemiddelde streefhuur	491	491
Mutatiekans DE	8,19%	8,14%
Gemiddelde disconteringsvoet DE	5,96%	6,60%
Norm onderhoud	1.750	1.500
Norm beheer	1.100	1.053

Sensitiviteit beleidswaarde

Voor de beleidswaarde 2021 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 beleidswaarde	Effect op de beleidswaarde
		2021	2020
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	17.824 hoger	14.567 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	21.374 lager	18.340 lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	15.966 lager	13.946 lager

Verwachte verkoop woningen in exploitatie

Ultimo 2021 waren 187 woningen gelabeld voor verkoop. Van de woningen in exploitatie wordt verwacht dat 15 woningen in 2022 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	2021 (peildatum 01-01-2020)	2020 (peildatum 01-01-2019)
Actuele waarde (WOZ-waarde)			
DAEB vastgoed in exploitatie		521.387	484.523
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		1.313	1.214
Totaal		522.700	485.737

2021 Toelichting balans

Bedrag x € 1.000				
1.2. Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	Stand 01-01-2021	Mutaties		Stand 31-12-2021
		Inv.	Desinv.	
Stand nieuwbouwprojecten:				
H02. Project Zuiderzeestr. fase 1: 20 woningen (opgeleverd 2021)	379	3.995	-4.374	-
H03. Project Zuiderzeestr. fase 2: 39 woningen (start 2022)	11	299	-	310
H06. Project Suderigge (ontwerpfase)	34	29	-	63
H07. Project De Beuk (ontwerpfase)	-	8	-	8
NB14. Project Doltewal: 12 woningen (start 2022)	14	49	-	63
NB15. Project Heer Jacobstraat: 2 woningen (start 2022)	35	21	-	56
VB05. Project Brandweerkazerne	163	-	-	163
Stand renovatie/verbouwing:				
VB04. Project S. Steenbergenstrjitte (opgeleverd als PO 2021)	7	157	-164	-
VB00. Project zonnepanelen (opgeleverd als investering 2021)	182	-	-182	-
VB05. Project Novacplein 1 (ontwerpfase)	-	2	-	2
VB06. Project Straatweg 54 (ontwerpfase)	-	1	-	1
Stand sloop:				
H02. Project Zuiderzeestr. fase 1: 28 woningen (sloop 2020)	339	-	-339	-
NB14. Project Doltewal: 12 woningen (sloop 2021)	135	162	-297	-
H03. Project Zuiderzeestr. fase 2: 47 woningen (sloop 2021)	256	228	-484	-
H06. Project Zuiderzeestr. fase 4 (sociaal plan 2021)	12	5	-	17
Boekwaarde per 31 december	1.567	4.956	-5.840	683

2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfspanden	Inventarissen	Vervoermiddelen	Totaal
Bedrag x € 1.000				
Stand per 01-01-2021:				
Aanschafwaarde	2.954	1.164	335	4.453
Cum. Afschrijvingen	1.830	653	217	2.700
Boekwaarde 01-01-2021	1.124	511	118	1.753
Mutaties in het boekjaar:				
Bij: investeringen	2.457	257	38	2.752
Af: desinvesteringen	-1.384	-342	-47	-1.773
Bij: corr. afschrijvingen	1.384	335	47	1.766
Af: afschrijvingen	-4	-178	-39	-221
Af: Bijz. waardeverminderingverlies	-852	-	-	-852
Saldo	1.601	72	-1	1.672
Stand per 31-12-2021:				
Aanschafwaarde	3.175	1.079	326	4.580
Cum. Afschrijvingen	450	496	209	1.155
Boekwaarde 31-12-2021	2.725	583	117	3.425

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).

Verzekering

De verzekerde waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedroeg per 31 december 2021: € 8.666.800 (2020: € 7.491.248). Betreft o.a. verzekering brand- en stormschade, bedrijfsschade en schade roerende zaken.

2021 Toelichting balans

	Bedrag x € 1.000	2021 (peildatum 01-01-2020)	2020 (peildatum 01-01-2019)
Actuele waarde (WOZ-waarde)			
Bedrijfspannd – Eigen Haard 3 te Balk		872	863
Bedrijfspannd – Merk 17 te Workum		93	93
Bedrijfspannd – Straatweg 54 te Lemmer		531	531
Totaal		1.496	1.487

3.1. Latente belastingvordering

Stand per 1 januari		588	582
Mutaties in het boekjaar:			
- ten laste van resultaat (verliescompensatie)		-	-236
- ten laste van resultaat (disagio leningen)		-12	-5
- ten gunste van resultaat (fiscale afschrijvingen)		190	247
- ten gunste van resultaat (Vestiadeal)		229	-
Totaal mutaties in het boekjaar		407	6
Stand per 31 december		995	588

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Disagio leningen

Het tijdelijk verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 88.497 (2020: € 103.733) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 83.838 (2020: € 95.728).

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 fiscale aftrek van het agio bedraagt € 904.983 voor 2022. Hiervoor is een actieve latentie tegen contante waarde opgenomen en berekend op € 228.617 per ultimo 2021.

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 € 726.411 (2020: € 530.586). De latentie hierover bedraagt ultimo 2021 € 682.844 (2020: € 492.246).

4. Vorderingen

4.1. Huurdebiteuren		130	153
4.2. Overige vorderingen		75	85
4.3. Belastingen		887	443
4.4. Overlopende activa		27	53
Totaal vorderingen		1.119	734
Looptijd < 1 jaar		1.119	703
Looptijd > 1 jaar		-	31

De vordering op Patyna ad. € 27.014 (4.4) met een restant looptijd van 5 jaar wordt in 2022 in één keer afgelost.

5. Liquide middelen

5.1. Kas		-	-
5.2. Rekening courant Rabobank		3.591	1.389
6.3. BedrijfsSparRekening Rabobank		25	2.000
6.4. Bonusspaarrekening Rabobank		-	1.800
Totaal liquide middelen		3.616	5.189

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

2021 Toelichting balans

	Bedrag x € 1.000	2021	2020
6.1. Overige reserves			
Stand per 1 januari		139.797	130.144
Resultaat boekjaar		66.651	25.090
Ongerealiseerde herwaarderingsreserve		-61.469	-15.637
Stand per 31 december		144.979	139.797
<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		223.272	207.635
Realisatie verkoop		-961	-875
Realisatie sloop		-3.675	-2.207
Realisatie nieuwbouw		-	-
Mutatie door herwaardering		66.105	18.719
Stand per 31 december		284.741	223.272
<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		-	1.950
Dotatie: onrendabele toppen		-	-554
Onttrekking: bestede kosten nieuwbouw		-	-1.396
Stand per 31 december		-	-
7.2. Latente belastingverplichtingen			
Stand per 1 januari		-	3
Onttrekking		-	-3
Stand per 31 december		-	-
7.3. Overige voorzieningen			
7.3.1. Voorziening jubileumuitkeringen			
Stand per 1 januari		202	115
Bij: toevoeging		15	87
Stand per 31 december		217	202
Looptijd voorziening jubileumuitkering < 5 jaar		41	37
Looptijd voorziening jubileumuitkering > 5 jaar		176	165
<i>De voorziening voor jubileumuitkeringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat op balansdatum een bedrag van € 10.835 binnen 1 jaar wordt gerealiseerd en € 40.921 binnen 5 jaar.</i>			
8.1. Leningen kredietinstellingen			
Stand per 1 januari		50.808	51.750
Bij: nieuwe leningen		14.434	-
Af: aflossingen		-7.838	-942
Stand per 31 december		57.404	50.808
Af: Aflossingen 1 ^e jaar na verslagjaar		-3.374	-7.838
Langlopende verplichtingen		54.030	42.970
Looptijd leningen < 5 jaar		8.230	11.826
Looptijd leningen > 5 jaar		49.174	38.982
Aflossingsdeel >5 jaar		41.937	31.848
Gemiddeld rentepercentage		2,78%	3,64%
Marktwaarde excl. opgenomen rente		64.289	61.393
Duration		7,7 jaar	4,4 jaar

2021 Toelichting balans

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 41,7 miljoen. Bovendien is gemeente De Fryske Marren recht van eerste hypotheek verleend op meerdere complexen voor een bedrag van € 21,4 mln. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaren geen beroep te doen op de obligoverplichting.

Het laagste rentepercentage bedraagt 0,08%, het hoogste percentage bedraagt 5,67%. Er is tevens sprake van een lening met een variabele rente tegen 1 maands euribor.

	Bedrag x € 1.000	2021	2020
9. Kortlopende schulden			
9.1. Schulden aan kredietinstellingen:			
9.1.1. Aflossingsdeel komend jaar		3.374	7.838
9.1.2. Vrijval agio Vestialening		41	-
Subtotaal 9.1.		3.415	7.838
9.2. Schulden aan leveranciers		497	446
9.3. Belastingen/premies soc.verz./pensioenen:			
9.3.1. Vennootschapsbelasting		22	4.316
9.3.2. Omzetbelasting		72	32
9.3.3. Waterschapsbelasting		63	-
Subtotaal 9.3.		157	4.348
9.4. Overige schulden		68	16
9.5. Overlopende passiva:			
9.5.1. Vooruit ontvangen huur		124	130
9.5.2. Niet vervallen rente leningen		661	778
9.5.3. Verlof/vakantie-uren		86	126
9.5.4. Overig transitoria credit		50	88
Subtotaal 9.5.		921	1.122
Totaal kortlopende schulden		5.975	13.770
Looptijd < 1 jaar		5.889	13.644
Looptijd > 1 jaar*		86	126

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

2021 Toelichting balans

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

1. Verplichtingen

Ultimo 2021 gelden de volgende verplichtingen:

Bedrag x € 1.000	Totaal	< 1 jaar	1-5 jaar	>5jaar
Investeringen in nieuwbouw	7.715	7.715	-	-
Uitgaven onderhoud en verbeteringen	1.848	688	1.160	-
Automatisering (ITRIS)	1.053	210	843	-
Totaal excl. btw	10.616	8.613	2.003	-
BTW (21%)	2.229	1.809	420	-
Totaal incl. btw	12.845	10.422	2.423	-

Verplichting nieuwbouw

De opdracht voor de bouw van 39 eenheden aan de Zuiderzeestraat fase 2 is in oktober 2021 aan Bouwbedrijf Lont gegund. De verwachte oplevering van deze woningen is gepland in december 2022. Voor dit nieuwbouwproject is een totaalbedrag begroot van € 7.715.000.

Uitgaven onderhoud en verbeteringen

Verplichting 2022 met Empatec: Groen-onderhoud € 76.000 ex. btw.

Verplichting 2022 met Staveren & Livenco: Lift-onderhoud ad. € 142.000 ex. btw.

Verplichting 2022 Breman Service: CV en ventilatie systemen 2014 t/m 2024 inzake totaalonderhoud installaties: ultimo 2021 verplichting 3 jaar * € 290.000 = € 870.000 ex. btw.

Verplichting 2022 Energiewachtgroep CV, WTW, Luchtverwarmers en WP ad. € 126.000 ex. btw.

Verplichting 2022 Vlietstra schoonmaakbedrijf ad. € 37.000 ex. btw.

Verplichting 2022 Hoveniersbedrijf Hendrickx ad. € 17.000 ex. btw.

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

Automatisering

In 2020 is Dynhus een contract aangegaan voor 7 jaar met ITRIS: ultimo 2021 verplichting € 1.053.060 (excl. btw prijsniveau 2021).

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 € 41,7 miljoen. Voor de overige leningen is garantie van de gemeente De Fryske Marren en gemeente Súdwest Fryslân verkregen. Bovendien is aan gemeente De Fryske Marren recht van eerste hypotheek verleend op meerdere complexen voor een bedrag van € 21,4 miljoen.

3. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Dynhus is WSW deelnemer en heeft daardoor een obligoverplichting naar het WSW. De obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen. Op grond hiervan is Dynhus verplicht een obligo (€ 1.109.220) aan te houden van 2,66% van het nominale bedrag (€ 41.700.000) 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.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2020 € 526,4 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 01-01-2020). 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.

2021 Toelichting balans

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 bijvoorbeeld over de omvang van de sociale voorraad, duurzaamheid, veiligheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Onderstaande tabel laat zien met welke gemeenten we prestatieafspraken hebben gemaakt.

Gemeente	Raam-overeenkomst	Prestatieafspraken in 2021	Looptijd	Zicht op nieuwe afspraken in 2022
De Fryske Marren	2019-2023	ja	Eind 2021	ja
Súdwest Fryslân	2017-2022	ja	Eind 2021	ja

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 2021 was de saneringsheffing nihil.

6. Ontvangen claims

Er zijn geen claims ontvangen in 2021.

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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Russische invasie van Oekraïne in 2022

De Russische inval in de Oekraïne heeft de wereld geschokt. Sinds 24 februari 2022 woedt er binnen Europa een oorlog, waarin de situatie van uur tot uur verandert. Een groot aantal landen hebben de invasie veroordeeld en sancties tegen Rusland (en Belarus) afgekondigd. De oorlog in Oekraïne en de sanctiewetgeving kunnen grote gevolgen hebben voor organisaties. De sancties raken ook 'westerse' organisaties die voor hun afzet en/of inkoop in belangrijke mate afhankelijk zijn van Rusland en hard getroffen kunnen zijn door exportverboden alsmede tegensancties van Rusland. Ook zullen organisaties te maken krijgen met veel indirecte effecten van de oorlog en sancties, zoals stijgende energieprijzen, valutabeperkingen, beperkte beschikbaarheid van onderdelen, afhankelijkheid van IT/service organisaties in Oekraïne etc.

2021 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2021	2020
1. Exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten			
1.1.1. Woningen en woongebouwen (DAEB)		21.243	20.870
1.1.3. Intramurale zorg (DAEB)		1.305	1.375
1.1.2. Maatschappelijk onroerend goed (DAEB)		93	92
1.1.4. Bedrijfsmatig onroerend goed (Niet-DAEB)		41	40
1.1.5. Garageboxen (Niet-DAEB)		29	34
Subtotaal 1.1.		22.711	22.411
1.1.6. Af: huurderiving wegens leegstand		-301	-148
1.1.7. Af: huurderiving wegens oninbaarheid		-76	-5
Totaal huuropbrengsten		22.334	22.258
In 2021 is gemiddeld 0% huurverhoging doorgevoerd (2020: 2,5%).			
1.2. Opbrengsten servicecontracten			
1.2.1. Opbrengsten servicecontracten		656	650
1.2.2. Af: huurderiving wegens leegstand		-2	-5
1.2.3. Te verrekenen met huurders		-9	-15
Totaal opbrengsten servicecontracten		645	630
1.3. Lasten servicecontracten			
1.3.1. Lasten servicecontracten		659	650
Totaal lasten servicecontracten		659	650
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten			
1.4.1. Personeelskosten:			
1.4.1.1. Lonen en salarissen:			
1.4.1.1.1. Brutosalarissen		1.546	1.761
1.4.1.1.2. Ontvangen ziektegeld		-15	-53
1.4.1.1.3. Uitzendkrachten		495	444
Subtotaal 1.4.1.1.		2.026	2.152
1.4.1.2. Sociale lasten		244	250
1.4.1.3. Pensioenlasten		240	315
Totaal personeelskosten		2.510	2.717
Gemiddeld aantal FTE:		28,67	28,85
1.4.2. Bedrijfskosten:			
1.4.2.1. Overige personeelskosten		272	139
1.4.2.2. Huisvestingskosten		327	249
1.4.2.3. Algemene kosten		946	890
1.4.2.4. Afschrijving t.d.v. exploitatie		221	197
1.4.2.5. Overige baten/lasten (incl. voorraad)		39	-19
Totaal bedrijfskosten		1.805	1.456
<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: toegerekende organisatiekosten projecten in ontw.		-	-7
1.4.3.2. Af: toeger. organisatiekosten verk. resultaat vastg. port.		-22	-42
1.4.3.3. Af: toeger. organisatiekosten lasten servicecontracten		-48	-63
1.4.3.4. Af: toeger. organisatiekosten lasten onderhoud		-2.055	-1.391
1.4.3.5. Af: toeger. organisatiekosten ov. organisatiekosten		-324	-
1.4.3.6. Af: toeger. organisatiekosten leefbaarheid		-302	-83
Totaal toegerekende organisatiekosten		-2.751	-1.586
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten		1.564	2.587

2021 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2021	2020
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten			
1.5.1. Klachtenonderhoud		475	659
1.5.2. Mutatieonderhoud		971	717
1.5.3. Planmatig onderhoud		4.254	5.064
1.5.4. Woningverbetering		1.795	1.109
1.5.5. Aanpassingen WMO		3	5
Subtotaal incl. loon & opslag		7.498	7.554
1.5.6. Vergoeding onderhoud: huurders		-23	-53
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten		7.475	7.501
1.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
1.6.1. Onroerendzaakbelasting		613	588
1.6.2. Waterschapslasten		324	311
1.6.3. Rioolheffing		65	63
1.6.4. Verzekeringskosten		87	84
1.6.5. Verhuurderheffing		2.632	2.545
1.6.7. Verhuurderbijdrage		9	9
1.6.8. WSW Obligo		22	-
Totaal ov. dir. operationele lasten exploitatie bezit		3.752	3.600
2. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:			
2.1.1. Opbrengsten verkopen bestaand bezit		2.780	1.929
2.1.2. Af: Direct toerekenbare verkoopkosten		-47	-81
2.1.3. Af: Toegerekende organisatiekosten		-22	-42
Subtotaal		2.711	1.806
2.2. Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.620	-1.207
2.3. Verkoopopbrengst grond		-	-1
Totaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille		1.091	598
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille:			
3.1.1. Project: R.K. School - Workum (nieuwbouw)		-	476
3.1.2. Project: Heer Jacobstraat - Bakhuizen (sloop)		-	-746
3.1.3. Project: Tramdyk fase 2 - Lemmer (nieuwbouw)		-	-535
3.1.4. Project: Morgenster - Lemmer (renovatie)		-	-24
3.1.5. Project: Zuiderzeestr.-fase 1 - Lemmer (nieuwbouw)		-483	-1.699
3.1.6. Project: Zuiderzeestr.-fase 2 - Lemmer (sloop)		-4.162	-
3.1.7. Project: Doltewal - Workum (sloop)		-1.790	-
3.1.8. Verbouwing kantoorpand Balk		-852	-
Subtotaal		-7.287	-2.528
3.2. Niet – gerealiseerde waardeveranderingen		69.851	25.608
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		62.564	23.080
In 2021 is deze waardeverandering opnieuw berekend op basis van het Handboek 2021.			
4. Overige organisatiekosten			
4.1. Bijdrage PV/OR/HV/KK/AEDES/KWH		84	63
4.2. Taxatiekosten		33	7
4.3. Accountantskosten		90	173
4.4. Advieskosten		229	333
4.5. Bijdrageheffing AW		9	18
4.6. Volkshuisvestelijke bijdrage		1.810	-
4.7. Kosten Raad van Commissarissen		111	97
4.8. Kosten Controller		24	20
4.9. Kosten HRM		130	78
4.10. Kosten Communicatie & PR		187	69
4.11. Toegerekende organisatiekosten		324	-
Totaal overige organisatiekosten		3.031	858

2021 Toelichting Winst- en verliesrekening

* ¹ Honoraria accountantsorganisatie	Bedrag x € 1.000	2021	2020
* ¹ Onderzoek van de jaarrekening/DVI etc	Mazars	90	173
* ² Adviesdiensten (o.a. op fiscaal terrein)	BDO	81	52
Totaal gefactureerde bedragen		171	225

	Bedrag x € 1.000	2021	2020
5. Leefbaarheid			
5.1. Kosten leefbaarheid		128	21
5.2. Toegerekende organisatiekosten		302	83
Totaal leefbaarheid		430	104

6. Financiële baten en lasten

6.1. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:			
6.1.1. Rente Rabobank		-14	-14
6.1.2. Overige rente		-	2
Subtotaal		-14	-12
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten:			
6.2.1. Rente leningen kredietinstellingen		1.595	1.847
6.2.2. Boete/debetrente		40	9
Subtotaal		1.635	1.856
Totaal financiële baten en lasten		1.649	1.868

7. Belastingen

7.1. Te betalen vennootschapsbelasting		1.830	4.316
7.2. Latentie leningen		12	3
7.3. Latentie verrekenbare verliezen		-	236
7.4. Latentie fiscale afschrijvingen		-190	-247
7.5. Latentie Vestiadeal		-229	-
Totaal belastingen		1.423	4.308

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-afrekbare kosten. Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2021. Er is tevens rekening gehouden met voorgaande jaren. De aangiften van Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen zijn middels een geruisloze fusie met elkaar verrekend. De VPB-positie van Stichting Dynhus tot en met 2020 kan als volgt worden samengevat:

Jaar	Aangifte ingediend	Aanslag definitief	Belastbaar bedrag (€)	Verrekenbaar verlies ultimo boekjaar (€)
2017	Ja	Ja	-	-
2018	Ja	Ja	7.972.697	-
2019	Ja	Nee	10.688.590	-
2020	Nee	Nee	16.379.610	-

De aangifte vennootschapsbelasting 2020 moet vóór 1 mei 2022 worden ingediend. Tot en met 2018 zijn definitieve aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd. Sinds 2020 beschikt Stichting Dynhus niet over verrekenbare verliezen.

2021 Toelichting Winst- en verliesrekening

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

	Bedrag x € 1.000	Jaarrekening 2021
Commercieel jaarresultaat vóór belastingen		68.074
Bij:		
+ Fiscaal hogere boekwinst verkopen	-1.129	
+ Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	2.245	
+ Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (bate)	905	
		2.021
Af:		
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-24	
- Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-705	
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-63.416	
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-83	
		-64.228
Belastbare winst 2021		5.867
Extracomptabele correctie		
Af:		
- Dotatie herinvesteringsreserve	-1.178	
		-1.178
Bij:		
+ Beperkt aftrekbare kosten	10	
+ Onttrekking herinvesteringsreserve	1.178	
		1.188
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		5.877
Af: te verrekenen verliezen		-
Belastbaar bedrag 2021		5.877
- 1 ^e schijf tot € 245.000, tarief 15%, belastbaar	37	
- 2 ^e schijf vanaf € 245.000, tarief 25%, belastbaar	1.408	
Te betalen vennootschapsbelasting		1.445
Winst na belasting 2021		4.432
Te betalen vennootschapsbelasting 2021		1.445
Betaalde voorlopige aanslagen		2.694
Terug te ontvangen vennootschapsbelasting over 2021		1.249

2021 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 2021 van € 153.000) (2020: Klasse E max. € 147.000).

Gegevens

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

Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)

	2021	2020
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	121.287	120.150
Beloningen betaalbaar op termijn	18.240	22.000
Subtotaal	139.527	142.150
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000	147.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging in het kader van de WNT	139.527	142.150
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.

2021 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 2021 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 €)

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.

2020	E.A. Wiersma	J. van der Meer	M.A. Wiersma	A.J. Roos	M. Bakker
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	23-03/31-12	23-03/31-12
Bezoldiging	15.518	10.441	10.315	7.975	8.562
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700	11.407	11.407
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Totaal bezoldiging	15.518	10.441	10.315	7.975	8.562
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.

2021 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 2021	Niet- DAEB 2021	Realisatie 2021
	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten	22.264	70	22.334
1.2. Opbrengsten servicecontracten	645	-	645
1.3. Lasten servicecontracten	-658	-1	-659
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.564	-	-1.564
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.474	-1	-7.475
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-3.750	-2	-3.752
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.463	66	9.529
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.733	-	2.733
2.2. Toegerekende organisatiekosten	-22	-	-22
2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.620	-	-1.620
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.091	-	1.091
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Ov. Waardever. vastgoedportefeuille	-7.287	-	-7.287
3.2. Niet-ger. waardever. vastgoedportefeuille	69.744	107	69.851
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.457	107	62.564
4. Overige organisatiekosten	-3.031	-	-3.031
5. Leefbaarheid	-430	-	-430
6. Financiële baten en lasten			
6.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-14	-	-14
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.635	-	-1.635
Saldo financiële baten en lasten	-1.649	-	-1.649
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	67.901	173	68.074
7. Belastingen	-1.423	-	-1.423
Resultaat na belastingen	66.478	173	66.651

2021 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

	DAEB 2021 (x €1.000)	Niet- DAEB 2021 (x €1.000)	Realisatie 2021 (x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Ontvangsten:			
1.1. Huuropbrengsten	22.328	67	22.395
1.2. Vergoedingen	601	-	601
1.3. Overige bedrijfsontvangsten	54	-	54
1.4. Renteontvangsten	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	22.983	67	23.050
Uitgaven:			
1.5. Personeelslasten	2.104	-	2.104
1.6. Onderhoudslasten	5.550	1	5.551
1.7. Overige bedrijfslasten	6.594	-4	6.590
1.8. Rentelasten	1.747	-	1.747
1.9. Sector specifieke heffingen	31	-	31
1.10. Verhuurderheffing	2.632	-	2.632
1.11. Leefbaarheid	117	-	117
1.12. Vennootschapsbelasting	7.001	-	7.001
Saldo uitgaande kasstromen	25.776	-3	25.773
Kasstroom uit operationele activiteiten	-2.793	70	-2.723
KASSTROOM (DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN			
M.V.A. ingaande kasstroom:			
2.1. Woongelegenheden	2.780	-	2.780
2.2. Verkoopontvangsten grond	-	-	-
Saldo ingaande kasstroom MVA	2.780	-	2.780
M.VA. uitgaande kasstroom:			
2.3. Nieuwbouw bestaande huur	2.880	-	2.880
2.4. Woningverbetering	3.040	-	3.040
2.5. Aankoop grond	-	-	-
2.6. Sloopuitgaven	321	-	321
2.7. Investerings overig	216	-	216
Saldo uitgaande kasstroom MVA	6.457	-	6.457
Kasstroom uit (des) investeringen	-3.677	-	-3.677
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Ingaand:			
3.1. Nieuwe te borgen leningen	15.365	-	15.365
3.2. Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen fin. activiteiten	15.365	-	15.365
Uitgaand:			
3.3. Aflossing geborgde leningen	9.869	-	9.869
3.4. Aflossing ongeborgde leningen	669	-	669
Saldo uitgaande kasstromen fin. activiteiten	10.538	-	10.538
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.827	-	4.827
Mutatie liquide middelen	-1.643	70	-1.573
Liquide middelen per 01-01			5.189
Liquide middelen per 31-12			3.616

2021 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 2021 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat alle middelen van de organisatie zijn aangewend voor de uitvoering van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, dan wel zijn besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

Balk, 14 juni 2022

Namens het bestuur

Dhr. A. Rekers,
directeur-bestuurder
w.g.

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de van de directeur-bestuurder van Dynhus aangeboden jaarrekening 2021 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, 14 juni 2022

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Dynhus

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; 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 2021 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.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 66 en 67. 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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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 de
4. 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.

2021 Controleverklaring

mazars

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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.

2021 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, 14 juni 2022

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier 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:	5 juni 2003, 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

Dhr. A. Rekers, directeur-bestuurder
Dhr. R.R. Wielenga, manager Klant & Thuis
Dhr. H. Olthof, manager Huis & Bedrijf
Dhr. Y. 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.