

Jaarverslag 2020

Dynh^us
Thuis voor jou



2020 Jaarverslag 2020

Inhoud

VOORWOORD

Deel 1. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Kwaliteit van het woningbezit	Pag. 4
Passend wonen en huurbeleid	Pag. 9
Betrekken bewoners bij beleid en beheer	Pag. 11
Leefbaarheid	Pag. 12
Wonen en zorg	Pag. 13
Het beheersen van risico's	Pag. 15
Financiën	Pag. 17

Deel 2. JAARVERSLAG

Verslag van de Directie	Pag. 19
Verslag van de Ondernemingsraad	Pag. 25
Verslag Raad van Commissarissen	Pag. 26

Deel 3. JAARREKENING

Balans per 31 december 2020	Pag. 35
Winst- en verliesrekening over 2020	Pag. 36
Kasstroomoverzicht over 2020	Pag. 37
Kengetallen	Pag. 38
Waarderingsgrondslagen	Pag. 40
Toelichting op de balans	Pag. 47
Toelichting winst- en verliesrekening	Pag. 55
WNT-verantwoording 2020	Pag. 59
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	Pag. 61
Overige gegevens	Pag. 63
Controleverklaring	Pag. 64

2020 Jaarverslag 2020

VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2020 van Dynhus.

Op 1 januari 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 2020.

Speerpunten Dynhus

Dynhus is in de eerste plaats een woningcorporatie. Als woningcorporatie bieden wij 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 resultaat gerichte 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 is sprake van hoogspanning. Vraag en aanbod lijken verder uiteen te lopen. Een trend die ook in ons werkgebied zichtbaar is. Tegelijkertijd hebben we ook zorgen over onze vastgoedontwikkeling. Wij hebben nog een redelijk gevulde portefeuille voor nieuwbouw met de ambitie om de komende vijf jaar bijna 200 woningen toe te voegen. Naast de beschikbaarheid van grondposities spelen milieuaspecten een grote rol (PFAS en Stikstofproblematiek) en maken snel stijgende bouwprijzen het vrijwel 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 2020 weer van groot belang voor de resultaten van onze corporatie en langs deze weg wil ik iedereen daarvoor hartelijk danken.

Lemmer, 17 juni 2021

A. Rekers, directeur-bestuurder

KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Woningbezit

Per 31 december 2020 heeft de fusiecorporatie 3.618 woningen. In 2020 zijn er 14 woningen verkocht, 36 woningen gesloopt en 23 woningen nieuw gebouwd. De bibliotheek in St. Nicolaasga (MOG) is opgeheven en omgedoopt tot kinderopvang (BOG). Het Dienstencentrum van Mariahof (Eekhoorn) in Bakhuizen is vanaf 2020 als maatschappelijk vastgoed getypeerd (was zorgseenheid).

Dynhus	Aantal 01-01-2020	Mutatie 2020				Aantal 31-12-20	In aanbouw 31-12-20
		Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing	Overig		
Woningen							
Gemeente De Fryske Marren	3.128	8	11	36	-	3.089	
Gemeente Súdwest Fryslân	517	15	3	-	-	529	
Totaal	3.645	23	14	36	-	3.618	
Zorgeenheden							
Gemeente De Fryske Marren	80	-	-	-1	-	79	
Gemeente Súdwest Fryslân	87	-	-	-	-	87	
Totaal	167	-	-	-1	-	166	
MOG							
Gemeente De Fryske Marren	6	-	-	1	-1	6	
Gemeente Súdwest Fryslân	1	-	-	-	-	1	
Totaal	7	-	-	1	-1	7	
BOG							
Gemeente De Fryske Marren	2	-	-	-	1	3	
Gemeente Súdwest Fryslân	-	-	-	-	-	-	
Totaal	2	-	-	-	1	3	
Parkeergelegenheden							
Gemeente De Fryske Marren	80	-	-	-	-	80	
Gemeente Súdwest Fryslân	-	-	-	-	-	-	
Totaal	80	-	-	-	-	80	
Totaal	3.901	23	14	36	-	3.874	

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 2020 waren nog ruim 300 woningen gelabeld voor verkoop. In 2020 hebben we 14 woningen verkocht (10 begroot). In de komende jaren zijn er continu 22 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.

2020 Volkshuisvestingsverslag

Nieuwbouw opgeleverd

Project 15 appartementen Doltewâl in Workum

Dit plan maakt onderdeel uit van gebiedsvernieuwing door de gemeente. Voorheen stond op deze locatie de RK-basisschool. Gezien het aantal geschikte woningen voor ouderen in Workum, en de unieke locatie, is gekozen voor seniorenappartementen. Op de begane grond is bovendien gekozen voor de mogelijkheid de 5 appartementen van ca. 90 m2 later te kunnen splitsen in 10 zorgunits van ca. 45 m2.

Project: 15 appartementen
Locatie: Schoolstraat in Workum
Architect: Zijlstra Architecten uit Harich
Aannemer: Jorritsma Bouw uit Bolsward
Start bouw: april 2019
Oplevering: februari 2020

Tramdijk Oost – fase 2 in Lemmer

Net als in fase 1, is ook gebouwd in Tramdijk Oost fase 2. Er zijn hiervoor in 2020 2 kavels aangekocht in fase 2B. We hebben 8 energiezuinige eengezinswoningen gerealiseerd.

Project: 8 woningen
Locatie: Ipestrjitte en Boekebeamstrjitte, Lemmer
Architect: n.v.t.
Aannemer: Friso Bouwgroep BV uit Sneek
Start bouw: mei 2020
Oplevering: oktober 2020

Sloop en vervangende nieuwbouw

Nieuwbouw in uitvoering

Project Zuiderzeestraat e.o. fase 1 in Lemmer

Deze locatie maakt onderdeel uit van het wijkvernieuwingsproject Zuiderzeestraat e.o. in Lemmer. Er zijn 28 woningen gesloopt en er worden 20 woningen (17 eengezins- en 3 seniorenwoningen) teruggebouwd. Op basis van presentaties is Bouwgroep Dijkstra Draisma uit Dokkum gekozen 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
Architect: INBO uit Heerenveen
Aannemer: Bouwgroep Dijkstra Draisma uit Dokkum
Start bouw: september 2020
Oplevering: maart 2021

Nieuwbouw in voorbereiding

Project Heer Jacobstraat in Bakhuizen

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

Project: 2 woningen
Locatie: Heer Jacobstraat
Architect: Zijlstra architecten
Aannemer: nog niet bekend
Start bouw: 2021
Oplevering: 2022

Project Doltewâl in Workum

Aan de Doltewâl in Workum staan 28 duplexwoningen. Er is besloten deze woningen te slopen en 12 grondgebonden huurwoningen terug te bouwen. In het kader van de sloop zijn de woningen tijdelijk verhuurd via Carex. Voor deze ontwikkeling is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De procedure hiervoor is opgestart.

Project:	12 woningen
Locatie:	Doltewâl
Architect:	Zijlstra architecten
Aannemer:	nog niet bekend
Start bouw:	2021
Oplevering:	2022

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 en er komen 39 woningen voor terug. Met ingang van 1 september 2019 is een sociaal plan van toepassing. Uitgangspunt voor de nieuwbouw zijn zeer energiezuinige woningen. Verwachte oplevering in 2023.

Project:	39 woningen
Locatie:	Zuiderzeestraat, Flevostraat
Architect:	INBO
Aannemer:	nog niet bekend
Start bouw:	2022
Oplevering:	2023

Sloop: Pampusstraat 6-10 in Lemmer

De voormalige brandweerkazerne aan de Pampusstraat 6 in 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..

Herstructurering

Zuiderzeestraat e.o.

Samen met de gemeente en de bewoners is een plan gemaakt voor dit gebied. Na selectie is architectenbureau INBO Heerenveen geselecteerd om ons hierbij te ondersteunen. Omdat er ook een opgave ligt op het gebied van de infrastructuur is ook de gemeente gevraagd in het plan te participeren. Hiervoor is een projectorganisatie gevormd. Heel veel bewoners van deze wijk hebben met een wijkatelier meegedacht over de wijkvernieuwingsplannen. Dit gebeurde met een buurtwandeling, tijdens workshops en tijdens inloopmiddagen. De verschillende scenario's (renovatie, sloop/nieuwbouw) zijn uitgewerkt. Vervolgens hebben de bewoners hun voorkeur voor een scenario kenbaar gemaakt. Daarna is het besluit genomen voor sloop/nieuwbouw en/of renovatie. De huurders zijn hier zowel schriftelijk als via een informatiebijeenkomst over geïnformeerd. De uitvoering zal in 4 fases plaatsvinden.

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 ronden we dit haalbaarheidsonderzoek af.

Verwerven locaties

Er zijn geen locaties verworven. Wel is bij de gemeente belangstelling getoond voor de locatie OBS De Dam in Lemmer (heeft voorlopig andere bestemming) en bij de IJB groep voor hun locatie aan de Flevostraat.

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 dit binnen 7 dagen te herstellen.

Spoeisende reparatieverzoeken worden direct afgehandeld. Dit onderhoud wordt veelal door de eigen technische dienst uitgevoerd. In 2020 is er € 659.000 geboekt op kosten reparatieverzoeken, het totaal aantal reparatieverzoeken bedroeg 2.371. (2019: € 513.000 kosten en 2.689 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 2020 € 717.000 met een gemiddelde van € 2.160 per mutatie-opdracht (2019: € 400.000 met een gemiddelde van € 1.594 per mutatie-opdracht).

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. De huurdersverenigingen ontvangen elk jaar de meerjarenbegroting.

In 2020 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 totaliteit is aan planmatig onderhoud in 2020 ca. € 5 miljoen uitgegeven.

PO-project uitgevoerd: Jacob Bremerstraat te Balk: 21 woningen

Aanleiding voor dit project zijn de daklekkages die zijn ontstaan als gevolg van een verkeerde dakopbouw van de woningen in combinatie met achteraf aangebrachte dakisolatie. De uitvoering was vertraagd door het coronavirus, maar het project is uiteindelijk opgeleverd in december 2020.

Locatie: Jacob Bremerstraat in Balk

Aannemer: Team 5 uit Warns

Start bouw: maart 2020

PO-project in voorbereiding: 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 vindt de uitvoering plaats 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

Woningaanpassingen WMO

In het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) worden woningen aangepast. De aanpassingen betroffen hoofdzakelijk het aanbrengen van beugels, wijzigingen van het sanitair, aanpassing van het straatwerk en plaatsen van drempelhulpen. Verzoeken om een woning aan te passen worden zowel door de huurder zelf als door de gemeente bij ons ingediend.

Verbeteringen

Als gevolg van de nieuwe richtlijn van de jaarverslaglegging (RJ-212) gelden vanaf 2020 nieuwe definities voor onderhoud, verbeteringen, ingrijpende verbouwing en achterstallig onderhoud. Hierbij wordt aangesloten bij de fiscale praktijk. Dit betekent dat de uitgaven voor verduurzamen of toevoegen van installaties die niet reeds aanwezig waren, worden gezien als investering. In 2020 is er door Dynhus ruim € 1.800.000 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

Vanaf 2020 e.v. staat de uitvoering gepland voor het aanbrengen van zonnepanelen op ruim 2.600 woningen.

- 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 komt nieuwe regelgeving voor het vaststellen van de energieindex (EI). De invoering is opnieuw uitgesteld, nu naar 1 januari 2021. De gevolgen voor de labeling zijn nog niet bekend.

Project zonnepanelen

Met de huurdersverenigingen is afgesproken dat we, direct na de fusiedatum, starten met het gezamenlijke project zonnepanelen. Beide corporaties hadden afzonderlijk van elkaar al het nodige voorwerk gedaan. Dit voorwerk is op elkaar afgestemd en heeft geleid tot gezamenlijke aanpak.

Na uitvoering wordt € 5,- (incl. btw) per maand per woning in de servicekosten doorberekend. Dit wordt jaarlijks, met de aangifte van december, over het gehele jaar afgedragen. De investering van de zonnepanelen is vervolgens aftrekbaar.

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.

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 € 432,51 (peiljaar 2020). De maximale aftoppingsgrens huurtoeslag (peiljaar 2020) voor 23 jaar en ouder is € 619,01 (één- en tweepersoonshuishoudens) en € 663,40 (drie- en meerpersoonshuishoudens). De maximale huurgrens voor een sociale huurwoning is in 2020 € 737,14.

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 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 gemeente De Fryske Marren en Súdwest Fryslân maximaal 10% van de vrijgekomen woningen verhuren aan statushouders, op basis van de gemeentelijke taakstelling.

Met de gemeente 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 sloopprojecten, zoals de Zuiderzeestraat e.o. in Lemmer en Doltewâl in Workum hebben huurders als onderdeel van een sociaal plan urgentie toegewezen gekregen. De inleunwoningen in Ny Marienacker worden op zorgvraag verdeeld.

Woningzoekenden

Op 31 december 2020 stonden er 5.743 woningzoekenden ingeschreven (2019: 4.965). De zoekduur van een woningzoekende start direct na de inschrijving.

Acceptatie

In 2020 was de acceptatiegraad 68% (2019: 70%).

Zoekduur

De gemiddelde wachttijd binnen de ring van Lemmer is ruim 57 maanden (2019: 42 maanden). In de buitendorpen bedraagt de wachttijd gemiddeld 29 maanden (2019: 18 maanden).

2020 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 2020 bedroeg 332 (2019: 299). De mutatiegraad was 9,2% (2019: 8,2%).

Toewijzingsnorm 80-10-10

Van de 310 opnieuw verhuurde woningen in 2020, met een huurprijs tot en met € 737,14, zijn 293 toegewezen volgens de toewijzingsnorm 80-10-10. In de herstructureringsprojecten zijn 17 woningen verhuurd aan Carex voor leegstandsbeheer. De inkomensstoets wordt door hen uitgevoerd.

Toewijzingsnorm 80-10-10	Norm	TOTAAL	
Huishoudinkomen tot € 38.035	80%	279	96%
Huishoudinkomen tussen € 38.035 en € 42.436	10%	7	2%
Huishoudinkomen boven € 42.436	10%	6	2%
Totaal corporatie	100%	293	100%

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 2 woningen met een huurprijs boven € 737,14. Omdat deze woningen door de jaarlijkse huurverhoging door deze grens zijn gegroeid, blijven ze binnen de sociale huursector. Hiermee vallen alle woningen binnen de huurtoeslaggrens. Van 332 voor verhuur beschikbaar gekomen woningen, zijn er 310 als volgt passend verhuurd, naar huishoudgrootte en leeftijdsgrens:

	< basishuur	> basishuur	> kwaliteitskortingsgrens	> laagste/hoogste
	≤ kwaliteitskortingsgrens	≤ laagste/hoogste	≤ laagste/hoogste	≤ liberalisatiegrens
	≤	>	≤	≤
Eenpersoonshuishoudens				
< AOW leeftijd	≤ 23.225	3	56	46
< AOW leeftijd	> 23.225	0	23	21
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 23.175	0	6	25
> of gelijk AOW leeftijd	> 23.175	0	1	6
Tweepersoonshuishoudens				
< AOW leeftijd	≤ 31.550	0	9	27
< AOW leeftijd	> 31.550	0	1	13
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 31.475	0	2	16
> of gelijk AOW leeftijd	> 31.475	0	1	14
Drie en meerpersoonshuishoudens				
< AOW leeftijd	≤ 31.550	0	2	26
< AOW leeftijd	> 31.550	0	0	6
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 31.475	0	0	0
> of gelijk AOW leeftijd	> 31.475	0	0	0
Totaal corporatie	310	3	101	200

Huurbeleid

Er wordt geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij hanteren een inflatievolgend huurbeleid. De huren van onze woningen zijn in 2020 met 2,6% gestegen (2019: 1,6%). De huurders die in een renovatie en/of slooptraject zitten, hebben geen huurverhoging gekregen.

De Huurcommissie heeft 4 bezwaren tegen deze huurverhoging behandeld. Deze zijn alle 4 afgewezen.

Huurachterstand

Per 31 december 2020 bedroeg de gezamenlijke huurachterstand € 117.000 (2019: € 116.000). Dat is 0,52% van de jaarhuur (2019: 0,52%). 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 2020 geen woningen wegens huurachterstand ontruimd.

2020 Volkshuisvestingsverslag

Leegstand

De totale huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid bedroeg in 2020 € 153.000 (2019: € 124.000). Dat is 0,68% van de jaarhuur (2019: 0,56%). Met dit percentage stijgt de huurderwing ten opzichte van het begrote percentage van 0,5%. Per 31 december 2020 stonden er 42 woningen leeg (2019: 38 woningen), waarvan 26 in herstructureringsprojecten (5 Zuiderzeestraat en 21 Doltewâl). De overige 16 woningen bevonden zich in het mutatieproces. De woonzorg-voorziening Sate Steenbergstrjitte 50-52 stond leeg in afwachting van verbouw naar 12 zelfstandige appartementen met als bestemming een vangnetvoorziening voor daklozen.

BETREKKEN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

Huurdersverenigingen

Op dit moment zijn er twee huurdersverenigingen: Huurdersvereniging Zuidwest Friesland en Huurdersvereniging Lemsterland. De huurdersverenigingen zijn de spreekbuis van de huurders over algemene zaken en belangrijke ontwikkelingen in corporateland 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 de huurverhoging 2020. In december 2020 hebben we de huurdersverenigingen, in de vorm van een presentatie, een toelichting gegeven over de begroting van 2021. Er werd vooral overleg gepleegd over het fusieproces, het huurbeleid en verkoop van woningen. Daarnaast zijn in 2020 met de gemeente De Fryske Marren en Súdwest Fryslân prestatieafspraken opgesteld. In 2020 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 2020 is vanwege de coronapandemie op andere manieren met huurders gecommuniceerd, zoals schriftelijk, online en één op één.

Zuiderzeestraat en omgeving

Voor het gebied rondom de Zuiderzeestraat is zelfs in een nog vroeger stadium contact met alle wijkbewoners gezocht. In 2018 is voor 28 woningen een Sociaal Plan opgesteld voor fase 1 (ingangsdatum 31 augustus 2018). In 2019 is in samenwerking met de Huurdersvereniging Lemsterland een Sociaal Plan opgesteld voor fase 2. Dit betreft 47 woningen. Ingangsdatum van het Sociaal Plan was 31 augustus 2019. Alle bewoners zijn bezocht en de inmiddels vrijgekomen woningen worden via CareX op basis van de Leegstandswet tijdelijk verhuurd.

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. Er zijn in het verslagjaar drie klachten ingediend bij de Provinciale klachtencommissie door huurders van Dynhus. De commissie heeft twee klachten afgewezen. Eén klacht is eind 2020 nog in behandeling.

2020 Volkshuisvestingsverslag

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 2020 betrof een 8,1 (2019: 8,1).

Onderstaand de resultaten van de metingen in 2020:

Algemene dienstverlening	7,7 (7,9)	Reparaties	7,9 (7,9)
Woning zoeken	8,4 (7,9)	Huur opzeggen	8,3 (8,6)
Nieuwe woning	8,4 (8,2)	Onderhoud	7,8 (8,1)

LEEFBAARHEID

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.

Leefbaarheidsactiviteiten

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.
- Het aanstellen van een huismeester, die ervoor zorgt dat het woongenot in met name aanleuncomplexen en appartementen wordt vergroot.
- Het aanstellen 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. Daar investeren we dus in, ook in 2020.
- 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.

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. Ook in ons werkgebied zijn er enige tientallen situaties door vrijwilligers opgepakt. 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.

Sociaal Wijk team (SWT) & Gebiedsteams (GT)

De wijkbeheerder in dienst van Dynhus is zichtbaar in de wijken dorpen en steden van ons werkgebied. Hij signaleert in de woonomgeving zaken die aandacht nodig hebben. Hij spreekt bewoners aan op onvoldoende tuinonderhoud en maakt hierover concrete afspraken. Door persoonlijke benadering en het ondersteunen met maatwerk (bijvoorbeeld beschikbaar stellen van container of aanhangwagen), zien wij dat bewoners sneller actie ondernemen om de tuin op te knappen.

2020 Volkshuisvestingsverslag

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.

Bakkie in de buurt

Als gevolg van de coronapandemie zijn de 'Bakkies in de buurt' in 2020 opgeschort. Deze activiteit is bedoeld om ons als Dynhus, gemeente (sociaal wijkteam/gebiedsteam) en wijkagenten gemeenschappelijk te laten zien aan alle inwoners. Dichtbij en drempelvrij. Vragen over de WMO, over het groenonderhoud, over de woning of over de veiligheid? De bewoners kunnen ze allemaal gewoon op straat stellen. Voor ons heel belangrijk om samen te werken met de diverse zorgpartijen en om gezamenlijk te horen wat er leeft bij al onze huurders en andere inwoners. In 2021 gaan we hier zeker mee verder, nieuwe data en wijken / straten zijn (onder voorbehoud) al aangewezen. Daar waar nodig of gewenst hebben we in 2020 op andere manieren contact gezocht met onze bewoners.

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. Vaak hebben zij ook een veel mindere binding met de buurt of wijk. Het gaat er bij woonfraudeurs alleen maar om dat zij een dak boven het hoofd hebben en bij degene die het toelaat, de rechtmatige huurder, gaat het om financieel gewin.

Voordat een woning definitief wordt toegewezen vindt met de kandidaat (=toekomstige huurder) een aanbiedingsgesprek plaats. De kandidaat moet een uittreksel bevolkingsregister met een historisch (woon)overzicht en een, indien van toepassing, verhuurdersverklaring meenemen. Bij twijfels over woon-/leefgedrag worden na overleg met de kandidaat, zaken nagetrokken. Om onder andere woonfraude toch voor te zijn, vindt er periodiek overleg plaats met sociale wijkteams, gebiedsteams, politie en zorgpartijen. Hiermee wordt de kans op het ontdekken vergroot en kunnen voorkomende gevallen snel en doeltreffend worden aangepakt.

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.

Wijkbeheerder

De wijkbeheerder, in dienst van Dynhus, ondersteunt ouderen en/of mensen met een beperking bij het opknappen van hun leefomgeving. De wijkbeheerder vervult een belangrijke rol bij grootschalige renovatie- en sloopp projecten. 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.

2020 Volkshuisvestingsverslag

Huismeester

Dynhus heeft een huismeester in dienst via Empatec Detachering te Sneek. Hij ondersteunt vooral de bewoners van de aanleuncomplexen en appartementen met allerlei hand-en-spandiensten, zoals het beheer en reinigen van afvalcontainers en het helpen schoonhouden van gemeenschappelijke ruimtes. De huismeester levert een belangrijke bijdrage aan het vergroten van het woongenot.

Statushouders

In 2020 zijn er 2 woningen aangeboden en verhuurd voor huisvesting van statushouders (2019: 3). 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 2020 zijn jongeren (<23 jaar), om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag, aangewezen op woningen met een huurprijs tot € 432,51 (prijspeil 2020). Dynhus heeft in 2020 in totaal 790 woningen beschikbaar in dit segment (2019: 874). 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 Reik, 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.

Begeleid wonen

Aan cliënten van de Alliade Zorggroep verhuren wij 11 woningen, waarvan de helft gelegen aan de W. Hofstraat. De overige woningen liggen verspreid in het bezit. Zij bieden mensen met een beperking de zorg en ondersteuning die zij nodig hebben om zelfstandig te kunnen functioneren. Ook hebben wij een woning beschikbaar gesteld die fungeert als steunpunt voor deze bewoners in combinatie met kamertraining. Daarnaast worden er vier woningen verhuurd aan huurders die worden begeleid via de J.P. van der Bent Stichting. Deze organisatie ondersteunt mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. De leeftijdscategorie van deze huurders is van 25 tot 35 jaar.

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 2020 is van de 2 aangeboden woningen 1 woning verhuurd via Housing First.

Aangepaste woningen

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

Verpleeghuisplaatsen

In Ny 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. Reik huurt 19 eenheden in voormalig klooster Mariahof in Bakhuizen. Aan de Chr. De Vriesstraat in Lemmer huurt Patyna een gedeelte van een appartementencomplex. In dit gedeelte zijn 19 verpleeghuisplaatsen gehuisvest. Het gaat hier voornamelijk om bewoners die lijden aan een vorm van dementie.

Eind 2020 staat Sate Steenbergstrjitte 50-20 in Balk leeg. Hierin zijn 10 zorgeenheden gevestigd. De verbouw naar 12 zelfstandige appartementen binnen een vangnetvoorziening is in voorbereiding. Deze voorziening wordt een samenwerking tussen gemeente DFM, Limor en Dynhus.

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 gaat haar procedures opnieuw beschrijven waarbij we gebruik maken 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 gecalculeerde 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).

2020 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 2021-2025, Management Control Framework.

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

- liquiditeitsplanning, meerjarenprognoses, 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 meerjarenprognoses 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 inconsistente beleid van de rijksoverheid brengt derhalve risico's met zich mee, waartegen Dynhus zich niet kan verzekeren.

2020 Volkshuisvestingsverslag

FINANCIËN

Jaarrekening

Het jaarresultaat Dynhus over 2020 bedroeg € 29.398.000 positief vóór belastingen. Het resultaat vóór belastingen van de begroting 2020 was € 1.175.000 positief. Het gerealiseerde jaarresultaat vóór belastingen over 2020 wijkt op de volgende punten af van het begrote resultaat voor belastingen over 2020:

Afwijkingen t.o.v. begroting	2020	Verklaring
Minder huisvestingskosten	€ 750.000	Vrijval budget in afwachting nieuwe verbouwplannen
Minder onderhoudslasten	€ 600.000	PO-Project Bakhuizen/Balk doorgeschoven naar 2021
Hoger resultaat verkoop woningen	€ 200.000	12 woningen verkocht (begroot: 10 woningen)
Minder opbrengst verkoop grond	-/- € 50.000	Grond project H. Jacobstr. Bakhuisen nog niet verkocht
Niet gerealiseerde waardeverandering	€ 26.323.000	Mutatie marktwaarde 2019-2020
Minder heffingen	€ 400.000	Lagere verhuurdersheffing/Saneringsheffing vervallen
Meer organisatiekosten	-/- € 200.000	Fusiekosten
Minder kosten leefbaarheid	€ 200.000	Minder uitgaven leefbaarheid door corona
Totaal	€ 28.223.000	

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 2020 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. Ook voor 2021 is het Treasury jaarplan vastgesteld (RvC 14-02-2021).

Leningen

De omvang van de gezamenlijke leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020: € 50,8 miljoen (2019: € 51,7 miljoen). Het gewogen gemiddelde rentepercentage bedroeg 3,64% (2019: 4,04%).

Meerjarenbegroting

Volgens de (meerjaren)begroting 2021 - 2025 blijven de resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening positief. Ook blijft de solvabiliteit boven de vastgestelde norm van 20%. De verhuurdersheffing is tot einde looptijd ingerekend en de saneringsheffing t/m 2025, rekening houdend met de tarieven die door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) worden gehanteerd.

Ontwikkeling eigen vermogen

Ultimo 2020 is het eigen vermogen op basis van waardering op basis van marktwaarde vastgesteld op € 363 miljoen, € 99.607 per woning (2019: € 338 miljoen, € 92.724 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 solvabiliteitspercentage. De solvabiliteit bedroeg eind 2020 86,44% o.b.v. marktwaardewaardering (2019: 85,37%).

2020 Volkshuisvestingsverslag

Het WSW heeft op basis van de ingediende prognose voor de jaren 2019 tot en met 2021 en de jaarrekening 2018 middels een borgbaarheidsverklaring verklaard dat beide corporaties voldoen 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 2019 heeft niet geleid tot opmerkingen en geeft geen aanleiding tot het doen van interventies.

Ontwikkeling balansposten & financiële kengetallen

Balansposten x € 1.000	Jaarrek. 2020	MJB 2021	MJB 2022	MJB 2023	MJB 2024	MJB 2025
Eigen vermogen	363.069	338.641	334.131	344.172	356.214	364.989
Voorzieningen	202	115	2.629	115	115	1.998
Langlopende schulden	42.970	47.360	45.534	49.114	47.978	44.298
Materiële activa	414.088	393.010	391.357	398.291	402.094	405.981

* In de begroting 2021 is uitgegaan van een eigen vermogen van ca. € 340,1 mln. ultimo 2020. Het verschil van ca. € 23 mln. t.o.v. de jaarrekening 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door een hoger niet-gerealiseerde waardeveranderingen volgens het handboek 2020.

Financiële kengetallen	Jaarrek. 2020	MJB 2021	MJB 2022	MJB 2023	MJB 2024	MJB 2025	Normen Aw/WSW
Solvabiliteit							
Marktwaaarde (%)	86,4	86,0	85,2	86,3	87,0	87,1	> 15
Beleidswaarde (%)	72,0	69,9	67,9	69,9	71,8	72,3	> 15
Loan to Value (%)	26,2	28,3	28,7	28,1	27,3	26,6	< 85
ICR-Rente dekkingsratio	2,7	2,5	3,7	5,5	6,4	6,7	> 1,4
Dekkingsratio (%)	15,0	15,0	15,0	14,2	13,3	12,6	< 70
Onderpandratio (%)	10,5	10,8	11,0	10,6	10,1	9,7	< 70

ALGEMEEN

Fusie

Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen zijn per 1 januari 2020 gefuseerd en we zijn verder gegaan onder de naam: Dynhus, thuis voor jou. Het werkgebied beslaat de gemeente Súdwest-Fryslân (SWF) en de Fryske Marren (DFM).

Bestuurlijke structuur

De bestuurlijke structuur van de stichting is vormgegeven door te werken met het twee lagen model. De Raden van Commissarissen gelden 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 Dyhus benoemd. De bezoldiging van de bestuurders 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 jaarrekening.

Jaarstukken 2020

De jaarrekening en het jaarverslag inclusief de accountantsverklaring versturen we ter kennisgeving naar de gemeenten. Ook worden bovengenoemde stukken verstuurd, aangevuld met het assurance rapport via SBR (dVi 2020), naar de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Ondernemingsplan

Het ondernemingsplan van de gefuseerde corporatie zal in de loop van 2021 worden opgeleverd.

(Meerjaren)begroting

De (meerjaren)begroting 2021 t/m 2025 van Dynhus is geactualiseerd en goedgekeurd door de RvC op 23-11-2020. De begroting voor het jaar 2020 is aan de beide gemeenten toegezonden. De begroting is door de bestuurder en de manager bedrijfsvoering toegelicht in een ambtelijke bespreking op uitnodiging van de gemeenten.

Aedes

Aedes is de brancheorganisatie van woningcorporaties, waarbij de corporaties zijn aangesloten. De stichting wordt 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. Dynhus is lid van Aedes.

Benchmark

Dynhus heeft deelgenomen aan de Aedes benchmark 2020. Zij behaalde de volgende scores:

- Huurdersoordeel: B
- Bedrijfslasten: A
- Duurzaamheid: A
- Onderhoud en verbetering: A

Belanghouders & visitatie

Dynhus heeft uiteenlopende contacten met verschillende belanghouders in de gemeenten. 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 en gemeenten, beschouwen wij als voornaamste belanghouders. In 2021 zal er weer een visitatie van de corporatie volgens de normen van de Stichting Visitatie Woningcorporaties plaatsvinden.

Belangrijkste toekomstige ontwikkelingen zijn:

- nieuwbouw en herstructurering
- inzet leefbaarheidsverbetering continueren;
- uitvoering, voorbereiding en ontwikkeling van ontwikkel- en herstructureringsprojecten die markt en voorraad beter op elkaar moeten laten afstemmen;
- verduurzamen van bestaand woningbezit;
- betaalbaarheid;
- huurdersparticipatie;
- organisatorische implementatie van de fusie.

Gesignaleerde risico's

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

Een lening van € 3.500.000 afgelost en weer aangetrokken. Een lening van € 2.000.000 ondergaat een renteconversie. 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 2020 14 woningen verkocht (begroot 10 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 huurdering is onder de 1%. 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. Gezien het beperkt aantal uitvoeringen van mutatie- en reparatieonderhoud kunnen deze activiteiten met minder mensen worden gedaan. Bovendien is er minder inhuur nodig. De impact lijkt voornamelijk beperkt.

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.

Conclusie impact coronavirus

De enige situatie in de hierboven beschreven scenario's, die met grote moeite door de corporatie is op te vangen, is de situatie waarbij er geen financiering beschikbaar komt. De kans dat dit scenario zich voordoet zien wij als beperkt, gegeven de uitspraken van de ECB en de houding van de banken. Voornamelijk schatten wij de impact van de coronapandemie op de financiële continuïteit van de corporatie als (zeer) beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid inzake de continuïteit.

Marktwaaardeontwikkeling

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.

Marktwaaardeontwikkeling	TOTAAL 2020	Marktwaaardeontwikkeling	TOTAAL 2019
Aantal woningen	3.618	Aantal woningen	3.645
Marktwaarde 31-12-2019	€ 369.062.913	Marktwaarde 31-12-2018	€ 327.680.487
Marktwaarde 31-12-2020	€ 388.117.236	Marktwaarde 31-12-2019	€ 369.062.913
Toename marktwaarde	€ 19.054.323	Toename marktwaarde	€ 41.382.426
Toename marktwaarde %	5,16%	Toename marktwaarde %	12,63%
Ongerealiseerd EV:		Ongerealiseerd EV:	
Herw. reserve 31-12-2019	€ 207.635.086	Herw. reserve 31-12-2018	€ 168.917.124
Herw. reserve 31-12-2020	€ 223.271.862	Herw. reserve 31-12-2019	€ 207.635.086
Toename herw. reserve	€ 15.636.776	Toename herw. reserve	€ 38.717.962

De totale waarde van de woningportefeuille is in 2020 weer verder gestegen. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt in Friesland, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in hogere marktwaarde. De waardering in WOZ-waarde en de disconteringsvoet heeft het grootste aandeel binnen de mutatie in marktwaarde. Per 31 december zijn ook de ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen verder toegenomen naar € 223.271.862 (2019: € 207.635.086).

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 een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de AW en het WSW. Het jaar 2019 was een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag van 2018 is door het WSW en de AW als input gebruikt om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. Voor 2020 werd de norm voor de LTV vastgesteld op 85% en voor de solvabiliteit bleef de norm 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. De marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ca. € 217 miljoen (2019: € 212 miljoen).

Dit impliceert dat voor Dynhus ca. 60% 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

Door de inzet van de medewerkers kunnen wij met tevredenheid terugzien op de goede resultaten in het afgelopen jaar. Een woord van dank is op zijn plaats voor een ieder die heeft bijgedragen aan de in 2020 behaalde resultaten. Dit geldt zowel voor de medewerkers als de Raad van Commissarissen.

We zien de toekomst onverminderd positief tegemoet.

Verklaring van het bestuur

Als 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.

Lemmer, 17 juni 2021

GOVERNANCE

De in 2015 opgestelde Governancecode woningcorporaties 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, als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet, de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van de deelneming van de stichting. De strategie en doelstellingen zijn vastgelegd in het nieuwe ondernemingsplan.

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 2020 adviseren en bijstaan door het managementteam (MT). Het MT bestond uit de HRM-manager, beleidsadviseur, de managers van de afdelingen Klant & Thuis, Huis & Bedrijf en Vastgoed & Projecten. 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 2020 30 medewerkers in dienst van wie 9 vrouwen en 21 mannen. In totaal gaat het om 27,3 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 beroepsonderwijs. Daarnaast heeft Dynhus een medewerker ingehuurd van een sociale werkvoorziening. Deze medewerker verricht huismeestertaken en diverse andere voorkomende werkzaamheden.

Afdelingen Dynhus	2020	2019
1. Directeur-bestuurder	1,0	2,0
2. Staf	2,2	2,2
3. Klant & Thuis	5,7	5,7
4. Klant & Thuis - Techniek	10,2	10,4
5. Huis & Bedrijf	5,3	6,4
6. Vastgoed & Projecten	2,9	3,7
Aantal formatieplaatsen	27,3	30,4
7. Werkelijk aantal	30	33
Formatieplaatsen per 1000 won.	7,5	8,3

Personeelsbeleid

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

Arbeidsomstandigheden

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

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2020 bedroeg voor 5,93% (2019: 7,33%). 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 2020 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.

Inleiding

De eerste helft van 2020 stond vooral in het teken van de implementatie van de fusie tussen Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen.

Voor wat betreft het fusietraject worden wij bijgestaan door dhr. J.D. de Jong (WZF) en dhr. M. Dolstra (LW). Zij hebben ons ook tijdens de overleggen met de (fusie)stuurgroep begeleid.

In het najaar heeft de OR zich vooral bezig gehouden met het functiehuis.

Verkiezingen

In 2020 zijn er verkiezingen uitgeschreven voor de nieuw te vormen OR van de fusiecorporatie.

J. Wijnia is toegetreden als algemeen lid OR. C.A. Feenstra-Bootsma is afgetreden als secretaris.

Vergadermomenten 2020

- Ondernemingsraad 14x
- Ondernemingsraad + bestuur 4x
- Ondernemingsraad + RvC 1x

In het overleg met de directeur-bestuur kwamen in 2020 de volgende onderwerpen aan de orde:

- Jaarrekening 2019
- Invulling vacatures 2020
- Voortgangsrapportages
- Functiehuis
- Werktijden en verlof
- Corona pandemie

Instemming

In 2020 heeft de OR ingestemd met:

- Instemmingsaanvragen; werktijden, verzuimprotocol.
- Instemming functiehuis in behandeling.

Samenstelling

Per 31 december 2020 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	2020-2021	Nee
B. Schotpoort	M	Klant & Thuis	Lid	2020-2021	Nee
J. Frankema	M	Klant & Thuis	Lid	2020-2022	Nee
J. Wijnia	M	Klant & Thuis	Lid	2020-2023	Ja

Inleiding

Het jaar 2020 kunnen wij in meerdere opzichten bestempelen als een bijzonder, maar zeker ook bewogen jaar. Waarin de organisatie, maar ook RvC veel belangrijke zaken heeft opgepakt.

Per 1 januari 2020 zijn de woningcorporaties Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen na een intensief fusietraject juridisch gefuseerd en vooralsnog voortgezet onder de naam Dynhus. Het jaar 2020 is uitgetrokken om organisatorisch tot één organisatie uit te groeien. De nieuwe corporatie heeft even de tijd nodig om zaken te (re)organiseren. De meerwaarde is er onomstotelijk en zal zich ook gaan uitbetalen in de komende jaren.

Naast het houden van toezicht op de ontwikkelingen binnen de nieuwe organisatie stond het jaar 2020 voor de RvC in het licht van teambuilding, visievorming en het neerzetten van de governancestructuur en -agenda.

Des te meer bijzonder werd het jaar onder invloed van corona. Voor een organisatie in ontwikkeling na fusie brengt dat een zware handicap mee. De RvC heeft alle lof voor bestuurder en medewerkers die in deze tijd hun loyaliteit aan de organisatie hebben getoond en zich hard hebben ingezet voor de onderlinge en organisatorische integratie. De RvC is dan ook blij dat eind 2020 het nieuwe primaire ICT-systeem is ingevoerd, zodat beide organisaties ook administratief als één organisatie verder kunnen onder de in diezelfde tijd gelanceerde nieuwe naam 'Dynhus'.

In dit verslag geeft de RvC u informatie over haar activiteiten in 2020, waarmee zij invulling heeft gegeven aan haar rol als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord.

Uitgangspunten bij het toezichthouden

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en op de algemene gang van zaken. De RvC adviseert daarnaast de bestuurder gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming, eventuele schorsing en ontslag van de 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 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.

Belanghebbenden

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

Goed toezicht

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 raad 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 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: - Woningwet - BtIV - Governancecode Woningcorporatie - Beleidsregels AW - Beleidsregels WSW - Gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW	Interne regels - Statuten - Reglementen RvC + commissies - Profielschets RvC - Treasuryreglement - Investeringsreglement - Integriteits- en klokkenluidersregeling
Besturingskaders: - Strategisch plan/ fusie-effectenrapportage - Jaarplan en begroting - Meerjarenbegroting - Prestatieafspraken - Strategisch voorraadbeleid - Treasuryjaarplan	Besturings- beheersingsinstrumenten: - 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 die in 2020 is gemoderniseerd. 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 2021 de corporatie gevisiteerd worden. Visitatie vindt eenmaal per vier jaar plaats.

Verslag vanuit de toezichhoudende rol

Toeziht op strategie

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig door de 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.

Ten gevolge van de fusie is de blik van de organisatie, maar ook van de RvC in 2020 vooral intern gericht geweest. Het in elkaar schuiven van twee organisaties heeft veel aandacht gevestigd. Zeker in coronacrisistijd waarbij medewerkers thuis moesten werken en integratie op afstand moest plaatsvinden. Door bestuur en medewerkers is hard gewerkt om de fusie in goede banen te leiden. Opvallend daarin was de grote wil van medewerkers om samen verder te gaan, hetgeen bijdroeg aan een saamhorigheidsgevoel.

Nadrukkelijk heeft het toezicht zich in 2020 toegespitst op de governance van de organisatie. Good Governance is een voorwaarde om te komen tot een goede besturing van de organisatie. De organisatie heeft daarin actief opgetreden en snel geleverd. Twee commissarissen hebben het governance-gesprek met de Autoriteit Wonen bijgewoond.

De bestuurder heeft voorts de RvC meegenomen in een eerste aanzet voor een nieuw strategisch plan, welke in het voorjaar van 2021 moet zijn afgerond.

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar overleg gehad met de externe onafhankelijke accountant, de huurdersverenigingen en de ondernemingsraad 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.

Toeziht op financiële en operationele prestaties

De raad heeft zich gedurende 2020 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 2019 zijn besproken. Stilgestaan is bij de verschillende risico's die de corporatie loopt. Meer specifiek in verband met de twee gescheiden administraties in 2020.

De RvC heeft een auditcommissie ingesteld. De auditcommissie werd in 2020 ingevuld door de heren J. van der Meer en M. Wiersma. De auditcommissie is onder meer belast met het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op de financiële informatieverzorging 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 2020 drie keer (fysiek dan wel online) vergaderd, waarvan één keer in het bijzijn van de accountant. De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen zijn:

- de bestuursverslagen en de jaarrekeningen 2019 van de individuele fusiecorporaties;
- accountantsverslag 2019;
- uitgangspunten begroting 2021
- de begroting 2021, meerjarenbegroting en treasuryjaarplan 2020;
- het functioneren van de externe accountant;
- het intern controleplan 2021;
- managementletter externe accountant 2020.

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 november is in de auditcommissie de opdracht besproken voor de accountantscontrole boekjaar 2020. Met de accountant is afgesproken dat er extra aandacht zal zijn voor Covid-19 en of in deze situatie de rollen goed zijn belegd binnen de organisatie. Daarnaast wordt de fusie van beide corporaties verder verwerkt in de controle. De verwerking van de fusie vraagt een extra toelichting in de verslaglegging. Er wordt gekeken naar verschillen in de waardering van het vastgoed. De accountant is eveneens gevraagd aandacht te hebben voor de vraag of de fusiecorporatie in control is, ook ten aanzien van de soft controls.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De raad heeft zich regelmatig door de 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 in 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 raad is uiterst tevreden over de behaalde scores in de Aedes benchmark over 2020. De prestatievelen bedrijfslasten, duurzaamheid en onderhoud & verbetering hebben een A-status. Alleen de score van het prestatievel huurdersoort is nog een B. In de fusie-effectenrapportage is een 4 x A score ten doel gesteld in 2023.

Bestuursverslag en volkshuisvestelijk verslag

De RvC heeft de bestuursverslagen en volkshuisvestingsverslagen 2019 besproken met de bestuurder. De raad heeft geconstateerd dat het verslag een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn. Vervolgens is de raad tot vaststelling overgegaan.

Klachtenbehandeling

In 2020 zijn er geen klachten geweest.

Visitatie

In 2021 wordt de corporatie gevisiteerd. RvC en bestuurder zijn in gezamenlijk overleg tot een keuze van het visitatiebureau gekomen, waarna de corporatie dat bureau opdracht heeft gegeven voor de visitatie.

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 bestuurder verzocht om een lijst met de belangrijkste stakeholders en deze verkregen.

Verslag vanuit werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en de jaarlijkse evaluatie van de bestuurder. In zijn eerste vergadering van 2020 heeft de RvC de heer Aart Rekers (voorheen directeur-bestuurder van fusiecorporatie Lyaemer Wonen) benoemd als directeur-bestuurder van de nieuwe organisatie. De benoeming is voor 4 jaar. Er is sprake van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. De RvC heeft de beloning van de 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 getoetst aan het model van de beroepsvereniging.

Selectie- en remuneratiecommissie

De RvC heeft een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie bestaat uit mevrouw M. Bakker (voorzitter), mevrouw A.J. Roos en de heer E.A. Wiersma. De selectie- en remuneratiecommissie is onder meer belast met de voorbereiding van de selectie en benoeming van de leden van de RvC en bestuurder en is tevens belast met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van de bestuurder.

In 2020 is de commissie vier keer bij elkaar gekomen (fysiek dan wel online) voor overleg. De onderwerpen waren voorbereiding voortgangsgesprek met de directeur-bestuurder, profiel nieuwe commissarissen 2021, wervingsbureau, zelfevaluatie, wijze beoordeling bestuurder. De commissie heeft de zelfevaluatie van de RvC georganiseerd en voorbereid.

Remuneratie

In augustus 2020 heeft de commissie een voortgangsgesprek gevoerd met de directeur -bestuurder. De afspraken daaruit zijn schriftelijk vastgelegd. In het kader van de beoordeling van de bestuurder heeft de commissie besloten tot een vorm van 360 graden feedback. De commissie voert voorafgaand aan het gesprek met de bestuurder gesprekken met de individuele MT-leden, controller en de OR. Ten aanzien van de beoordeling is niet alleen aandacht voor de mate van het halen van de bedrijfsdoelstellingen, maar zeker ook voor aspecten als de relatie met de RvC, onderling vertrouwen, normen en waarden, motivatie en het leiderschap van de bestuurder. Het beoordelingsgesprek vindt plaats in februari 2021.

Beloningskader en beloning

Gelet op de omvang van de corporatie valt de bestuurder in bezoldigingsklasse E van de Wet Normering Topinkomens met een bezoldigingsmaximum van € 147.000.

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 2020 heeft het bestuur het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam	M/V	Woonplaats	Geboortjaar	Functie	Benoemd van – tot	Neven-activiteiten	Behaalde PE-punten		
							2018	2019	2020
A. Rekers	M	Groningen	1964	Directeur-Bestuurder	2020 - 2023	Geen	32	5	8

Selectie

Medio 2021 eindigt de tweede zittingstermijn van de heren E.A. Wiersma en J. van der Meer. In 2021 zullen twee nieuwe leden van de RvC geworven moeten worden. De commissie heeft zich in 2020 gebogen over de profielen voor de 2 nieuwe leden. Daarnaast is besloten tot het inschakelen van een extern wervingsbureau ten behoeve van de ondersteuning bij de invulling van de vacatures.

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 bestuurder en toezichthouder te kunnen doen.

De integriteitscode en de Klokkeluidersregeling zijn hiervoor de basis. De 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 raad niet alleen contact met de 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 bestuurder. In 2021 hoopt de RvC ook meer managers en medewerkers te ontmoeten tijdens vergaderingen en bijeenkomsten. Corona heeft dit in 2020 in de weg gestaan. Gelet op het aanhouden hiervan heeft een delegatie van de RvC een online meeting gepland begin 2021 met een 6-tal willekeurige medewerkers.

Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC hecht grote waarde aan zijn rol als klankbord voor de 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 bestuurder is hierover van gedachten gewisseld. De RvC is van mening dat een goed persoonlijk contact met de bestuurder kan bijdragen aan de klankbordrol op individueel niveau. Ieder lid heeft daarin zijn eigen verantwoordelijkheid. Daarnaast heeft de RvC van de 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.

Belangrijkste besluiten

De belangrijkste besluiten zoals genomen door de RvC in 2020 waren:

- de benoeming van de directeur-bestuurder;
- de benoeming van 2 nieuwe leden en herbenoeming van 1 lid;
- de samenstelling van de auditcommissie en de remuneratiecommissie;
- de goedkeuring meerkosten voor het project Zuiderzeestraat;
- de goedkeuring van de vergoedingen aan directeur-bestuurder en commissarissen;
- de goedkeuring van de opdracht aan de accountant;
- de goedkeuring van de jaarrekeningen 2019 van Wonen Zuidwest Friesland en Lyaemer Wonen, beide opgesteld door Mazars Accountants;
- het verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en verantwoording;
- het vaststellen van reglementen en beleidsplannen:
 - Reglement auditcommissie
 - Reglement RvC
 - Reglement remuneratiecommissie
 - Treasuryjaarplan
 - Reglement financieel beleid en beheer
 - Bestuursreglement
 - Investeringsstatuut
 - Treasury- en Beleggingsstatuut
 - Verbindingsstatuut
 - Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending
- de goedkeuring van het voorstel tot wijziging van de statuten i.v.m. de naamswijziging naar Dynhus en het verhogen van het bedrag, vermeld bij art. 7 lid 4 sub c, naar de wettelijke norm van € 3.000.000;
- de goedkeuring van de werkwijze: investeringen boven € 3.000.000 komen ter goedkeuring bij de RvC; over investeringen onder dit bedrag beslist de directeur-bestuurder en wordt de RvC geïnformeerd;
- De goedkeuring van het voorstel voor investeringen in 12 woningen Doltewal;
- Het vaststellen van de begroting 2021 en de meerjarenbegroting 2021 t/m 2025.
- De goedkeuring van het voorstel voor investering in de Sate Steenbergstrjitte in Balk waar de huisvesting wordt omgebouwd naar zelfstandige woonruimtes.

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 raad 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 raad 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 deskundigheidsgebieden van de raad nog aansluiten bij de profielschets. Daarnaast wordt de profielschets bij (her)benoemingen opnieuw tegen het licht gehouden.

Benoeming

De RvC heeft vanaf de fusie per 1 januari 2020 een geheel nieuwe samenstelling, bestaande uit 2 leden van Zuidwest Friesland en 1 lid van Lyaemer Wonen. De voorzitter van de RvC is afkomstig van Zuidwest Friesland. Op grond van wet- en regelgeving hebben deze leden hun anciënniteit meegenomen. Daarnaast is de RvC per 21 maart 2020 aangevuld met de benoeming van twee extern geworven leden. Dit zijn mevrouw M. Bakker en mevrouw mr. A.J. Roos. De werving van deze leden was reeds in 2019 aangevangen met behulp van een wervingsbureau. De minister heeft voor beide nieuwe commissarissen een positieve zienswijze op geschiktheid en betrouwbaarheid afgegeven.

Herbenoeming

Per 1 juli 2020 liep de eerste zittingstermijn van de heer M.A. Wiersma af. De voorzitter heeft om die reden tijdig een procedure tot herbenoeming gestart. De heer M.A. Wiersma heeft te kennen gegeven voor een volgende termijn beschikbaar te zijn. De voorzitter heeft de leden van de RvC geconsulteerd over de wenselijkheid van een tweede termijn. Gezien de kwaliteiten van de heer Wiersma, het belang van continuïteit net na fusie heeft iedereen ingestemd met zijn herbenoeming. Tevens heeft de minister ten aanzien van de herbenoeming van de heer Wiersma een positieve zienswijze afgegeven.

Medio juli 2021 treden de heren E.A. Wiersma (voorzitter) en J. van der Meer af als leden van de RvC. In 2021 wordt daartoe het selectietraject verder ingezet onder leiding van een extern wervingsbureau. Daar de heer Van der Meer een huurderszetel bezet, zullen de huurdersverenigingen nauw betrokken worden in het proces.

Samenstelling & rooster van aftreden

Naam	Deskundigheidsgebied	Relevante nevenfuncties
E. A. Wiersma (Epke)	Vastgoed, leefbaarheid, krimp ondernemerschap	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenaar makelaarskantoor, beheer, verhuur, verkoop en koop vastgoed, advisering aan (startende) ondernemers, belangenbehartiging woningcorporaties. - Voorzitter RvC woningstichting De Volmacht Gieten.
J. van der Meer (Jetse) (huurderscommissaris)	Bestuurlijk, overheid, financiën en control	<ul style="list-style-type: none"> - Adviseur bij de Gradusgroep en adviseur vastgoedmanagement. - Toezichthouder Woongroep Marenland.
M.A. Wiersma (Minne)	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.
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).
Mr. A.J. Roos (Anja) (huurderscommissaris)	Juridische zaken, governance	<ul style="list-style-type: none"> - Advocaat Omny de Vries Advocaten te Wolvega. - Lid tuchtcollege Koninklijk Friesch paardenstamboek. - Voorzitter MR basisschool 't Holtpad.

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	Geboortejaar	Functie	Benoemd van – tot	Herbenoembaar	Behaalde PE-punten
E. A. Wiersma	M	Emmen	1957	voorzitter	2017 -2021	nee	13
J. van der Meer	M	Harkstede	1960	vicevoorzitter	2013-2021	nee	5
M.A. Wiersma	M	Burgwerd	1962	lid	2020-2024	nee	8
M. Bakker	V	Sneek	1970	lid	2020-2024	Ja	4
A.J. Roos	V	Nijeholtpade	1975	lid	2020-2024	Ja	4

Functioneren

Governance

Om er zeker van te zijn dat de RvC de dingen doet die hij moet doen, heeft de RvC zich verdiept in wet- en regelgeving, een governance-agenda opgesteld en een toezichtvisie opgesteld.

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 2020 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de bestuurder betrokken waren. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad 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 2020 geen zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor de raden van commissarissen aan de Autoriteit Woningcorporaties, 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 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 gepland in januari 2021 tussen de voorzitter van de RvC en de wethouders wonen van de twee gemeenten waarin het werkgebied van de corporatie ligt. Tevens staan gesprekken gepland met een 6-tal willekeurige medewerkers met 2 leden van de RvC.

Vanwege de Corona maatregelen is in 2020 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 niet of nauwelijks kenden, heeft de RvC onder leiding van Puck Dinjes van 'Governance in Balans' in september 2020 gewerkt aan teambuilding. Deze sessie is goed geweest en heeft de RvC meer inzicht in elkaar en begrip voor elkaar gebracht.

Voorts heeft de RvC in december 2020 haar eigen functioneren nogmaals onder de loep genomen, waarbij op voorhand input vanuit de bestuurder is gevraagd. 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 bestuurder, functioneren van de voorzitter, verhouding met stakeholders en wijze van vergaderen.

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 2020 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 basisvereiste voor een goed functioneren van de RvC. Besloten is om een vooroverleg van een half uur in te plannen voorafgaand aan de vergadering en na elke vergadering de vergadering kort te evalueren; wat ging goed, wat kan beter.

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 mevrouw Bakker en mevrouw Roos een norm van 4 PE punten.

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.

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 (inmiddels) Dynhus. Wij zijn trots op het feit dat Dynhus bij de best presterende corporaties van Nederland behoort en bij de jaarlijkse benchmark hoog scoort. Wij feliciteren het bestuur en medewerkers hier van harte mee. Deze positie willen we graag vasthouden en dat is de uitdaging voor de komende tijd.

De RvC vindt dat alle uitgangspunten hierbij aanwezig zijn, zeker als straks ook het 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 2021 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 2020 die in het teken stond van integratie van twee organisaties na fusie én de COVID-19 pandemie- een prima prestatie is geleverd.

E.A. Wiersma,
Voorzitter Raad van Commissarissen

Activa na verwerking voorstel bestemming resultaat

	31-12-2020 (x €1.000)	31-12-2019 (x €1.000)
A. Vaste activa		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1. Vastgoed in exploitatie:		
- DAEB vastgoed in exploitatie	408.977	382.567
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.203	671
1.2. Vastgoed in ontw. bestemd eigen expl.	1.567	1.508
Totaal vastgoedbeleggingen	411.747	384.746
2. Materiële vaste activa		
2.1. Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.	1.753	1.324
Totaal materiële vaste activa	1.753	1.324
3. Financiële vaste activa		
3.1. Latente belastingvordering	588	582
Totaal financiële vaste activa	588	582
Som der vaste activa	414.088	386.652
B. Vlottende activa		
4. Voorraden	-	126
5. Vorderingen		
5.1. Huurdebiteuren	153	116
5.2. Overige vorderingen	246	105
5.3. Overlopende activa	71	116
5.4. Vooruitbetaalde kosten	-	260
5.5. Te vorderen btw	264	-
Totaal vorderingen	734	597
6. Liquide middelen	5.189	8.785
Som der vlottende activa	5.923	9.508
Totaal activa	420.011	396.160

Passiva na verwerking voorstel bestemming resultaat

	31-12-2020 (x €1.000)	31-12-2019 (x €1.000)
C. Groepsvermogen		
7.1. Overige reserves	139.797	130.344
7.2. Herwaarderingsreserve	223.272	207.635
Totaal groepsvermogen	363.069	337.979
D. Voorzieningen		
8.1. Voorziening onr. investeringen en herstr.	-	1.950
8.2. Latente belastingverplichtingen	-	3
8.3. Overige voorzieningen	202	115
Totaal voorzieningen	202	2.068
E. Langlopende schulden		
9.1. Leningen kredietinstellingen	42.970	50.808
Totaal langlopende schulden	42.970	50.808
F. Kortlopende schulden		
10.1. Schulden aan kredietinstellingen	7.838	942
10.2. Schulden aan leveranciers	446	1.244
10.3. Schulden ter zake bel./premies soc.verz.	4.348	1.868
10.4. Schulden ter zake pensioenen	-	16
10.5. Overige schulden	104	113
10.6. Overlopende passiva	1.034	1.122
Totaal kortlopende schulden	13.770	5.305
Totaal passiva	420.011	396.160

2020 Winst- en Verliesrekening

Winst- en verliesrekening – functionele indeling	2020 (x €1.000)	2019 (x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1.1. Huuropbrengsten	22.258	21.970
1.2. Opbrengsten servicecontracten	630	617
1.3. Lasten servicecontracten	-650	-699
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.587	-1.742
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.501	-8.269
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-3.600	-3.359
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.550	8.518
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.848	1.828
2.2. Toegerekende organisatiekosten	-42	-23
2.3. Boekw. verkochte vastgoedportefeuille	-1.207	-1.098
2.4. Aankoop/Verkoop grond	-1	4
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	598	711
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.1. Ov. Waardever. vastgoedportefeuille	-2.528	-1.726
3.2. Niet-ger. waardever. vastgoedportefeuille	25.608	43.719
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.080	41.993
4. Overige organisatiekosten	-858	-526
5. Kosten omtrent leefbaarheid	-104	-181
6. Financiële baten en lasten		
6.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-12	3
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.856	-1.928
Saldo financiële baten en lasten	-1.868	-1.925
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	29.398	48.590
7. Belastingen	-4.308	-3.120
Resultaat na belastingen	25.090	45.470

Kasstroomoverzicht-directe methode	2020 (x €1.000)	2019 (x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
1.1. Huuropbrengsten	22.210	21.946
1.2. Opbrengsten servicecontracten	642	616
1.3. Overige bedrijfsopbrengsten	165	675
1.4. Renteontvangsten	7	6
Saldo ingaande kasstromen	23.024	23.243
Uitgaven:		
1.5. Personeelslasten	2.393	2.265
1.6. Onderhoudslasten	6.011	7.603
1.7. Overige bedrijfslasten	5.529	3.443
1.8. Rentelasten	1.883	1.966
1.9. Sector specifieke heffingen	27	30
1.10. Verhuurderheffing	2.545	2.350
1.11. Leefbaarheid	18	18
1.12. Vennootschapsbelasting	1.506	2.491
Saldo uitgaande kasstromen	19.912	20.166
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.112	3.077
KASSTROOM INVESTERINGSACTIVITEITEN		
M.v.a. ingaande kasstroom:		
2.1. Verkoopontvangsten bestaande huur	1.930	1.997
2.2. Verkoopontvangsten grond	-1	4
Saldo ingaande kasstroom MVA	1.929	2.001
M.v.a. uitgaande kasstroom:		
2.3. Nieuwbouw bestaande huur	4.393	2.239
2.4. Woningverbetering	2.218	-
2.5. Sloopuitgaven	503	16
2.6. Aankoop grond	-	-
2.7. Investerings overig	581	239
Saldo uitgaande kasstroom MVA	7.695	2.494
F.V.A. uitgaande kasstroom:		
2.8. Uitgaven overig	-	11
Subtotaal uitgaande kasstroom FVA	-	11
Kasstroom uit (des) investeringen	-5.766	-504
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand:		
3.1. Nieuwe leningen	-	-
Saldo ingaande kasstromen fin. activiteiten	-	-
Uitgaand:		
3.2. Aflossing geborgde leningen	298	2.289
3.3. Aflossing ongeborgde leningen	644	618
Saldo uitgaande kasstromen fin. activiteiten	942	2.907
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-942	-2.907
Mutatie liquide middelen	-3.596	-334
Liquide middelen per 01-01	8.785	9.119
Liquide middelen per 31-12	5.189	8.785

2020 Kengetallen

Gegevens woningbezit	2020	2019
Aantal verhuureenheden		
1. Woningen/woongebouwen	3.618	3.645
2. Zorgeenheden	166	167
3. MOG	7	7
4. Garageboxen (niet-DAEB)	80	80
5. BOG (niet-DAEB)	3	2
Totaal	3.874	3.901
Mutaties in het woningbezit		
1. Aantal opgeleverd	23	-
2. Aantal opgeleverd zorgeenheden	-1	2
3. Aantal verkocht	14	14
4. Aantal gesloopt	36	-
5. Aantal samengevoegd/gesplitst	1	1
Huurprijsklasse woningen *		
1. Kwaliteitskortingsgrens (2020: ≤ € 432,51/ 2019: ≤ € 424,44)	773	853
2. Aftoppingsgrens laag (2020: ≤ € 619,01/ 2019: ≤ € 607,46)	2.633	2.602
3. Aftoppingsgrens hoog (2020: ≤ € 663,40/ 2019: ≤ € 651,03)	139	136
4. Maximale huurgrens (2020: ≤ € 737,14/ 2019: ≤ € 720,42)	71	44
5. Boven liberalisatiegrens (2020: > € 737,14/ 2019 > € 720,42)	2	10

* huurprijsklasse wordt jaarlijks aangepast op basis huurtoeslaggrens

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

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

2020 Kengetallen

Financiële continuïteit	2020	2019
1. Solvabiliteit (marktwaarde)	86,44	85,4
2. Solvabiliteit (beleidswaarde)	72,01	68,4
3. Rentabiliteit eigen vermogen	9,5	13,5
4. Rentabiliteit totaal vermogen	7,4	12,79
5. Liquiditeit (current ratio)	0,4	2,25
6. Rentevoet externe financiering	3,6	4,0
7. Financiering per woning	105.377	91.356
8. Operationele cash-flow per woning	6.883	12.535
9. Rente dekkingsratio (ICR)	2,7	2,6
10. Loan to Value (beleidswaarde)	26,2	30,3
11. Dekkingsratio (marktwaarde)	15,0	13,5
12. Dekkingsratio (Woz-waarde)	10,5	11,1
13. Onderpandratio	10,5	11,4

Balans en W & V	2020	2019
1. Marktwaarde per woning	107.274	101.252
2. Beleidswaarde per woning	47.410	42.925
3. WOZ-waarde per woning	129.257	122.212
4. Geleend bedrag per woning	14.043	14.197
5. Eigen vermogen per woning	99.607	92.724
6. Rentebaten per woning	0	1
7. Rentelasten per woning	511	532
8. Jaarresultaat per woning	6.883	12.506

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

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 31-12-2020 Lemmer, 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.

Fusie

Op 1 januari 2020 heeft, conform RJ 216.603, een fusie tussen Wonen Zuidwest Friesland te Balk en Lyaemer Wonen te Lemmer plaatsgevonden zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde 'pooling of interests'-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de 'pooling of interests'-methode worden de activa en passiva van de gevoerde rechtspersonen conform 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en de passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar, zijn op grond van RJ216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen vanaf het begin van het boekjaar alsof het een feit is, dus per 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers over 2019 zijn tevens aangepast en opgenomen in de resultatenrekening. Hierbij is Wonen Zuidwest Friesland de verdwijnende partij en Lyaemer Wonen de verkrijgende partij.

Effect fusie op vermogen en resultaat

Het totale effect van het samenvoegen van het vermogen, resultaat en individuele balansposten is in onderstaande tabellen weergegeven.

Effect op het eigen vermogen per 31-12-2019

	(x €1.000)	Wonen ZW Friesland	Lyaemer Wonen	Dynhus
Eigen vermogen		197.180	140.799	337.979

Effect op balans per 31-12-2019

	(x €1.000)	Wonen ZW Friesland	Lyaemer Wonen	Dynhus
Vastgoedbeleggingen		221.723	163.023	384.746
Materiële vaste activa		407	917	1.324
Financiële vaste activa		160	422	582
Vlottende activa		6.595	2.913	9.508
Totaal activa		228.885	167.275	396.160
Eigen Vermogen		197.180	140.799	337.979
Voorzieningen		75	1.993	2.068
Langlopende schulden		27.648	23.160	50.808
Kortlopende schulden		3.982	1.323	5.305
Totaal passiva		228.885	167.275	396.160

2020 Waarderingsgrondslagen

Samenstelling winst- en verliesrekening 2019

(x €1.000)	Wonen ZW Friesland	Lyaemer Wonen	Dynhus
Netto resultaat expl. vastgoedportefeuille	3.865	4.653	8.518
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	461	250	711
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.144	14.849	41.993
Overige organisatiekosten	-258	-268	-526
Kosten omtrent leefbaarheid	-	-181	-181
Saldo financiële baten en lasten	-1.195	-730	-1.925
Belastingen	-2.483	-637	-3.120
Resultaat na belastingen	27.534	17.936	45.470

Jaarrekening

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Schattingen

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

Vergelijkende cijfers

De cijfers 2019 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2020 mogelijk te maken.

Stelselwijziging onderhoud en verbetering

Met ingang van 2020 zijn voor het eerst de kosten voor verbetering van voormalig Wonen Zuidwest Friesland op de balans geactiveerd (conform de werkwijze van voormalig Lyaemer Wonen), in het verleden werden deze door Wonen Zuidwest Friesland ten laste van het resultaat gebracht.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020). Bij het toepassen van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 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 2020 - peildatum 31 december 2020.

Inschakeling taxateur

De taxatie van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is in 2020 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	25 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

Vorraden

De voorraad, bestaande uit materialen ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst, is gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs met LIFO als kostprijsmethode. Per 31-12-2020 is er geen voorraad meer.

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 2020 werd een dergelijke voorziening niet noodzakelijk geacht.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's 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

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, sterftkans en leeftijd.

Pensioenvoorzieningen

De pensioenvoorziening is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar haar aard een toegezegde pensioenregeling. WZF 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 2020 volgens opgave van het fonds 103,1% (2019: 110,4%).

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 2020 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 2,5% (2019: 1,6%). Huurderiving wordt in mindering gebracht.

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, verhuurdersheffing en verzekeringskosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Overige organisatiekosten

Betreft kosten die in 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 bestuurder. Voor de uitvoering van de Wet Normering Topinkomens (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT.*

2020 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 01-01-2020:						
Boekwaarde	369.063	12.491	1.013	394	277	383.238
Classificatiewijzigingen	-	-26	-50	76	-	-
Boekwaarde gecorrigeerd	369.063	12.465	963	470	277	383.238
Mutaties in het boekjaar:						
Bij: nieuwbouw	3.615	-	-	-	-	3.615
Bij: investeringen	1.833	-	-	-	-	1.833
Af: verkoop	-1.207	-	-	-	-	-1.207
Af: sloop	-2.907	-	-	-	-	-2.907
Waardeveranderingen	17.720	7.052	380	462	-6	25.608
Saldo	19.054	7.052	380	462	-6	26.942
Stand per 31-12-2020:						
Boekwaarde	388.117	19.517	1.343	932	271	410.180

* BOG, MOG & Intramurale zorg worden opgenomen in de marktwaarde conform de full waardering. De bibliotheek in St. Nicolaasga (MOG) is opgeheven en omgedoopt tot kinderopvang (BOG (niet-DAEB)). Het Dienstencentrum van Mariahof (Eekhoorn) in Bakhuizen is vanaf 2020 als maatschappelijk vastgoed getypeerd (was zorgeenheid).

Vastgoed in exploitatie

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed laat een stijging van de vastgoedwaardering over 2020 zien van ruim € 27 mln. Dit betreft een waardegroei van 7%. De waarderingsparameters met de grootste impact op de waarde mutatie van de marktwaarde verhuurde staat in 2020 zijn tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel.

Bedrag x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2019	382.567	671	383.238
Classificatiewijzigingen	-76	76	-
Marktwaarde 2019 gecorrigeerd	382.491	747	383.238
Voorraadmutaties	-499	-	-499
Verkoop	-1.207	-	-1.207
Sloop	-2.907	-	-2.907
Nieuwbouw	3.615	-	3.615
Mutatie objectgegevens	15.855	30	15.885
Contract/max. redelijke huur en leegstand	5.863	13	5.876
WOZ-waarde	11.322	15	11.337
Mutatiekans	-1.195	2	-1.193
Complexdefinitie en verkooprestricties	-135	-	-135
Methodische wijzigingen handboek en software	965	-4	961
Begrenzing mutatiekans	5.001	-	5.001
Overdrachtskosten	-4.036	-4	-4.040
Parameteraanpassingen a.g.v. van validatie handboek	2.963	-10	2.953
Markthuurlaag na validatie	-1.882	-	-1.882
Disconteringsvoet na validatie	4.845	-10	4.835

2020 Toelichting balans

Bedrag x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontw.	7.202	440	7.642
Macro-economische parameters	-1.509	-7	-1.516
Reguliere huurstijging & markthuur	1.136	542	1.678
Leegwaardestijging	-5.056	-	-5.056
Splitsings- en verkoopkosten	204	-	204
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-3.675	-133	-3.808
Beheerkosten	-403	4	-399
Belastingen en verzekeringen	719	1	720
Verhuurderheffing	1.961	-	1.961
Disconteringsvoet	9.306	27	9.333
Exit yield	-314	6	-308
Wijziging waarderingsmodel	4.833	-	4.833
Mutatie 2019-2020	26.486	456	26.942
Marktwaaarde 2020	408.977	1.203	410.180

Parameters gemiddeld per woning	2020	2019
Markthuur per maand	754	757
Mutatiegraad	8,6%	9,7%
Exit yield	6,58%	6,6%
Gemiddelde disconteringsvoet	7,52%	7,52%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaaarde en bedraagt per 31 december 2020 € 193,5 mln. De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2020 laat zich als volgt presenteren:

	Bedrag x € 1.000	2020	2019
Marktwaaarde per 31 december		410.180	383.238
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)		-18.541	-37.815
Afslag betaalbaarheid (huur)		-172.949	-144.971
Afslag kwaliteit (onderhoud)		7.473	-2.202
Afslag beheer (beheerkosten)		-32.569	-27.613
Totaal van Beleidswaarde		193.594	170.637

De beleidswaarde is van de marktwaaarde 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	487	473
Norm onderhoud	1.500	1.500
Norm beheer	1.053	1.020
Gemiddelde disconteringsvoet	6,64%	7,15%

Sensitiviteit beleidswaarde

Voor de beleidswaarde 2020 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 2020	Effect op de beleidswaarde 2019
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	14.567 hoger	12.442 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	18.340 lager	16.612 lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	13.946 lager	18.164 lager

2020 Toelichting balans

Verwachte verkoop woningen in exploitatie

Van de woningen en woongebouwen in exploitatie wordt verwacht dat 22 woningen in 2021 worden verkocht.

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	2020 (peildatum 01-01-2019)	2019 (peildatum 01-01-2018)
Actuele waarde (WOZ-waarde)			
DAEB vastgoed in exploitatie		484.523	463.529
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		1.214	991
Totaal		485.737	464.520

1.2. Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie

Stand per 1 januari		1.508	209
Bij: investeringen			
Project Doltewal: 12 woningen		146	3
Project Heer Jacobstraat: sloop 8 woningen		51	66
Project Heer Jacobstraat: 2 woningen		35	-
Project Zuiderzeestraat: 20 woningen fase 1		717	64
Project Tramdyk: 8 woningen		1.242	2
Project Schoolstraat: 15 appartementen		-	1.164
Project Steenbergstrjitte		7	-
Project Brandweerkazerne		49	-
Project Zuiderzeestraat fase 2		125	-
Project Suderigge		34	-
Project zonnepanelen gehele werkgebied		182	-
Af: toevoeging onroerende zaken in exploitatie			
Project Heer Jacobstraat: sloop 8 woningen		-121	-
Project Tramdyk: 8 woningen		-1.244	-
Project Schoolstraat: 15 appartementen		-1.164	-
Boekwaarde per 31 december		1.567	1.508

2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfspannen	Inventarissen	Vervoer- middelen	Totaal
Bedrag x € 1.000				
Stand per 01-01-2020:				
Ine Aanschafwaarde	2.954	772	324	4.050
Cum. Afschrijvingen	1.815	642	269	2.726
Boekwaarde 01-01-2020	1.139	130	55	1.324
Mutaties in het boekjaar:				
Bij: investeringen	-	527	104	631
Af: desinvesteringen	-	-135	-93	-228
Bij: corr. afschrijvingen	-	135	88	223
Af: afschrijvingen	-15	-146	-36	-197
Saldo	-15	381	63	429
Stand per 31-12-2020:				
Aanschafwaarde	2.954	1.164	335	4.453
Cum. Afschrijvingen	1.830	653	217	2.700
Boekwaarde 31-12-2020	1.124	511	118	1.753

2020 Toelichting balans

Bedrijfspanden

Dynhus is juridische eigenaar van de bedrijfspanden: Eigen Haard 3 in Balk (22-12-2014), Merk 17 te Workum en Straatweg 54 te Lemmer.

Verzekering

De verzekerde waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedroeg per 31 december 2020: € 7.491.248 (2019: € 7.450.000). Betreft o.a. verzekering brand- en stormschade, bedrijfsschade en schade roerende zaken.

	Bedrag x € 1.000	2020 (peildatum 01-01-2019)	2019 (peildatum 01-01-2018)
Actuele waarde (WOZ-waarde)			
Bedrijfspand – Eigen Haard 3 te Balk		863	863
Bedrijfspand – Merk 17 te Workum		93	88
Bedrijfspand – Straatweg 54 te Lemmer		531	531
Totaal		1.487	1.482

3.1. Latente belastingvordering

Stand per 1 januari		582	1.296
Mutaties in het boekjaar:			
- ten laste van resultaat (verliescompensatie)		-236	-316
- ten laste van resultaat (disagio leningen)		-5	-11
- ten laste van resultaat (marktwaarde verkoop won.)		-	-81
- ten gunste van resultaat (fiscale afschrijvingen)		247	-306
Stand per 31 december		588	582

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Compensabele verliezen

De post latente belastingvorderingen betreft onder andere de tot waardering gebrachte voorwaartse verliescompensatie. Deze bedraagt ultimo 2020 nihil (2019: € 236.004).

Disagio leningen

Het tijdelijk verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 103.733 (2019: € 508.983) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 95.728.

Latentie inzake fiscale afschrijvingen

Het woningbezit bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde zoveel hoger ligt dan de marktwaarde als dan 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. Voor nu is dat ingeschat op € 530.586 (2019: € 469.628). De latentie hierover bedraagt ultimo 2020 € 492.246 (2019: € 245.258)

	Bedrag x € 1.000	2020	2019
4. Voorraden			
4.1. Overige voorraden		-	126
Totaal voorraden		-	126

Vanaf 31-12-2020 worden materialen rechtstreeks vanuit de groothandel aan vakmannen geleverd. Er is geen magazijn meer op locatie.

5. Vorderingen

5.1. Huurdebiteuren		153	116
5.2. Overige vorderingen		246	105
5.3. Overlopende activa		71	38
5.4. Vooruit betaalde facturen 2020 (LW)		-	289
5.5. Wonen Zuidwest Friesland inzake fusie (LW)		-	49
5.6. Te vorderen btw		264	-
Totaal vorderingen		734	597
Looptijd < 1 jaar		703	559
Looptijd > 1 jaar		31	38

Alle vorderingen worden geïnt binnen één jaar met uitzondering van de vordering op Patyna ad. € 31.424 zoals opgenomen onder overlopende activa (5.3). Deze heeft nog een looptijd van 6 jaar.

2020 Toelichting balans

	Bedrag x € 1.000	2020	2019
6. Liquide middelen			
6.1. Kas		-	-
6.2. Rekening courant Rabobank		1.389	2.304
6.3. BedrijfsSpaarRekening Rabobank		2.000	1.481
6.4. Bonusspaarrekening Rabobank		1.800	5.000
Totaal liquide middelen		5.189	8.785
<i>Deze middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking en de looptijd is korter dan één jaar.</i>			
7.1. Overige reserves			
Stand per 1 januari		130.144	123.592
Resultaat boekjaar		25.090	29.365
Ongerealiseerde herwaarderingsreserve		-15.637	-22.613
Stand per 31 december		139.797	130.344
<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>			
7.2. Herwaarderingsreserve			
Stand per 1 januari		207.635	168.917
Realisatie verkoop		-875	-628
Realisatie sloop		-2.207	-
Realisatie nieuwbouw		-	-
Mutatie door herwaardering		18.719	39.346
Stand per 31 december		223.272	207.635
<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>			
8.1. Voorziening voor onr. investeringen en herstructureren			
Stand per 1 januari		1.950	1.928
Dotatie: onrendabele toppen		-554	1.726
Onttrekking: bestede kosten nieuwbouw		-1.396	-1.704
Stand per 31 december		-	1.950
Verwachte aanwending volgend verslagjaar		-	1.950
8.2. Latente belastingverplichtingen			
Stand per 1 januari		3	23
Dotatie		-	-20
Onttrekking		-3	-
Stand per 31 december		-	3
<i>Er is een commercieel fiscaal verschil in waardering van de leningen, dit verschil wordt jaarlijks kleiner ten laste van de post rente in de fiscale jaarrekening. De latentie hiervoor is ultimo 2020 tegen de contante waarde berekend op nihil (2019: € 2.888).</i>			
8.3. Overige voorzieningen			
7.3.1. Voorziening jubileumuitkeringen			
Stand per 1 januari		115	128
Bij: toevoeging		87	-
Af: aanwending		-	13
Stand per 31 december		202	115
9.1. Leningen kredietinstellingen			
Stand per 1 januari		51.750	54.657
Af: aflossingen		-942	-2.907
Stand per 31 december		50.808	51.750
Af: Aflossingen 1 ^e jaar na verslagjaar		-7.838	-942
Langlopende verplichtingen		42.970	50.808
Looptijd leningen < 5 jaar		11.826	16.630
Looptijd leningen > 5 jaar		38.982	35.120

2020 Toelichting balans

	Bedrag x € 1.000	2020	2019
Gemiddeld rentepercentage		3,64%	4,04%
Marktwaaarde excl. opgenomen rente		61.393	63.107
Duration		4,4 jaar	5,0 jaar

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 36,2 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 -0,20%, het hoogste percentage bedraagt 5,67%. Er is tevens sprake van een lening met een variabele rente tegen 1 maands euribor.

9. Kortlopende schulden

9.1. Schulden aan kredietinstellingen	7.838	942
9.2. Schulden aan leveranciers	446	1.244
9.3. Belastingen/premies soc.verz./pensioenen:		
9.3.1. Omzetbelasting	32	337
9.3.2. Loonbelasting	-	25
9.3.3. Vennootschapsbelasting	4.316	1.506
Subtotaal 9.3.	4.348	1.868
9.4. Schulden ter zake van pensioenen	-	16
9.5. Overige schulden	104	113
9.6. Overlopende passiva:		
9.6.1. Vooruit ontvangen huur	130	109
9.6.2. Niet vervallen rente leningen	778	799
9.6.3. Verlof/vakantie-uren	126	165
9.6.4. Lyaemer Wonen inzake fusie (WZF)	-	49
Subtotaal 9.6.	1.034	1.122
Totaal kortlopende schulden	13.770	5.305
Looptijd < 1 jaar	13.644	5.140
Looptijd > 1 jaar*	126	165

Alle kortlopende schulden worden betaald binnen één jaar met uitzondering van 9.6.3. Verlof/vakantie-uren.

2020 Toelichting balans

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

1. Verplichtingen

Ultimo 2020 gelden de volgende verplichtingen:

Bedrag x € 1.000	Totaal	< 1 jaar	1-5 jaar	>5jaar
Investerings in nieuwbouw	1.765	1.765	-	-
Uitgaven onderhoud en verbeteringen	1.932	551	1.381	-
Automatisering (ITRIS)	1.296	243	878	175
Totaal excl. btw	4.993	2.559	2.259	175
BTW (21%)	1.048	537	474	37
Totaal incl. btw	6.041	3.096	2.733	212

Verplichting nieuwbouw

De opdracht voor de bouw van 20 eenheden aan de Zuiderzeestraat is in februari 2020 aan Bouwgroep Dijkstra Draisma gegund. De verwachte oplevering van deze woningen is gepland in maart 2021. Voor dit nieuwbouwproject is een totaalbedrag begroot van € 4.469.000 incl. ingebrachte grondwaarde van € 350.000. Tot en met 2020 is er reeds € 2.333.000 besteed.

Uitgaven onderhoud en verbeteringen

Contract 2021 met Empatec: Groen-onderhoud € 76.000 ex. btw.

Contract 2021 met Stavere & Livenco: Lift-onderhoud ad. € 23.000 ex. btw.

Contract 2021 Bremain Service: CV en ventilatie systemen 2014 t/m 2024 inzake totaalonderhoud installaties: ultimo 2018 verplichting 6 jaar * € 280.000 = € 1.680.000 ex. btw.

Contract 2021 Energiewachtgroep CV, WTW, Luchtverwarmers en WP ad. € 120.000 ex. btw.

Contract 2021 Vlietstra schoonmaakbedrijf ad. € 34.000 ex. btw.

Contract 2021 hoveniersbedrijf Hendrickx ad. € 17.000 ex. btw.

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

Automatisering

In 2020 is Dynhus een contract aangegaan voor 7 jaar met ITRIS: ultimo 2020 verplichting € 1.295.973 (excl. btw prijsniveau 2020).

2. Zekerheden

De rente en aflossing van een groot leningen van kredietinstellingen worden gegarandeerd door het WSW. Voor deze leningen is garantie van het WSW verkregen tot een bedrag van € 36,2 miljoen. Bovendien is de gemeente De Fryske Marren recht van eerste hypotheek verleend op meerdere complexen voor een bedrag van € 21,4 miljoen. Voor de leningen is garantie van de gemeente De Fryske Marren verkregen.

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 (ca. € 1.395.105) aan te houden van 3,85% van het nominale bedrag (€ 36.236.501) 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 2019 € 488,2 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 01-01-2019). In 2013 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.

2020 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 2020	Looptijd	Zicht op nieuwe afspraken in 2021
De Fryske Marren	2019-2023	ja	Eind 2020	ja
Súdwest Fryslân	2017-2022	ja	Eind 2020	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 2020 was de saneringsheffing nihil.

6. Ontvangen claims

Er zijn geen claims ontvangen in 2020.

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

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is er nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt. Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Huurbevroezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing. Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Coronavirus

Ondanks de coronacrisis is het bestuur van mening dat de jaarrekening 2020 op grond van de regels in het verslaggevingsstelsel is opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling, de risico's voor de huidige organisatie beperkt zullen blijven en dat Dynhus zonder externe steun de coronacrisis te boven zal komen. De effecten van deze crisis zijn toegelicht in het verslag van de directie.

2020 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2020	2019
1. Exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten			
1.1.1. Woningen en woongebouwen (DAEB)		20.870	20.561
1.1.3. Intramurale zorg (DAEB)		1.375	1.376
1.1.2. Maatschappelijk onroerend goed (DAEB)		92	97
1.1.4. Bedrijfsmatig onroerend goed (Niet-DAEB)		40	37
1.1.5. Garageboxen (Niet-DAEB)		34	33
Subtotaal 1.1.		22.411	22.104
1.1.6. Af: huurderiving wegens leegstand		-148	-124
1.1.7. Af: huurderiving wegens oninbaarheid		-5	-10
Totaal huuropbrengsten		22.258	21.970
In 2020 is gemiddeld 2,5% huurverhoging doorgevoerd (2019: 1,4%).			
1.2. Opbrengsten servicecontracten			
1.2.1. Opbrengsten servicecontracten		650	632
1.2.2. Af: huurderiving wegens leegstand		-5	-4
1.2.3. Te verrekenen met huurders		-15	-11
Totaal opbrengsten servicecontracten		630	617
1.3. Lasten servicecontracten			
1.3.1. Lasten servicecontracten		-650	699
Totaal lasten servicecontracten		-650	699
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten			
1.4.1. Personeelskosten:			
1.4.1.1. Lonen en salarissen:			
1.4.1.1.1. Brutosalarissen		1.761	1.722
1.4.1.1.2. Ontvangen ziektegeld		-53	-68
1.4.1.1.3. Uitzendkrachten		444	246
Subtotaal 1.4.1.1.		2.152	1.900
1.4.1.2. Sociale lasten		250	272
1.4.1.3. Pensioenlasten		315	285
Totaal personeelskosten		2.717	2.457
1.4.2. Bedrijfskosten:			
1.4.2.1. Overige personeelskosten		139	152
1.4.2.2. Huisvestingskosten		249	170
1.4.2.3. Algemene kosten		890	733
1.4.2.4. Afschrijving t.d.v. exploitatie		197	100
1.4.2.5. Overige baten/lasten (incl. voorraad)		-19	-20
Totaal bedrijfskosten		1.456	1.135
<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. Hierin wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling en verkoop. Toegerekende organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:			
1.4.3.1. Af: toegerekende organisatiekosten projecten in ontw.		-7	-15
1.4.3.2. Af: toeger. organisatiekosten verk. resultaat vastg. port.		-42	-23
1.4.3.3. Af: toeger. organisatiekosten lasten servicecontracten		-63	-76
1.4.3.4. Af: toeger. organisatiekosten lasten onderhoud		-1.391	-1.578
1.4.3.5. Af: toeger. organisatiekosten leefbaarheid		-83	-159
Totaal toegerekende organisatiekosten		-1.586	-1.851
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten		2.587	1.741

2020 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2020	2019
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten			
1.5.1. Klachtenonderhoud		659	649
1.5.2. Mutatieonderhoud		717	468
1.5.3. Planmatig onderhoud		5.064	4.564
1.5.4. Woningverbetering		1.109	2.695
1.5.5. Aanpassingen WMO		5	25
Subtotaal incl. loon & opslag		7.554	8.401
1.5.6. Vergoeding onderhoud: huurders		-53	-131
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten		7.501	8.270
1.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
1.6.1. Onroerendzaakbelasting		588	585
1.6.2. Waterschapslasten		311	279
1.6.3. Rioolheffing		63	61
1.6.4. Verzekeringskosten		84	75
1.6.5. Verhuurdersheffing		2.545	2.350
1.6.7. Verhuurderbijdrage		9	9
1.6.8. Saneringsheffing		-	-
Totaal ov. dir. operationele lasten exploitatie bezit		3.600	3.359
2. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:			
2.1.1. Opbrengsten verkopen bestaand bezit		1.929	1.878
2.1.2. Af: Direct toerekenbare verkoopkosten		-81	-50
2.1.3. Af: Toegerekende organisatiekosten		-42	-23
Subtotaal		1.806	1.805
2.2. Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.207	-1.098
2.3. Verkoopopbrengst grond		-1	4
Totaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille		598	711
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille:			
3.1.1. Project: R.K. School-Workum (nieuwbouw)		476	443
3.1.2. Project: Heer Jacobstraat-Bakhuizen (sloop)		-746	-2.169
3.1.3. Project: Zuiderzeestraat eo-Lemmer (nieuwbouw)		-1.699	-2.169
3.1.4. Project: Tramdyk fase 2-Lemmer (nieuwbouw)		-535	-
3.1.5. Project: Morgenster-Lemmer (renovatie)		-24	-2.169
Subtotaal		-2.528	-1.726
3.2. Niet – gerealiseerde waardeveranderingen		25.608	43.719
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		23.080	41.993
In 2020 is deze waardeverandering opnieuw berekend op basis van het Handboek 2020.			
4. Overige organisatiekosten			
4.1. Bijdrage PV/OR/HV/KK/AEDES/KWH		63	82
4.2. Taxatiekosten		7	6
4.3. Accountantskosten		173	130
4.4. Fusiekosten		206	79
4.5. Advieskosten		127	135
4.6. Bijdrageheffing AW		18	20
4.7. Kosten Raad van Commissarissen		97	73
4.8. Kosten HRM/Controller/Communicatie		167	73
Totaal overige organisatiekosten		858	525
De overige organisatiekosten zoals hierboven genoemd zijn in 2019 voor het eerst conform de regels van SBR-wonen opgenomen.			
*1Honoraria accountantsorganisatie		2020	2019
*1Onderzoek van de jaarrekening/DVI etc	Mazars	173	130
*2Adviesdiensten (o.a. op fiscaal terrein)	BDO	52	101
Totaal		225	231

2020 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2020	2019
5. Leefbaarheid			
5.1. Kosten leefbaarheid		21	19
5.2. Bij: Toegerekende organisatiekosten		83	162
Totaal leefbaarheid		104	181
6. Financiële baten en lasten			
6.1. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:			
6.1.1. Rente Rabobank		-14	1
6.1.2. Overige rente		2	2
Subtotaal		-12	3
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten:			
6.2.1. Rente leningen kredietinstellingen		1.847	1.926
6.2.2. Boete/debetrente		9	2
Subtotaal		1.856	1.928
Totaal financiële baten en lasten		1.868	1.925
7. Belastingen			
7.1. Te betalen vennootschapsbelasting		4.316	2.426
7.2. Latentie leningen		3	-9
7.3. Latentie verrekenbare verliezen		236	315
7.4. Latentie marktwaarde		-	81
7.5. Latentie fiscale afschrijvingen		-247	307
Totaal belastingen		4.308	3.120

Toelichting belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren, de vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van de niet-aftrekbare kosten. Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2020. 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 berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

	Bedrag x € 1.000	Jaarrekening 2020
Commercieel jaarresultaat vóór belastingen		29.398
Bij:		
+ Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	9.830	9.830
Af:		
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-697	
- Fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-547	
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-23.080	
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-71	
		-24.395
Belastbare winst 2020		14.833
Extracomptabele correctie		
Af:		
- Dotatie herinvesteringsreserve	-430	
Bij:		
+ Beperkt aftrekbare kosten	7	
+ Onttrekking herinvesteringsreserve	430	
		437
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		14.840
Af: te verrekenen verliezen		-
Belastbaar bedrag 2020		14.840

2020 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	Jaarrekening 2020
Belastbaar bedrag 2020		14.840
- 1 ^e schijf tot € 200.000, tarief 16,5%, belastbaar = € 200.000		33
- 2 ^e schijf vanaf € 200.000, tarief 25%, belastbaar = € 14.640		3.660
Te betalen vennootschapsbelasting		3.693
Verschuldigde vennootschapsbelasting over 2020		3.693
Te betalen vennootschapsbelasting		3.693
Betaalde voorlopige aanslagen		-
Te betalen vennootschapsbelasting over 2020		3.693
Nog te betalen vennootschapsbelasting over 2019		623
Totaal nog te betalen vennootschapsbelasting ultimo 2020		4.316

2020 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 2020 van € 147.000) (2019: Klasse D max. € 123.000).

Gegevens 2020

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

Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)

	2020
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.150
Beloningen betaalbaar op termijn	22.000
Subtotaal	142.150
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	147.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Bezoldiging in het kader van de WNT	142.150
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2019

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

Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)

	2019	2019
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	85.168	108.714
Beloningen betaalbaar op termijn	22.697	19.658
Subtotaal	107.865	128.372
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.000	123.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging in het kader van de WNT	107.865	128.372
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	WNT- overgangsregeling

*Met ingang van 1 januari 2020 vervult de heer Huisman geen leidinggevende topfunctie meer. Functionaris wordt aangemerkt als bestuursadviseur tot uiterlijk 30-06-2020.

Toelichting WNT-overgangsregeling:

Voor de afbouw in 2019 werd gebruik gemaakt van 'vermindering afbouw vanwege eerdere verlaging'. De werkgevers pensioenpremies zijn in 2015 t.o.v. 2014 lager geworden vanwege instellen van een maximum pensioengevend jaarloon van € 100.000 per 1 jan. 2015. Als compensatie hiervoor is vanaf 2015 een maandelijks bruto maandbedrag verstrekt van € 100, dus per jaar € 1.200, dit is begrepen in het brutoloon. Voor de berekening van de eerste WNT-afbouw in 2019 mocht de maximale bezoldiging niet hoger zijn dan de max. bezoldiging in 2018 (€ 131.055). Rekening houdend met de eerdere verlaging gaf het 2e afbouwjaar 2019 een 'afbouw', max. bezoldiging van € 128.372.

2020 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 bestuurder. De percentage bedroegen voor 1 januari 2015 5% en 7,5%. 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 2020 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 €) 2020

	E.A. Wiersma	J. van der Meer	M.A. Wiersma	M. Bakker	A.J. Roos
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	8.562	7.975
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700	11.310	11.310
-/- 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	8.562	7.975
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.

2019

	E.A. Wiersma	M.A. Wiersma	E. de Haas	J. van der Meer	
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-07/31-12	
Bezoldiging	13.600	9.100	9.100	4.784	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	12.300	12.300	9.301	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t.	
Totaal bezoldiging	13.600	9.100	9.100	9.301	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.	

2019

	F.A.J.M. van Beek	P. Ettema	C.J.M. Peeters	J. van der Meer	I.L.S. Kruijshaar-de Vries
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01/30-06	01-01/30-06	01-01/30-06	01-01/30-06	01-01/31-12
Bezoldiging	3.912	2.388	2.388	2.388	4.775
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.149	6.099	6.099	9.099	12.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	3.912	2.388	2.388	2.388	4.775
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.

Topfunctionarissen alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

Naam topfunctionaris	Functie
E.H. Elgersma	Lid RvC
B. van der Kooi	Lid RvC

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 2020	Niet- DAEB 2020	Realisatie 2020
	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten	22.184	74	22.258
1.2. Opbrengsten servicecontracten	630	-	630
1.3. Lasten servicecontracten	-650	-	-650
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.578	-9	-2.587
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.501	-	-7.501
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-3.588	-12	-3.600
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.497	53	8.550
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.848	-	1.848
2.2. Toegerekende organisatiekosten	-42	-	-42
2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.207	-	-1.207
2.4. Aankoop/verkoop grond	-1	-	-1
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	598	-	598
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Ov. Waardever. vastgoedportefeuille	-2.528	-	-2.528
3.2. Niet-ger. waardever. vastgoedportefeuille	25.305	303	25.608
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.777	303	23.080
4. Overige organisatiekosten	-855	-3	-858
5. Leefbaarheid	-104	-	-104
6. Financiële baten en lasten			
6.1. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-12	-	-12
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.850	-6	-1.856
Saldo financiële baten en lasten	-1.862	-6	-1.868
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	29.051	347	29.398
7. Belastingen	-4.308	-	-4.308
Resultaat na belastingen	24.743	347	25.090

2020 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

	DAEB 2020 (x €1.000)	Niet- DAEB 2020 (x €1.000)	Realisatie 2020 (x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Ontvangsten:			
1.1. Huuropbrengsten			
1.1.1. Zelfstandige huurwoningen DAEB	20.738	-	20.738
1.1.2. Onzelfstandige overige wooneenheden	1.395	-	1.395
1.1.3. Overige niet woongelegenheden DAEB	7	-	7
1.1.4. Overige niet woongelegenheden (niet DAEB)	-	36	36
1.1.5. Garages (niet DAEB)	-	34	34
1.2. Vergoedingen	642	-	642
1.3. Overige bedrijfsontvangsten	165	-	165
1.4. Renteontvangsten	7	-	7
Saldo ingaande kasstromen	22.954	70	23.024
Uitgaven:			
1.5. Personeelslasten	2.385	8	2.393
1.6. Onderhoudslasten	6.011	-	6.011
1.7. Overige bedrijfslasten	5.510	19	5.529
1.8. Rentelasten	1.877	6	1.883
1.9. Sector specifieke heffingen	27	-	27
1.10. Verhuurderheffing	2.545	-	2.545
1.11. Leefbaarheid	18	-	18
1.12. Vennootschapsbelasting	1.506	-	1.506
Saldo uitgaande kasstromen	18.879	33	19.912
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.075	37	3.112
KASSTROOM (DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN			
M.V.A. ingaande kasstroom:			
2.1. Woongelegenheden	1.930	-	1.930
2.2. Verkoopontvangsten grond	-1	-	-1
Saldo ingaande kasstroom MVA	1.929	-	1.929
M.VA. uitgaande kasstroom:			
2.3. Nieuwbouw bestaande huur	4.393	-	4.393
2.4. Woningverbetering	2.218	-	2.218
2.5. Sloopuitgaven	503	-	503
2.6. Aankoop grond	-	-	-
2.7. Investerings overig	581	-	581
Saldo uitgaande kasstroom MVA	7.695	-	7.695
Kasstroom uit (des) investeringen	-5.766	-	-5.766
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Uitgaand:			
3.1. Aflossing geborgde leningen	298	-	298
3.2. Aflossing ongeborgde leningen	644	-	644
Saldo uitgaande kasstromen fin. activiteiten	942	-	942
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-942	-	-942
Mutatie liquide middelen	-3.633	37	-3.596
Liquide middelen per 01-01			8.785
Liquide middelen per 31-12			5.189

2020 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 de programmapakketten van Itris en NCCW. Het jaarverslag is conform de 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 bestuurder

De bestuurder verklaart dat Dynhus in 2020 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.

Lemmer, 17 juni 2021

Namens het bestuur

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

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de van de bestuurder van Dynhus aangeboden jaarrekening 2020 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.

Lemmer, 17 juni 2021

Namens de Raad van Commissarissen

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

Dhr. J. van der Meer, vicevoorzitter
w.g.

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

Mevr. M. Bakker, lid
w.g.

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Dynhus

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020; 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 2020 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 42 en 43). Hierin staat beschreven dat Stichting Dynhus een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 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:

- Volkshuisvestingsverslag;
- Verslag van de directie;
- Verslag van de ondernemingsraad;
- Verslag Raad van Commissarissen; en
- De overige gegevens.

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

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

mazars

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.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, 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.

2020 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, 22 juni 2021

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazerier RA

Stichting Dynhus

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

Gemeente van vestiging:	De Fryske Marren
Werkgebied in gemeenten:	De Fryske Marren, Súdwest Fryslân, Leeuwarden en de Waadhoeke
Opgericht als stichting:	31 december 2019
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. E. Wiersma, voorzitter
Dhr. J. van der Meer, vicevoorzitter
Dhr. M. Wiersma, lid
Mevr. M. Bakker, lid
Mevr. A.J. Roos, 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.