



Jaarverslag 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2	4. Veerkrachtige wijken	45
Dudok Wonen in het kort	5	4.1 Sociaal beheer en leefbaarheid	46
Kerngetallen 2023	6	4.2 Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen	46
Hoogtepunten 2023	11	4.3 Leefbaarheidsinitiatieven in 2023	48
JAARVERSLAG 2023		4.4 Bijdrage aan leefbaarheid en betaalbaarheid en woonfraude	48
Voorwoord	15	4.5 Woonfraude	49
1. Dudok Wonen sterk voor de samenleving	17	4.6 Overleg met huurders en vertegenwoordigers van huurders	49
2. Toegankelijke regio	20	4.7 Overleg met bewonerscommissies	50
2.1 Beschikbaarheid: onze woningen	20	4.8 Overleg met gemeenten	51
2.2 Betaalbaarheid	33	4.9 Overleg met Regio Gooi & Vechtstreek	54
3. Betrouwbaar in wonen	36	4.10 Overleg met Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG)	54
3.1 Toekomstbestendige woningen	36	4.11 Visitatie	54
3.2 Passende dienstverlening	40	5. Daadkrachtige organisatie vanuit de menselijke maat	56
3.3 KWH-resultaten 2023	43	5.1 Organisatie	56
		5.2 Integriteit	59
		5.3 AVG en informatiebeveiliging	60
		5.4 Verslag van de ondernemingsraad	61

6. Bedrijfsmodel, financiële resultaten en financiële continuïteit	62	8. Verslag van de raad van commissarissen	88
6.1 Bedrijfsmodel	62	8.1 Wat doet de raad van commissarissen?	88
6.2 Vermogensbeheer	64	8.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol	88
6.3 Financiële continuïteit	65	8.3 Werkwijze raad van commissarissen	90
6.4 Treasury	72	8.4 Verslag vanuit onze netwerkrol	90
6.5 Financiële exploitatie en economisch offer	74	8.5 Verslag vanuit de werkgeversrol	91
6.6 Marktwaaarde en beleidswaarde	78	8.6 Werkwijze raad van commissarissen	93
7. Risicomanagement	81	8.7 Commissies	93
7.1 Risicomanagement bij Dudok Wonen	81	8.8 Werkconferenties	93
7.2 Risico's bij Dudok Wonen	82	8.9 Zelfevaluatie	94
7.3 Vooruitblik 2024: risicodialoog en risicobereidheid	87	8.10 Samenstelling raad van commissarissen	94
		8.11 Permanente educatie	96
		8.12 Traineeplek in de rvc	96
		8.13 Vergoedingen	96
		8.14 Vooruitblik	97
		9. Rechtspersonen	98
		9.1 Over Stichting Dudok Wonen	98
		9.2 Werkgebied	98
		9.3 Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen	98
		9.4 Dochterondernemingen	98
		10. Ondertekening	100
		11. Verklaring van het bestuur	101

Jaarrekening	102
1. Geconsolideerde balans per 31 dec. 2023	103
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023	105
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023	107
4. Algemene toelichting	109
5. Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva	116
6. Verdere uitwerking grondslagen voor bepaling resultaat	124
7. Kasstroomoverzicht	128
8. Bepaling reële waarden financiële instrumenten	129
9. Toelichting op de geconsolideerde balans	130
10. Toelichting op de geconsolideerde winst- en-verliesrekening	157
11. Overige informatie	166
12. Enkelvoudige balans per 31 december 2023	173
13. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023	175
14. Toelichting op de enkelvoudige balans	177
15. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	183
16. Ondertekening	192
17. Overige gegevens	193

Dudok Wonen in het kort

Kerngetallen 2023

Mensen willen wonen. Overal en altijd. Wij bieden steun aan mensen met lage en middeninkomens die een huis zoeken in de regio Gooi en Vechtstreek. Hoe deden we dat in 2023?

Vergroten van kansen in de woningmarkt

In 2023 woonden 7.827 huishoudens in één van onze woningen in Hilversum, Gooise Meren en in Almere.

Dat waren in Hilversum:

2.715

Sociale huurwoningen



332

middenhuurwoningen



251

vrijesectorwoningen



901

woningen met sociaal
koopproduct



115

kamers voor jongeren



214

woningen in een verzorgingshuis



In de Hilversumse Bloemenbuurt kregen **170 woningen** nieuwe dak- en vloerisolatie en een nieuw ventilatiesysteem. Aannemer Plegt-Vos voerde de werkzaamheden uit. Vicky van der Zee begeleidde de bewoners bij de werkzaamheden namens Dudok Wonen en Plegt-Vos. Vicky: *"Al die verschillende woningen maakten het niet eenvoudig om de Bloemenbuurt te verduurzamen, maar het is gelukt. Mede dankzij de bewoners. Ze zijn superaardig en heel meewerkend. Verduurzamen in bewoonde staat heeft een behoorlijke impact op hen. Daarom zijn we trots op hoe het is verlopen."*



In Gooise Meren

2.058

sociale huurwoningen



194

middenhuurwoningen



82

vrijesectorwoningen



698

woningen met sociaal
koopproduct

70

kamers voor jongeren



29

woningen in een verzorgingshuis



Nico Gude (33) en Ammie Roeten (32) woonden in een tweekamerappartement in Bussum. "Eigenlijk te krap voor ons. We konden geen hypotheek krijgen voor een grotere woning. Toen zagen we op Funda een eengezinswoning van Dudok Wonen met Kopen naar Wens. Dankzij dit sociale koopproduct konden we de woning betalen: een huis van 80 vierkante meter in Bussum, met een mooie tuin."

[Meer lezen over Kopen naar Wens](#)

In Almere

46

sociale huurwoningen



Kansen voor nieuwbouw en verduurzaming

257

woningen hebben we verduurzaamd



48

opgeleverde woningen



En achter al die cijfers draait het om mensen

Mensen die een steuntje in de rug nodig hebben bij het vinden van een huis, nu en in de toekomst. En soms om mensen die nóg meer hulp nodig hadden, bijvoorbeeld omdat ze snel woonruimte zochten na een relatiebreuk. Omdat ze zijn gevlucht voor de oorlog in hun land, op straat stonden door een gedwongen verkoop van de woning of hulp aan jongeren die het huis uit moesten door het overlijden van hun ouders. Voor al deze bewoners waren we er het afgelopen jaar. En zijn we er de komende jaren.



Wat deden we nog meer voor bewoners?

We pakten woonfraude in 2023 goed aan. Zodat huurwoningen gebruikt worden door de mensen voor wie ze bedoeld zijn. Merkten we dat bewoners mensen in onderhuur hadden, een huis niet door de officiële huurder werd bewoond of dat er een hennepkwekerij in een woning was? Dan kwamen we in actie. In onze aanpak op woonfraude werken we samen met de gemeente. Zo zorgen we dat huurwoningen die niet worden gebruikt waarvoor ze bedoeld zijn, weer vrijkomen.

” Er kwamen 21 woningen vrij voor verhuur in 2023. Begin 2024 komen er nog vier woningen vrij. We onderzochten meer dan 100 adressen.

Onze wooncoaches hadden gesprekken met ouderen die kleiner wilden wonen. Ook gaven zij voorlichting aan 65-plussers met vragen over wonen. Daarnaast namen we contact op met bewoners bij renovatieprojecten met het verzoek om mee te denken. De wooncoaches namen in 2023 vier keer deel aan een woonmarkt, waar zij vragen beantwoordden en voorlichting gaven. Daarnaast overleggen ze regelmatig met wooncoaches van de andere corporaties.

En verder



- Het betaalgedrag van onze huurders bleef stabiel: de meeste huurders betaalden op tijd.
- De achterstand bleef onder de 1% van onze huuropbrengsten. Betalen mensen niet op tijd, of helemaal niet? Dan gaan we samen op zoek naar een oplossing, zodat we voorkomen dat huurders hun huis verliezen.
- Met huurders die in financiële problemen kwamen, maakten we heldere afspraken. We maken het huurders daarnaast zo makkelijk mogelijk om zelf contact met ons op te nemen als ze denken dat ze hun huur niet kunnen betalen.
- Ook nemen we zelf actief contact op met onze bewoners.

” Zo hadden we in het voorjaar van 2023 een belavond, waarop we afspraken maakten met bewoners. Denken in mogelijkheden is daarbij steeds ons uitgangspunt. Wat kan wél? Door die vraag te stellen aan onze bewoners, zetten we ze veel meer in hun eigen kracht.

TEVREDEN BEWONERS

Wat gaat goed, wat kan beter?

KWH is het kwaliteitscentrum voor woningcorporaties. KWH helpt Dudok Wonen en andere corporaties om samen met bewoners te werken aan goede dienstverlening. De enquêtes gebruiken we om te kijken wat goed gaat en wat beter kan. Zijn er vragen of onduidelijkheden, dan nemen we contact op om te kijken hoe we kunnen helpen.

Zo zien we dat de bewoners het erg waarderen dat er één contactpersoon is tijdens het hele verhuisproces. Want bij een verhuizing moet altijd veel geregeld worden.



Luisteren naar onze samenwerkingspartners

We werken vóór mensen en mét mensen. Deze mensen geven we graag invloed op onze plannen en besluiten. Daarom hebben we onder meer overleg met de Huurdersbelangenvereniging (HBV), bewonerscommissies en huurders, collega-corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, de politie en de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek. En met onze medewerkers praten we over wat goed gaat en beter kan in onze organisatie. Dat gebeurt bijvoorbeeld via de Ondernemingsraad. Met de gemeenten zijn we in gesprek, onder meer over:

- In Gooise meren: na 20 jaar ronden we de herontwikkeling af van centrumplan Keverdijk met de oplevering van fase 2, die bestaat uit 40 sociale huurwoningen. [Lees hier meer over Keverdijk](#)
- In Hilversum: de bouw van 400 betaalbare flexwoningen op het Circusterrein in Hilversum samen andere corporaties. [Lees meer over de intentieovereenkomst](#)
- In Hilversum: tot en met 2027 de bouw van 800 woningen in Hilversum samen met de andere woningcorporaties uit Hilversum, waarvan 623 in de sociale huur. [Lees meer over alle prestatieafspraken met Hilversum](#)

STRATEGIE 2023+

Wonen mogelijk maken – ook in de toekomst

In onze strategie 2023+ beschrijven we hoe we de komende jaren zorgen voor de huizen van onze bewoners en voor leefbare wijken. En ook hoe we zorgen dat er nieuwe woningen bij komen. Deze strategie maakten we samen met medewerkers, bewoners en stakeholders. Dit zijn de focuspunten uit onze strategie:

- een toegankelijker regio door nieuwbouw en doorstroming
- betrouwbaar in wonen door toekomstbestendige woningen en passende dienstverlening
- veerkrachtige wijken door samenwerken met bewoners en partners in de wijk
- een daadkrachtige organisatie door procesmatig werken vanuit de menselijke maat

Hoe doen we dat? Bekijk op onze site [waar we woningen bouwen en verduurzamen](#). En volg ons nieuws over huisvesting, bouwen en verduurzamen [via LinkedIn](#) en [via onze nieuwsberichten](#)!

Jacqueline van Ham is sinds 1 november 2023 onze nieuwe directeur- bestuurder.

Al jaren werkt ze met hart en ziel voor de woningbouw. *“Ik vind het belangrijk om goed te luisteren naar onze stakeholders, bewoners en woningzoekenden en om me in te zetten voor voldoende duurzame, kwalitatief goede, betaalbare woningen in leefbare wijken.”*



In 2023 zijn we begonnen met een nieuwe, ambitieuze strategie. Samen werken we verder aan goede, betaalbare woningen voor iedereen. Daar staan we voor. Ik verheug me erop in 2024 met elkaar die reis te vervolgen. Een reis weer met nieuwe ontdekkingen en vooral ook veel plezier.



Jacqueline van Ham

Hoogtepunten 2023

Maart

Ondertekening intentieverklaring Lareneweg 30

Op 25 maart hebben gemeente Hilversum en woningcorporatie Dudok Wonen een intentieovereenkomst getekend voor de herontwikkeling van het kantoorpand aan de Lareneweg 30. De intentie is om het gebouw circulair te verbouwen naar een duurzaam appartementengebouw voor werkende jongeren met op de begane grond werkruimtes die een maatschappelijke functie krijgen omgeven door een buurtpark.

Lees meer →



April

Oplevering eerste duurzame en circulaire mutatiewoning

Half april is de eerste mutatiewoning van Dudok Wonen duurzaam en circulair opgeleverd. Het gaat om een leegstaande huurwoning aan de Juliusstraat in Hilversum. De maatregelen die zijn gedaan om de woning weer klaar te maken voor de volgende huurder zijn zo co2-neutraal mogelijk uitgevoerd. De woning is een proefwoning en de aanpak een pilot. De resultaten worden de komende tijd samen met de huurder nauwkeurig in de gaten gehouden.

Lees meer →



Juni

Hoogste punt bereikt appartementen Keverdijk

Op donderdag 1 juni bereikte de nieuwbouw van 40 sociale huurappartementen in de wijk Keverdijk te Naarden het hoogste punt. Reden voor een feestje! Dudok Wonen organiseerde een lunch voor de bouwvakkers van Bouwbedrijf Heijmans op de bouwplaats.

Lees meer →



Juli

Nieuwe bewoners in voormalig kantoorpand hartje Bussum

Donderdag 20 juli, zijn 8 sociale huurwoningen in het voormalige kantoorpand aan de Landstraat 80-82 in Bussum opgeleverd. De woningen zijn allemaal verhuurd en de gelukkige bewoners ontvingen vandaag de sleutel.

[Lees meer](#) →

Juli

Intentieovereenkomst 400 flexwoningen Circusterrein Hilversum

Op 20 juli tekenden de gemeente Hilversum, het Rijk en woningcorporaties G&O, Dudok Wonen en De Alliantie een intentieovereenkomst om 400 betaalbare flexwoningen op het Circusterrein in Hilversum te realiseren. Deze woningen voorzien in een grote behoefte. De flexwoningen blijven hier maximaal vijftien jaar staan en gaan dan naar een andere locatie.

[Lees meer](#) →


November

Jacqueline van Ham nieuwe bestuurder Dudok Wonen

Jacqueline van Ham is benoemd als directeur-bestuurder bij Dudok Wonen. Zij volgt Wijnand Fassotte op die deze rol bijna 1 jaar interim heeft waargenomen. Jacqueline van Ham is blij met deze stap: "Ik heb heel veel zin om bij Dudok Wonen aan de slag te gaan. Ik wil graag een bijdrage leveren aan de verdere invulling van de nieuwe koers van Dudok en verheug me op de samenwerking met de collega's, huurders en partners."

[Lees meer](#) →


December

Dudok Wonen en Slokker Bouwgroep samen aan de slag in Bussum

De huurwoningen aan de Vaartweg, Hooftlaan en Roemer Visscherlaan in Bussum worden gerenoveerd en verduurzaamd. Op 21 december tekenden Dudok Wonen en Slokker Bouwgroep de overeenkomst hiervoor. Dit markeert een belangrijke stap in het verbeteren van de woningen voor de huidige en toekomstige bewoners.

[Lees meer](#)

Jaarverslag 2023

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

2023-01-01 tot 2023-12-31

Voorwoord

Dudok Wonen sterk voor de samenleving

Mensen kansen bieden op een passende woning: dat is onze missie. Ook in 2023. Afgelopen jaar woonden 7827 huishoudens in een woning van ons in Hilversum, Gooise Meren en in Almere. We maakten goede afspraken met gemeenten over beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. En in onze strategie 2023+ beschrijven we hoe we wonen ook in de toekomst mogelijk maken. Zo maken we ons sterk voor de samenleving.

Het afgelopen jaar is er veel gebeurd – bij Dudok Wonen en bij onze huurders en daarbuiten. Voor mij persoonlijk is er ook veel veranderd. Ik ben sinds november 2023 directeur-bestuurder van Dudok Wonen. Met gepaste trots schrijf ik dan ook voor het eerst mee aan dit jaarverslag.

” betrouwbaar in wonen

Onze koers voor de komende jaren

We hebben grote uitdagingen het hoofd te bieden. De strategie 2023+ biedt hiervoor onze koers. De strategie 2023+ is ons kompas en bepaalt de juiste koers. Onze ankerpunten zijn: werken aan een toegankelijke regio door nieuwbouw en doorstroming, betrouwbaar in wonen door toekomstbestendige woningen en passende dienstverlening en veerkrachtige wijken door samenwerken met bewoners en partners in de wijk. Dit alles met een daadkrachtige organisatie vanuit de menselijke maat. Op alle onderdelen is werk aan de winkel.

Goede prestatieafspraken

Ondertussen is er in 2023 het nodige gerealiseerd. Met de gemeente Hilversum en de huurdersbelangenvereniging maakten we goede prestatieafspraken. Hierop kunnen we de komende jaren letterlijk en figuurlijk met elkaar bouwen. Denk daarbij aan nieuwbouw, afspraken over betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Ook Wonen en Zorg krijgt meer aandacht.

” met elkaar bouwen aan wonen – letterlijk en figuurlijk

Nieuwbouw en duurzaamheid

In 2023 leverden we 48 woningen op: 40 nieuwbouwwoningen in Naarden en 8 woningen in Bussum dankzij de verbouwing van een bedrijfspand. Onze projectenportefeuille is goed gevuld. We verwachten dan ook de komende jaren voldoende nieuwbouw op te kunnen leveren om onze ambities, zoals ook vastgelegd in de prestatieafspraken, te realiseren. Onze verduurzamingsdoelstelling om eind 2023 gemiddeld label B voor ons bezit te realiseren, hebben we gehaald. En de komende jaren blijven we doorgaan met verduurzamen van ons gehele bezit. Dat doen we onder meer door isoleren, zonnepanelen en warmtepompen.

Mooi visitatierapport

Ook vond in 2023 de vierjaarlijkse visitatie plaats. Dit houdt in dat een onafhankelijk bureau de maatschappelijke prestaties van een woningcorporatie onderzoekt. Hoogtepunt was de 'visitatiedag'. Op deze dag spraken we met een groot aantal stakeholders over de opgaven die er liggen, de rol van Dudok Wonen daarin en onze prestaties in de afgelopen jaren. Er ligt een mooi visitatierapport, waarin we de positieve en verbeterpunten herkennen.

Keuzes maken

Er is ook minder goed nieuws. Het jaar 2023 verslechterde in financieel-economisch opzicht. De bouwkosten stegen, en ook de inflatie en rente stegen door. De overheid greep in op de huurinkomsten door de eenmalige huurverlaging. Hierdoor verlaagden we de huur van 1.651 huurders. En dat was prettig voor huurders die hiervoor in aanmerking kwamen. Voor ons huishoudboekje betekent dit een aanzienlijke verlaging van de huurinkomsten met € 1,2 miljoen per jaar. Daarnaast stegen de kosten aanzienlijk. Dit betekent dat we nog creatiever moesten zijn om onze ambities te kunnen waarmaken. Gevolg hiervan is dat we soms pijnlijke keuzes hebben gemaakt en nog moeten maken. Want, niet alles is meer mogelijk.

Toch ben ik ervan overtuigd dat we, samen met collega's en partners, steeds verder komen in het realiseren van onze ambities. Ook in deze uitdagende tijden!

Jacqueline van Ham
Directeur-bestuurder



1. Dudok Wonen sterk voor de samenleving

1.1 Visie en missie

Dudok Wonen gelooft in de kracht van mensen. Dat brengen we in praktijk door woonruimte te bieden aan mensen die hier zelf niet in slagen.

We vinden dat iedereen volwaardig moet kunnen meedoen in de samenleving. En dat iedereen daarbij zeggenschap en regie moet kunnen houden over zijn of haar eigen leven.

Deze visie brengen we in de praktijk door woonruimte te bieden aan mensen die hier zelf niet in slagen. Als het kan, maken we het mogelijk dat mensen zelf een stap zetten naar een volgende huur- of koopwoning. Lukt dit niet of is het niet verstandig om de stap naar een volgende woning te maken? Dan blijven we de betrouwbare dienstverlener voor onze huurders.

We geven voorrang aan het huisvesten van mensen die geen passende woning kunnen vinden. Daarbij is ons uitgangspunt, dat we zoveel mogelijk zorgen voor onafhankelijkheid op de woningmarkt van deze personen.

1.2 Strategische koers 2023+

Wat vraagt de samenleving van ons?

Als we kijken naar onze rol in de samenleving, zien we een paar ontwikkelingen:

- **Het is moeilijker dan ooit om een woning te vinden.** Gemiddeld reageren er 330 mensen op een vrijkomende sociale huurwoning in de regio. De nieuwe bewoner heeft vaak jaren moeten wachten. Het aandeel sociale huurwoningen ligt in onze regio dan ook onder de gewenste 30%.
- **De overheid neemt steeds meer regie op de volkshuisvesting.** Bijvoorbeeld met de [nationale prestatieafspraken](#), die de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in 2022 maakte met Aedes, Woonbond en VNG. Er ligt een stevige opgave voor de sector. Ook voor ons. Die opgave reikt veel verder dan enkel zorgen voor meer beschikbare woningen. Het gaat ook om het toekomstbestendig maken van onze woningen, zodat ze duurzaam zijn, toegankelijk en geschikt voor klimaatveranderingen. Dat vraagt om flinke investeringen.



gemiddeld 330 mensen reageren op een sociale huurwoning die vrijkomt

- **Verschillen tussen bewoners worden groter.** De samenleving verandert, net als de samenstelling van wijken. De veerkracht neemt af en leefbaarheid komt onder druk te staan. Zeker in wijken waar wij en andere corporaties veel bezit hebben.
- **Onze kosten gaan omhoog.** We hebben te maken met economische tegenwind en stijgende rente- en bouwkosten.

Deze mix van ontwikkelingen versterkt elkaar en dwingt ons keuzes te maken in onze ambities.

Wie zijn onze doelgroepen?

Onze doelgroep bleef gelijk in 2023. We zijn er voor

- **mensen met lage én middeninkomens** die op zoek zijn naar een passende woning in de regio Gooi en Vechtstreek en Almere. We concentreren ons hierbij op de gemeenten waar we prestatieafspraken mee hebben. Begin 2024 is besloten om Almere niet langer te rekenen tot ons [primaire werkgebied](#).
- voor onze **huurders en kopers**
- voor **woningzoekenden** nu en in de toekomst

Onze 4 strategische doelen

1. Een toegankelijke regio door nieuwbouw en doorstroming

> Deze pijler laat zien wat onze volkshuisvestelijke kracht is.

In Nederland, dus ook in onze regio, is er woningnood. Voor ons is het belangrijkste, dat iedereen een dak boven het hoofd heeft. Dat is onze inzet. Dat doen we door nieuwbouw, aankoop en transformatie. We zijn een ontwikkelende woningcorporatie. Wel zijn we daarbij sterk afhankelijk van ontwikkelingen waarop we geen invloed hebben. Denk bijvoorbeeld aan de inflatie, de ontwikkeling van de rente en de beschikbaarheid van bouwlocaties.

Dit zijn onze ambities:

- We zorgen in elk geval dat de hoeveelheid sociale huurwoningvoorraad per gemeente niet afneemt. Maar onze ambitie is, om onze sociale huurwoningvoorraad te laten groeien.
- We bieden sociale koop aan. Dit is een woonproduct dat woningzoekenden de kans biedt om woningeigenaar te worden. Het draagt bij aan de doorstroming omdat bewoners in een sociale huurwoning voorrang krijgen.
- We zijn er ook voor middeninkomens.
- Onze woningvoorraad willen we zoveel mogelijk laten aansluiten bij het profiel van de woningzoekenden. Want op dit moment wonen sommige huurders in een woning die niet past bij hun huishoudenssituatie of het inkomen. We gaan actief aan de slag om zoveel mogelijk juiste 'matches' te realiseren. Bijvoorbeeld door doorstroming. Als huurders doorschuiven naar een woning die past bij hun situatie, ontstaat er beweging en ruimte voor passende huisvesting.

Een toegankelijke regio is een regio waar iedereen kans heeft om zich te vestigen of te verhuizen. Daarbij maakt het niet uit wat voor inkomen of achtergrond iemand heeft. Een toegankelijke regio is alleen mogelijk als er voldoende en verschillende woningen beschikbaar komen en alle groepen de kans krijgen om daarvan te profiteren.

2. Betrouwbaar in wonen door toekomstbestendige woningen en passende dienstverlening

> Deze pijler richt zich op de beheerkracht en samenkracht van en rond onze bewoners.

We zijn er voor huishoudens die door ons een woning hebben gevonden in ons werkgebied. Voor hen zijn we een betrouwbare huisvester en de beheerder van hun woning. Iedere bewoner verdient onze waardering en aandacht. En dat begint bij een goede woning. Met onze dienstverlening zorgen we voor een woning die gezond, heel, veilig en duurzaam is.

Dit zijn onze ambities:

- De kwaliteit van onze huidige woningvoorraad moet omhoog. Dat geldt voor de binnenkant en de buitenkant van de woning.

- Al onze woningen met een E-, F-, of G-label gaan we versneld verduurzamen. Dit project ronden we af in 2028. De huurder krijgt geen huurverhoging na de verduurzaming. Wij vinden het aanbieden van een eigentijdse woning namelijk vanzelfsprekend. En dus is dit onze verantwoordelijkheid. Zo werken we aan woningen die toekomstbestendig zijn.
- Wij zorgen dat we voor alle bewoners bereikbaar zijn en dat we duidelijk zijn in wat we wel en niet doen en we komen gemaakte afspraken na. We verwachten dat de bewoner verantwoordelijkheid neemt voor een goede bewoning van de woning. Want zowel de bewoners als wij hebben een rol in het beheer van de woning.

3. Veerkrachtige wijken door samenwerken met bewoners en partners

> Deze pijler richt zich op het samenleven.

We vinden het belangrijk dat bewoners in hun buurt fijn samenleven en elkaar versterken. Zijn er problemen in een buurt die het samenleven in de weg staan? Dan streven we ernaar dat het collectief, de buurt of de wijk voldoende veerkracht heeft om hiermee om te gaan.

Onze ambitie is, om meer wijk- en buurtgericht te werken. Heeft een wijk waarin we veel woningen hebben te weinig veerkracht? Dan brengen we daar verandering in aan op een actieve en verbindende manier. Hoe we dat doen, bepalen we in overleg met bewoners en onze partners in de wijk. En dat betekent soms dat dit gevolgen heeft voor de keuzes die we in andere wijken moeten maken.

4. Daadkrachtige organisatie vanuit de menselijke maat.

> Deze pijler gaat over onze organisatiekracht.

We gaan geen andere dingen doen, maar vooral dezelfde dingen beter doen. En dingen die niet echt nodig zijn gaan we loslaten. Dit kunnen wij niet zonder deskundige, bevlogen en betrokken collega's in de organisatie.

Dit zijn onze ambities:

- We gaan onze processen beter organiseren, zodat we ook in specifieke gevallen maatwerk kunnen leveren. Het overgrote deel van onze activiteiten bestaat uit activiteiten die routine zijn. Deze processen richten we beter in, zodat we ze met minder moeite doeltreffender uitvoeren. Dat geeft ruimte voor maatwerk: situaties waarin de basisprocessen niet voorzien.
- We gaan ervoor zorgen dat we onze (vastgoed)data op orde hebben. Ook gaan we vanuit de klantvraag informatie slimmer uitwisselen tussen de afdelingen en processen. Digitalisering helpt ons hierbij.

In de volgende hoofdstukken leest u hoe we in 2023 werkten aan het bereiken van deze doelen.

2. Toegankelijke regio

Actieve aanpak woonfraude helpt familie: 'Eindelijk een huurwoning'

Dudok Wonen treedt streng op tegen woonfraude. We willen niet dat woningen tegen de regels leegstaan of worden doorverhuurd. Dankzij onze aanpak kunnen we deze woningen weer verhuren aan mensen die er wél recht op hebben. Zoals de familie Szuszlov.



Krisztina Szuszlov woont al vijf jaar met haar man en twee zonen in Hilversum. Hij is vrachtwagenchauffeur voor een bedrijf op Schiphol, zij verzorgt het huishouden en de kinderen gaan naar de basis- en middelbare school. "We zijn de

afgelopen jaren vaak verhuisd. We zaten telkens voor kortere tijd in vrijesectorwoningen. De ene woning was klein, de volgende slecht onderhouden. En ze waren altijd duur."

Woning gevonden

Krisztina zocht lange tijd naar een betaalbare, passende huurwoning. "Ik reageerde op elke advertentie. Pas toen ik merkte dat ik hoger op de lijst begon te staan, ben ik wat selectiever geworden. Uiteindelijk zag ik een mooie woning in de Juliusstraat: niet te klein, niet te groot en in een rustige, vriendelijke buurt."

Eindelijk gesetteld

De woning stond jarenlang leeg. De huurder woonde op een ander adres. Tot Dudok Wonen deze vorm van woonfraude ontdekte en het contract ontbond.

Zo konden we de eengezinswoning weer te huur aanbieden. "We voelen ons heel gelukkig hier", zegt Krisztina. "We zijn eindelijk gesetteld."

2.1 Beschikbaarheid: onze woningen

Ons bezit

Eind 2023 bestaat onze totale portefeuille uit **5.906 huurwoningen in de Stichting Dudok Wonen en 285 huurwoningen in Goois Wonen B.V.**. Als we de kooparrangementen meerekenen, komen we op **7.827 gehuisveste huishoudens**.

Goois Wonen B.V. exploiteert dure huurwoningen. Het doel van Goois Wonen is het goed laten renderen van vastgoed door efficiënt beheer van het vastgoed en het (vastgoed)vermogen. De opbrengsten hiervan zet Goois Wonen in voor de Stichting.

Onderstaande tabel laat de vastgoedportefeuille zien, ingedeeld naar type huurcontract.

<i>Stichting Dudok Wonen</i>	<i>Hilversum</i>	<i>Gooise Meren</i>	<i>Almere</i>	<i>Overige gemeenten</i>	<i>Totaal 2023</i>	<i>Totaal 2022</i>
Sociale huurwoningen	2.647	2.033	46	17	4.743	4.767
Middenhuur woningen	317	188	-	30	535	485
Dure vrijesectorhuurwoningen	101	59	-	1	161	177
Onzelfstandige woongelegenheden	120	70	-	-	190	185
Intramuraal zorgvastgoed	211	29	-	37	277	283
Totaal huurwoningen	3.396	2.379	46	85	5.906	5.897
Koop Goedkoop	581	428	-	11	1.020	1.014
Kopen naar Wens	320	270	7	19	616	607
Garages en parkeerplaatsen	752	299	-	13	1.064	1.067
Bedrijfsonroerend goed	61	15	-	-	76	75
Maatschappelijk onroerend goed	11	-	-	-	11	11
Eindtotaal	5.121	3.391	53	128	8.693	8.671

Figuur 2.1: vastgoedportefeuille per gemeente 2023 in de Stichting Dudok Wonen

Ruim 1.600 van onze huurwoningen zijn onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE). In totaal kennen we 91 VvE's.

” 1.600 huurwoningen zijn onderdeel van een Vereniging van Eigenaren

<i>Goois Wonen BV</i>	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal 2023	Totaal 2022
Sociale huurwoningen	65	25			90	93
Middenhuur woningen	13	6			19	19
Dure vrijesectorhuurwoningen	150	23			173	173
Onzelfstandige woongelegenheden					-	-
Intramuraal zorgvastgoed	3	-			3	-
Totaal huurwoningen	231	54	-	-	285	285
Koop Goedkoop					-	-
Kopen naar Wens					-	-
Garages en parkeerplaatsen	79	11			90	90
Bedrijfsonroerend goed	2	-			2	2
Maatschappelijk onroerend goed					-	-
Eindtotaal	312	65	-	-	377	377

Figuur 2.2: vastgoedportefeuille per gemeente 2023 in Goois Wonen B.V.

De sociale huurwoningen in Goois Wonen B.V. kunnen bij mutatie als vrijesectorhuurwoning worden verhuurd. In 2023 zijn in Goois Wonen B.V. 3 woningen verschoven van sociale huur naar intramuraal zorgvastgoed. Dit is het gevolg van een herclassificatie.

Mutaties huurvoorraad per gemeente

In figuur 2.3 zijn alle mutaties opgenomen in de voorraad sociale huurwoningen van Stichting Dudok Wonen in 2023. Figuur 2.4 laat hetzelfde zien, maar dan voor de middenhuurwoningen. De cijfers in deze figuren gaan over de Stichting Dudok Wonen.

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal
Stand 1-1-2023	2.677	2.023	46	21	4.767
<i>Mutaties</i>					
Aankopen	-	-	-	-	-
Nieuwbouw	-	48	-	-	48
Verkopen	-17	-20	-	-	-37
Sloop	-	-	-	-	-
Overig	2	-	-	-1	1
Sociaal naar vrije sector	-18	-18	-	-3	-39
Vrije sector naar sociaal	3	-	-	-	3
Stand 31-12-2023	2.647	2.033	46	17	4.743

Figuur 2.3: mutatie sociale huurwoningen per gemeente 2023 in de Stichting Dudok Wonen

De mutaties in de sociale huurvoorraad worden veroorzaakt door **opleveringen nieuwbouw: 40 in Naarden en 8 in Bussum**.

Er zijn **37 sociale huurwoningen verkocht**, waarvan 31 met een sociaal kooparrangement. De overige verkopen zijn vrije verkopen.

Daarnaast zijn **39 woningen geliberaliseerd**: dat betekent dat sociale huurwoningen na verhuizing van de bewoners in de middenhuur zijn verhuurd.

En er zijn **3 woningen na verhuizing sociaal verhuurd**. Deze woningen werden voor mutatie via een vrijesectorhuurcontract verhuurd.

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal
Stand 1-1-2023	297	162		26	485
<i>Mutaties</i>					
Aankopen	-	-	-	-	-
Nieuwbouw	-	-	-	-	-
Verkopen	-1	-	-	-1	-2
Overig	3	1	-	2	6
Sociaal naar middenhuur	18	18	-	3	39
Dure vrijesectorhuur naar middenhuur	5	7	-	-	12
Middenhuur naar sociaal	-3	-	-	-	-3
Middenhuur naar dure vrijesectorhuur	-2	-	-	-	-2
Stand 31-12-2023	317	188		30	535

Figuur 2.4: mutatie middenhuurwoningen per gemeente 2023 in de Stichting Dudok Wonen

De mutaties tussen de verschillende huurklassen zijn het gevolg van aanpassing van het huurcontract bij mutatie. Dit wordt bepaald door het huurbeleid, waarbij we rekening houden met de wettelijke regels.

Huurprijsklasse per gemeente

In figuur 2.5 is te zien hoe onze huurwoningvoorraad van de Stichting is verdeeld naar huurprijsklasse per gemeente. De genoemde huurprijsgrenzen gelden in 2023. De aantallen in de kolom 2022 zijn volgens de prijsgrenzen 2022. De verdeling is op basis van subsidiabele huur: dat is de huurprijs op basis waarvan de Belastingdienst de hoogte van de Huurtoeslag berekent.

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal 2023	%	2022	%
Tot en met € 452,20 (kwaliteitskortingsgrens)	191	193		1	385	7%	427	7%
€ 452,21 t/m € 647,19 (aftoppingsgrens laag)	1.686	1.344	38	9	3.077	52%	2.279	39%
€ 647,20 t/m € 693,60 (aftoppingsgrens hoog)	282	163	8	4	457	8%	1.070	18%
€ 693,61 t/m € 808,06 (maximale huurgrens)	451	296		6	753	13%	778	13%
Vanaf € 808,07 (maximale huurgrens)	455	284		28	767	13%	875	15%
Onzelfstandige woongelegenheden	120	70			190	3%	185	3%
Intramuraal zorgvastgoed	211	29		37	277	5%	283	5%
Eindtotaal	3.396	2.379	46	85	5.906	100%	5.897	100%

Figuur 2.5: samenstelling woningvoorraad naar huurklasse en gemeente 2023 Stichting Dudok Wonen

In deze tabel is de eenmalige huurverlaging in 2023 goed zichtbaar: het aantal woningen in de huurprijsklasse tot de lage aftoppingsgrens is sterk gestegen.

Kooparrangementen per gemeente

Eind 2023 hadden we **1.636 kooparrangementen: 1.020 Koop Goedkoop en 616 Kopen naar Wens**. Dat is een stijging van 15 vergeleken met eind 2022. Zie ook figuur 2.1.

Opbouw vastgoedportefeuille naar entiteit

	Stichting Dudok Wonen DAEB	Stichting Dudok Wonen niet DAEB	Totaal Stichting Dudok Wonen	Goois Wonen B.V.	Totaal
Sociale huurwoningen	4.199	544	4.743	90	4.833
Middenhuur woningen	2	533	535	19	554
Dure vrijesectorhuurwoningen	1	160	161	173	334
Onzelfstandige woongelegenheden	190	-	190	-	190
Intramuraal zorgvastgoed	272	5	277	3	280
Totaal huurwoningen	4.664	1.242	5.906	285	6.191
Koop Goedkoop	957	63	1.020		1.020
Kopen naar Wens	435	181	616		616
Garages en parkeerplaatsen	-	1.064	1.064	90	1.154
Maatschappelijk onroerend goed	11		11		11
Bedrijfsonroerend goed	1	75	76	2	78
Eindtotaal	6.068	2.625	8.693	377	9.070

Figuur 2.6: vastgoedportefeuille naar entiteit 2023

Nieuwbouw in Naarden en Bussum

In 2023 hebben we 2 nieuwbouwcomplexen opgeleverd:

- Keverdijk fase 2: **40 nieuwbouwwoningen** aan de Keverdijk in Naarden
- De Landstraat: **8 woningen** door de verbouwing van een bedrijfspand naar woningen in Bussum. Bouwkundig was dit project in 2022 al klaar, maar door vertraging van de nutsaansluitingen konden de woningen pas in 2023 worden opgeleverd.



Keverdijk



Landstraat

Nieuwbouw in Hilversum

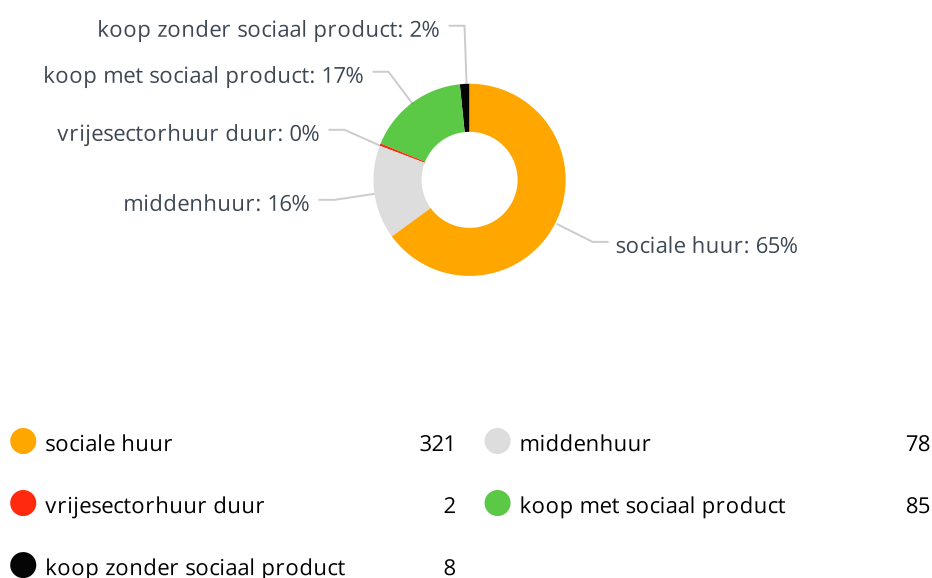
In 2023 is hard gewerkt aan de bouw van het laatste deel van het project Nieuw Zuid in Hilversum. Hier worden **108 sociale huurwoningen** gebouwd. De oplevering is gepland in 2024. De verhuringen vinden plaats begin 2025.

Er zijn in 2023 geen nieuwbouwprojecten in uitvoering gegaan. Wel is een flink aantal projecten in diverse fases van voorbereiding.

Verhuizingen: verhuren en verkopen

In totaal hielpen we **494 huishoudens** aan een woning in 2023 via Stichting Dudok Wonen.

- **Huur:** sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en dure huurwoningen in de vrije sector
- **Koop:** sociale koopwoningen (nieuw verkochte huurwoningen en doorverkopen bestaande woningen) en via vrije verkoop



Figuur 2.7: aantal verhuringen en sociale verkopen naar woonproduct 2023, Stichting Dudok Wonen.

Het aantal **matches** is lager dan in 2022: toen waren het er 616. Dat komt vooral door het lagere aantal opleveringen en verhuringen van nieuwbouwwoningen:

- 123 nieuwbouwwoningen in 2022; 48 nieuwbouwwoningen in 2023

Ook het aantal sociale kooparrangementen was lager:

- 130 in 2022; 85 in 2023. Zie voor een toelichting hierop onder 'sociale koopproducten' hieronder.

Sociale verhuringen

In ons huurbeleid beschrijven we hoe we de sociale verhuringen regelen. Het sociaal huurprijsbeleid gaat over de sociale huurcontracten en de middenhuurcontracten. Ons huurbeleid zorgt voor de juiste match tussen de huur van de woning en het inkomen van de nieuwe huurder.

Dit is de procentuele verdeling van het aanbod sociale huurwoningen over 3 huurprijscategorieën door de jaren heen:

	realisatie	
	realisatie in 2023	2020- 2023
onder de lage aftoppingsgrens tot en met € 647,19: we bieden voorrang aan één- en tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	69%	74%
vanaf de lage aftoppingsgrens tot onder de hoge aftoppingsgrens (€ 647,20 - € 693,60): we bieden voorrang aan meerpersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag.	12%	12%
segment tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 693,61 - € 808,06). Deze verhuren we uitsluitend aan de secundaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep € 32.200 en € 40.024, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Zij komen wel in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag	19%	14%

De toewijzing van sociale huurwoningen gebeurt via DAK Gooi en Vechtstreek. Dit is de nieuwe naam van WoningNet Gooi en Vechtstreek. Een woning die past bij het inkomen

Passend toewijzen zorgt ervoor dat mensen een woning huren die bij hun inkomen past. Voor passend toewijzen gelden wettelijke normen voor woningcorporaties. Deze normen voorkomen dat mensen met een laag inkomen in een te dure woning terechtkomen. Wij moeten ten minste 95% van onze woningen met een huurprijs tot € 808,06 verhuren aan huurders

- met een inkomen tot € 44.035 (eenpersoonshuishouden)
- of een inkomen tot € 48.625 (meerpersoonshuishouden)

Passend toewijzen 2023

Verzamelinkomen exclusief kinderen (prijspeil 2023)	Huishouden inclusief kinderen	Huurprijs (prijspeil 2023)		
		€ 647,19	€ 647,20 - 693,60	€ 693,61 - 808,06
t/m € 25.475*	1	✓	✗	✗
	2	✓	✗	✗
	3	✓	✓	✗
€ 25.476 - 34.575 **	1	✓	✓	✓
	2	✓	✗	✗
	3	✓	✓	✗
€ 34.576 - 44.035	1	✓	✓	✓
€ 34.576 - 48.625	2	✓	✓	✓
	3	✓	✓	✓

Figuur 2.9: regels passend toewijzen (inkomensklasse, huishoudensgrootte en huurprijs), 2023

* Voor AOW € 25.075

** Voor AOW € 33.800

- ✓ Reageren kan en woningzoekende krijgt voorrang boven geel vinkje
- ✓ Reageren kan, maar woningzoekende met groen vinkje krijgt voorrang
- ✓ Reageren kan
- ✗ Woningzoekende kan niet reageren
- 1 1 persoons huishouden
- 2 2 persoons huishouden
- 3 Huishouden van 3 personen of meer

Toewijzing bijzondere sociale verhuringen

Het percentage **reguliere verhuringen** is bijna 70%. Het percentage **verhuringen in bijzondere categorieën** is ruim 30%. Figuur 2.10 laat een aantal categorieën binnen de sociale verhuringen zien waar we bijzondere inspanning op verlenen. Dit zijn daarbij de meest opvallende zaken:

- Het absolute aantal statushouders is licht gedaald. Maar het percentage van het totaal aantal mutaties is gestegen.
- Het aantal toewijzingen op grond van de spoedzoekregeling is in 2023 licht gestegen. Dankzij deze regeling kunnen we oplossingen bieden voor complexe situaties in woonsituaties of -omgevingen. Met de corporaties in de regio wijzen we maximaal 50 woningen per jaar toe. Dit is vastgelegd in de huisvestingsverordening.

	2023	%*	2022	%*
Statushouder	36	11%	39	9%
Tijdelijke Verhuur	19	6%	19	4%
2%-regeling	5	2%	2	0%
Woningruil	7	2%	5	1%
Urgenten	4	1%	2	0%
Huren onder Voorwaarden	8	2%	4	1%
Spoedzoeker	7	2%	5	1%
Anti-kraak	1	0%	3	1%
Stadsvernieuwingsurgenten	2	1%	0	0%

Figuur 2.10: een aantal van de categorieën met voorrangscriteria

**% van het totaal aantal mutaties per jaar*

Vrijesectorverhuringen

Binnen de vrije sector maken we verschil tussen ‘middenhuur’ en ‘duur’. In 2023 vonden **121** huishoudens hun nieuwe huurwoning in de vrije sector: **78** in de middenhuur en **43** in de dure vrije sector. 41 van deze 43 verhuringen vonden plaats in onze dochter Goois Wonen B.V.

Middenhuur: voor lagere middeninkomens

Middenhuurwoningen zijn vooral bedoeld voor jonge gezinnen en doorstromers. Het zijn woningen met huurprijzen vanaf de huurtoeslaggrens tot € 995 per maand. Deze woningen zijn voor de lagere middeninkomens. Daarbij gaat het om bewoners met een bruto jaarlijks inkomen tussen de € 38.787 en € 56.329 per huishouden. Via DAK Gooi en Vechtstreek bieden we de beschikbare woningen aan.



middenhuur: voor jonge gezinnen en doorstromers

De meeste huurders van de middenhuurwoningen kwamen uit de regio Gooi en Vechtstreek. De gemiddelde huurprijs van de in 2023 verhuurde woningen in de X1-categorie is €915.

- **73** van de 78 huishoudens kwam uit de regio
- **44%** van de huishoudens woonde eerst in een sociale huurwoning
- **4** huishoudens woonden voor het eerst op zichzelf

Middenhuur: veel jonge huurders

Voor al meerpersoonshuishoudens maakten gebruik van onze middenhuur: 60%. De nieuwe huurders zijn relatief jong: 33% is jonger dan 30 jaar. 15% van de huurders is 55 jaar of ouder. Als reden voor verhuizing staat de **betaalbaarheid** van de woning op de eerste plaats. Daarna komt de wens om **groter te gaan wonen**.

Zo werken de voorrangsregels

De toewijzing van middenhuurwoningen gebeurt op basis van voorrangsregels. Op deze manier kunnen we het aanbod zo eerlijk mogelijk verdelen. De regels horen bij de prestatieafspraken met de gemeenten en zijn afgestemd met onze stakeholders. Dit is de volgorde van voorrang:

1. sociale huurders van Dudok Wonen
2. sociale huurders van corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek
3. huishoudens met minimaal 3 personen
4. woningzoekenden met een maatschappelijke/economische binding met de regio Gooi en Vechtstreek

Dure huur

In 2023 hebben wij dure vrijesectorwoningen aangeboden met een huurprijs boven € 1.000. In 2023 kregen **43** huishoudens een nieuw huurcontract. De gemiddelde netto huurprijs van de verhuurde woningen is afgerond € 1.450.

Sociale koopproducten

Wooncarrières mogelijk maken: dat vinden we belangrijk. En dus bieden we onze klanten verschillende woonproducten. Niet alleen huur, ook koop. We hebben **2 sociale koopproducten**: Koop Goedkoop en Kopen naar Wens.



Koop goedkoop



Kopen naar wens

Voor wie zijn onze sociale koopproducten bedoeld?

Deze koopproducten zijn er voor huishoudens uit de sociale doelgroep en de lagere middeninkomens – ook als mensen tijdelijk tot deze doelgroep horen. Het lagere middeninkomen is in 2023 maximaal bruto € 56.329. Ook bij de verkoop van woningen met een sociaal koopproduct passen we [voorrangsregels](#) toe. Deze regels horen bij de prestatieafspraken met de gemeenten.

In 2023 verkochten we **31** huurwoningen met een sociaal koopproduct, exclusief de doorverkopen. Daarvan is 100% toegewezen aan huishoudens met een maximum bruto-inkomen van € 56.329.

Aantal van Inkomenscategorie	Gooise Meren	Hilversum	Eindtotaal	%
Primaire doelgroep <= €38.787	4	6	10	32%
Secundaire doelgroep €38.788 t/m €44.383	7	3	10	32%
Secundaire doelgroep eenpersoonshuishoudens €44.384 t/m €51.237	3	4	7	23%
Secundaire doelgroep meerpersoonshuishoudens €44.384 t/m €56.329	3	1	4	13%
Eindtotaal	17	14	31	100%

Figuur 2.11: inkomensverdeling sociale koopproducten naar gemeente

Minder verkopen dan in 2022

Het aantal verkopen is lager dan in het voorgaande jaar. Dat komt vooral door de gewijzigde regelgeving van de NHG. Vanwege de nieuwe voorwaarden hebben wij aanpassingen doorgevoerd in onze sociale koopproducten, zodat deze blijvend met NHG kunnen worden gefinancierd. De eerste drie maanden konden er hierdoor geen verkopen met een sociaal koopproduct plaatsvinden.



sociale koop zorgt voor doorstroming in de sociale huur

Waar komen de sociale kopers vandaan?

Vorige woonsituatie	KGK	KNW	Eindtotaal	%
Sociale huur	3	4	7	23%
Sociale huur Dudok Wonen	1	9	10	32%
Thuiswonend	4	2	6	19%
Vrije sector huur	2	3	5	16%
Anders	1	2	3	10%
Eindtotaal	11	20	31	100%

Figuur 2.12: sociale kopers naar vorige woonsituatie

Kandidaat-kopers die een sociale huurwoning achterlaten, krijgen voorrang bij sociale koop. Hiermee brengen we doorstroming op de sociale woningmarkt.

Ruim 55% van de sociale kopers woonde eerst in een sociale huurwoning. En 16% komt uit een vrijesectorhuurwoning.

Koop Goedkoop

Ons eerste sociale koopproduct is Koop Goedkoop. Binnen dit product maken we verschil tussen:

- de **nieuwe contracten**: dit zijn de huishoudens die een voormalige huurwoning van ons kopen. In 2023 waren dat er **11**.

- de **doorverkopen**: als de woning eerst is gekocht via onze Koop Goedkoopregeling en daarna aan een andere bewoner wordt verkocht. In 2023 waren dat er **54**. Bij zo'n doorverkoop start de erfpachtcanon weer op 0% voor de nieuwe eigenaar van de woning. Wat houdt dit in? Een huishouden krijgt 100% korting in het beginjaar en eindigt met 0% korting in jaar 11. Vanaf dat jaar betaalt de bewoner het volledige bedrag van de erfpachtcanon.

Bijkoop grond

In 2023 maakten **5** bewoners gebruik van de mogelijkheid om de grond bij hun woning bij te kopen.

Kopen naar Wens

Ons andere sociale koopproduct is Kopen naar Wens. In 2023 verkochten we leeggekomen woningen die we voor verkoop labelden via dit koopproduct. In 2023 kochten **20** huishoudens een woning met Kopen naar Wens.

2.2 Betaalbaarheid

Huurbeleid

Huuraanpassingen

Elk jaar stellen we de jaarlijkse huuraanpassingen vast voor de Stichting Dudok Wonen en Goois Wonen B.V. In de Stichting Dudok Wonen voeren we een sociaal huurbeleid voor onze sociale huurders en middenhuurders. In Goois Wonen B.V. voeren we een huurbeleid dat de markt volgt. Over het sociaal huurbeleid voerden we gesprekken met onze Huurdersbelangenvereniging en vroegen hen om advies.

Voor het jaar 2023 was de huurverhoging gebaseerd op de prijsstijging van de cao-lonen over 2022. Hierdoor stegen de huren gematigd:

- De huurverhoging voor gereguleerde huurcontracten was **2,6%**.
- De huurverhoging voor vrijesectorhuurcontracten is begrensd voor de duur van 3 jaar (**maximaal inflatie +1%**).
- Voor de bedrijfsonroerendgoedcontracten geldt een huurverhoging op basis van de inflatie van de maand april. Deze was in april 2023 4,4%.

” bij 1.651 huurders hebben we de huren verlaagd

Huurverlaging

In 2023 gold de **regeling Eenmalige huurverlaging** voor huurders met een inkomens tot maximaal 120% van het sociaal minimum. Bij deze huurders is de netto huur verlaagd tot € 575,03 per 1 juli 2023. We hebben bij 1.651 huurders de huren verlaagd volgens deze regeling.

Van de Belastingdienst kregen we van 1.584 huurders door dat zij aan de voorwaarden voor deze regeling voldeden. Huurders die in eerste instantie niet via de Belastingdienst aan ons doorgegeven werden, maar wel aan de voorwaarden voldeden, konden alsnog een aanvraag indienen. Voor deze regeling ontvingen we aanvullend nog 85 verzoeken voor de eenmalige huurverlaging. Hiervan hebben we er 67 gehonoreerd.

Naast deze regeling konden **huurders met een inkomensterugval en een te hoge huur voor huurtoeslag** ook een aanvraag indienen. Door de verlaging van de huur kunnen deze huurders wel een beroep doen op huurtoeslag. We ontvingen hiervoor geen verzoeken in 2023.

	Huuraanpassing
Sociale huurcontracten	+ 2,6%
Middenhuur (<€1000)	+3,1%
Vrijesectorhuur	+ 4,1%
Goois Wonen B.V. vrijesectorhuurcontracten	+ 3,5% of + 4,1%
Contracten afgesloten na 1 januari 2023 en voor 1 juli 2023	0%

Figuur 2.13: huuraanpassing huurcontracten Stichting Dudok Wonen en contracten Goois Wonen B.V. in 2023

Huurbevriezing middenhuur en vrijesectorhuurders

Vrijesectorhuurders en middenhuurders die te maken kregen met een inkomensterugval, boden we een **eenmalige huurbevriezing** aan in 2023. Totaal deden 43 huurders met een middenhuur- of vrijesectorhuurcontract een verzoek tot huurbevriezing. We honoreerden al deze verzoeken. Bij de middenhuurders ging het om huurders van wie het bruto huishoudensjaarinkomen was gedaald onder de minimale inkomenseis voor de laagste huurprijs van het middenhuursegment. Dit is minimaal € 38.787 bruto huishoudensinkomen bij een netto huurprijs van € 806,07, prijspeil 2023.



bij 43 huurders hebben we de huurbevriezing toegepast

Huurbezwaren en huurcommissiezaken

In 2023 ontvingen we 8 bezwaarschriften tegen de huurverhoging. Geen van deze bezwaren werd gehonoreerd.

De Huurcommissie nam in 2023 in totaal 13 zaken in behandeling:

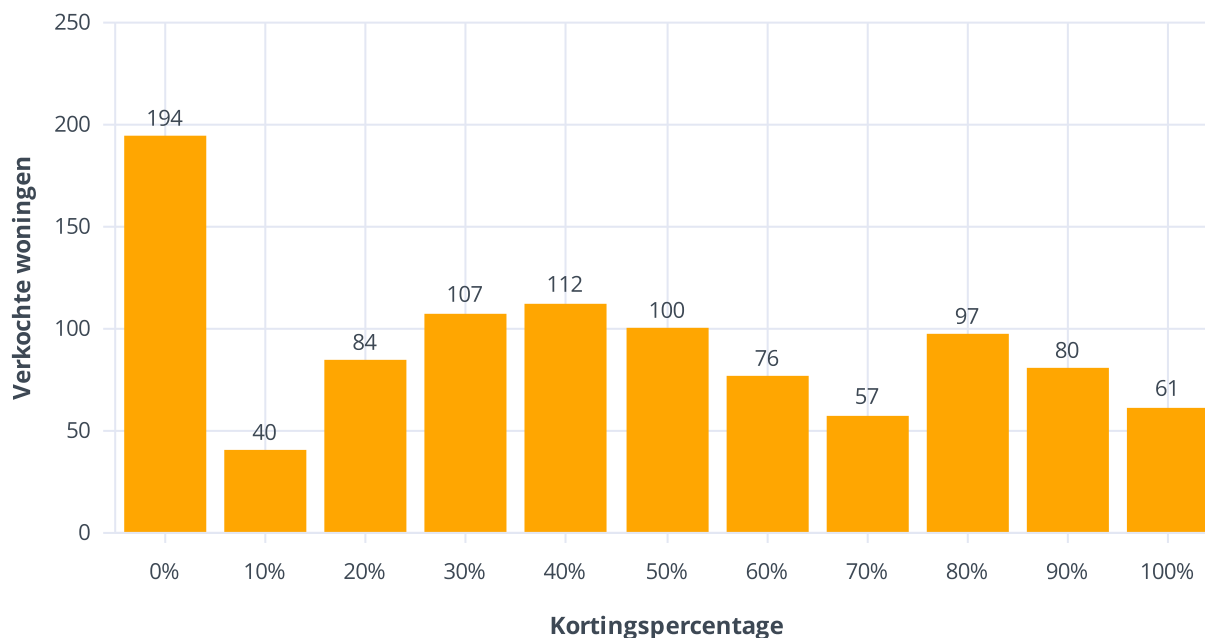
- 5 bezwaren over de huurverhoging
- 1 over de afrekening servicekosten
- 7 over onderhoudsklachten

Van deze zaken zijn er 11 afgewezen. De commissie verklaarde 2 klachten gegrond: één over de afrekening servicekosten en één over een onderhoudsklacht. Deze zijn beide inmiddels opgelost. Er waren op 31 december 2023 geen zaken meer in behandeling.

Koop Goedkoop maakt eigen woning betaalbaar

In totaal hebben eind 2023 1.020 huishoudens een huis via ons gekocht met een Koop Goedkooparrangement.

Om welk kortingspercentage op de erfpachtcanon gaat het dan? In figuur 3.14 is weergegeven hoeveel huishoudens welk kortingspercentage hebben. Dat begint met 100% korting in het beginjaar en eindigt met 0% korting in jaar 11. Vanaf dat jaar betaalt de bewoner het volledige bedrag van de erfpachtcanon. Het aantal arrangementen met een kortingspercentage van 100% bestaat uit verkochte huurwoningen met Koop Goedkoop en uit doorverkopen van bestaande Koop Goedkoopwoningen in 2023.



Figuur 2.14: Aantal Koop Goedkoop arrangementen per kortingspercentage

3. Betrouwbaar in wonen

Bewonersverhaal: Het zit weer goed bij de Van Speijkflat

“In 2022 is de Van Speijkflat gerenoveerd en verduurzaamd”, zegt Roy Dwars, van Dudok Wonen. “Een bankje aan de Van Speijklaan is toen weggehaald. Jammer, want het was een plek waar de oudere bewoners graag zaten. Bijvoorbeeld om op de taxi te wachten. Of voor de gezelligheid.”

Een ontmoetingsplek voor bewoners

“In de wandelgangen hoorde ik dat bewoners het bankje misten. Ik nam contact op met bewoner Eric Frieser en vroeg: wat voor soort bankje willen jullie hebben? In februari hebben we een nieuwe bank geplaatst. Extra hoog en met armleuning zodat je gemakkelijk kunt opstaan.” Eric: “Met mooi weer wordt er goed gebruik van gemaakt. Niet alleen om te wachten op de taxi. Het is een gezellige ontmoetingsplek geworden.”

In gesprek met Dudok Wonen

Eric is ook blij met de vuilnisophaal. “Bewoners gaven door dat de containers altijd zo vol waren. Daardoor lagen vuilniszakken op straat. Dudok Wonen heeft geregeld dat het vuilnis vaker wordt opgehaald.” Een andere verbetering is er bij de

benedentuintjes.

Roy: “Bewoners maakten melding van gaten in de heg. Honden poepten daardoor in de tuintjes. We hebben de heg nu netjes dicht gemaakt.”



Eric Frieser en Roy Dwars (rechts)

Samen schoonhouden

Eric zet ook zelf zijn beste beentje voor. Met een vloerwisser in zijn handen. “De vloer in de hal beneden wordt snel vies. Daarom maken ik en twee andere bewoners de vloer elke week een keer extra schoon. Andere bewoners zien dat en houden de plek bij hun voordeur ook netjes.”

3.1 Toekomstbestendige woningen

Onderhoud

Onze klanten willen een woning die betaalbaar is én van goede kwaliteit. Voor ons betekent dit: woningen die gezond, heel, veilig en duurzaam zijn. Die uitgangspunten hebben we vertaald in onze Basiskwaliteit en Programma van Eisen. Door onderhoud blijven onze woningen van goede kwaliteit.

Ketensamenwerking

Sinds 2022 werken we met 3 ketenpartners voor het dagelijks, mutatie- en planmatig onderhoud. We werken samen toe naar slimmer en meer integraal organiseren en uitvoeren van ons vastgoedonderhoud.

In 2023 namen we met wederzijds goedvinden afscheid van een van onze ketenpartners, Van der Leij. De andere ketenpartners, Coen Hagedoorn en Aalberts, voeren vanaf 2024 samen het onderhoud uit. Ons totale woningbezit is herverdeeld in twee werkgebieden. Per gebied is een ketenpartner verantwoordelijk voor al het dagelijks mutatie- en planmatig onderhoud.

We kennen een aantal verschillende soorten onderhoud.

Dagelijks onderhoud en mutatieonderhoud

Dagelijks onderhoud voeren we uit aan de binnenkant van de woning. Dat ziet er zo uit:

- **Reparaties op verzoek van de huurder**, die een reparatieverzoek doet via MijnDudok, per telefoon of per mail. In 2023 waren dat er ruim 4000.
- **Onderhoud en reparaties als de huur is opgezegd**. Dit is mutatieonderhoud. In 2023 deden we dat bij ruimt 500 woningen.

Planmatig onderhoud

Door planmatig onderhoud behouden we de goede kwaliteit van onze woningen en zorgen we voor een langere levensduur. De focus lag in 2023 op:

- **Terugdringen slecht onderhouden woningen**. We voerden in ons hele werkgebied planmatig onderhoud uit. We zien dat factoren als weersomstandigheden en flora- en fauna wetgeving zorgen voor vertraging in de uitvoering. In 2024 zoeken we naar optimalisaties met de ketenpartners. In de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen dat we vanaf 2026 geen woningen meer hebben met een slechte staat van onderhoud (conditiescore 5 of 6), tenzij er concrete sloopplannen voor deze woningen zijn. Wij voldoen al aan deze afspraken: wij hebben geen woningen in ons bezit met een conditiescore 5 of 6.
- **Meer brandveiligheid van onze woningen**. In 2023 voerden we een aantal onderzoeken naar brandveiligheid uit. Ook checkten we woningen op rookmelders en CO-melders. We brachten een rookmelder aan als deze nog niet in de woning aanwezig was of waar de melder aan vervanging toe was. In de praktijk blijkt ook dat we niet altijd toegang krijgen tot de woning. In 2024 scherpen we onze kaders aan, prioriteren we de opgaven en gaan ondertussen door met de uitvoering.

Uitgaven

De uitgaven voor het onderhoud zijn in 2023 gestegen vergeleken met 2022.

Bedragen x €1 miljoen

Onderhoud	2023	2022
Dagelijk onderhoud (klachten en mutatie)	6,2	5,1
investeringen bij mutatie	2,5	1,7
Planmatig onderhoud	5,9	4,4
Planmatig onderhoud - investeringen	0,4	-
Contractonderhoud	1,4	1,3
VVE bijdragen onderhoud	1,7	1,6
Totaal	18,1	14,1

Figuur 3.1: uitgaven onderhoud

Renovatie

In 2023 zijn 260 woningen verduurzaamd volgens ons programma 'goed isoleren'.

Renovaties die we zien als ingrijpende verbouwingen combineren we altijd met verduurzaming.

- In **Gooise Meren** is 2023 opdracht verleend voor de renovatie van 34 woningen in het project Vaartweg.
- In **Hilversum** is in 2023 de voorbereiding afgerond voor de renovatie van circa 60 woningen in het project Jupiter/Röntgenstraat. Uitvoering van dat project start in 2024.

Verduurzaming

Visie op duurzaamheid

Nederland onderschrijft het klimaatakkoord van Parijs uit 2015 en doet mee aan de doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken tot 2 graden. De landelijke overheid heeft bepaald dat we in 2050 CO2-neutraal zijn. Ook wij nemen onze verantwoordelijkheid op het gebied van wonen en verduurzamen. We streven naar CO2-neutrale woningen. Dat doen we zo:

- In 2023 hebben we **254 bestaande woningen verduurzaamd**.
- Bij verbouwen of repareren **gebruiken we zo veel mogelijk duurzame materialen**.
- We **richten de woonomgeving van onze complexen duurzaam in** als dat mogelijk is. Draagvlak van onze bewoners is daarbij belangrijk.

Ook op andere manieren werken we mee aan verduurzaming. Zo hebben we ons aangesloten bij het Uitvoeringsprogramma Energietransitie Gooi en Vechtstreek en zijn we aangesloten diverse overlegorganen, zoals het Regionaal Energietransitie Team (RET). Dat doen we samen met collega-corporaties uit de regio Gooi & Vechtstreek.

Verduurzamen van onze woningvoorraad

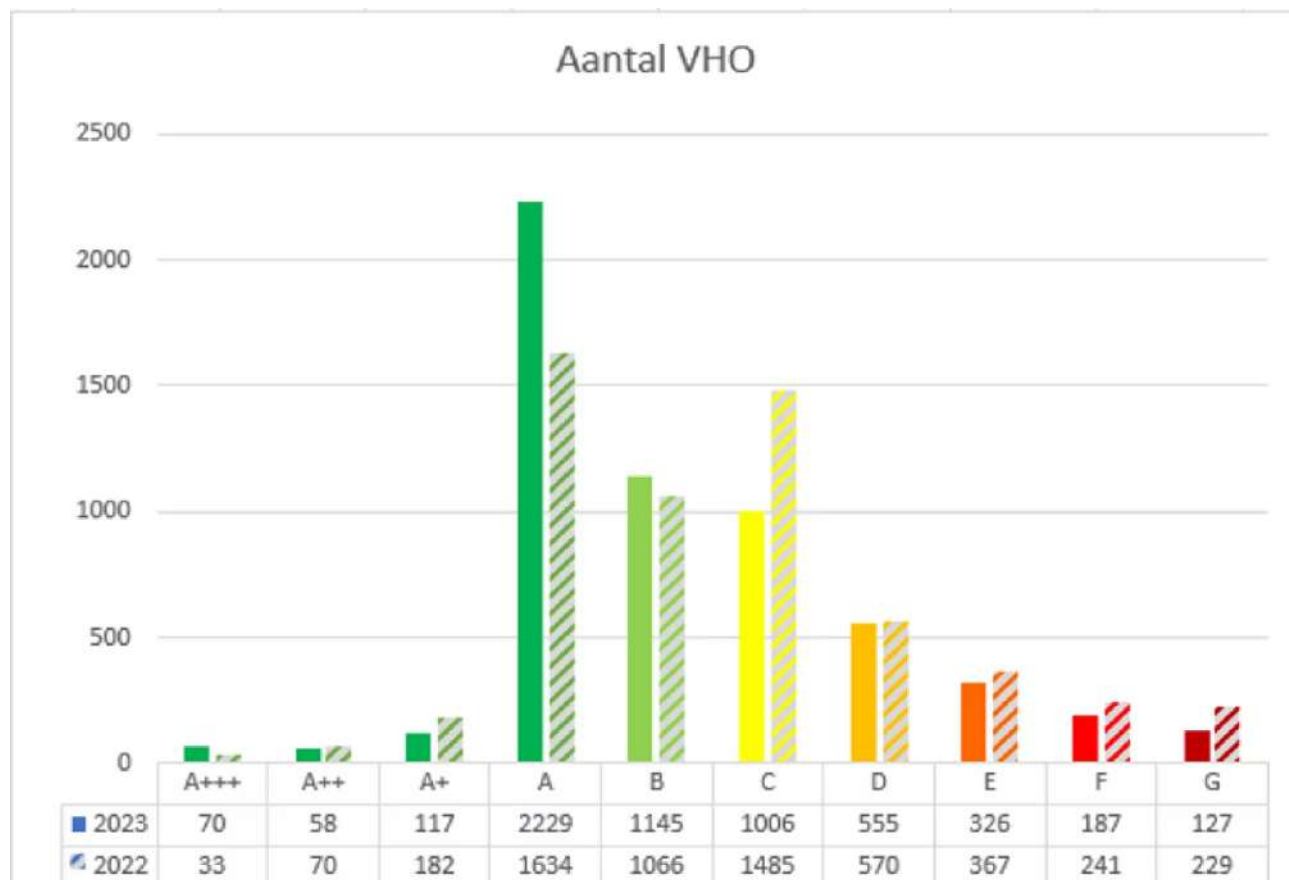
In 2023 hebben we 329 woningen geselecteerd voor verduurzaming via onze aanpak 'goed isoleren'. Hiervan konden 254 woningen daadwerkelijk worden aangepakt. We hebben niet alle geselecteerde woningen kunnen aanpakken, omdat we geen contact hebben kunnen krijgen met de betreffende huurders of omdat de betreffende huurders geen medewerking wilden verlenen. De gestegen energieprijzen en het feit dat wij hulp hebben aangeboden in de vorm van bijvoorbeeld vervangende slaapruimte, hebben mensen niet over de streep weten te trekken. Redenen die vaak werden aangedragen zijn ziekte en een te hoge leeftijd om alles rondom de werkzaamheden aan te kunnen.

Naast het goed isoleren zijn we in 2023 gestart met de voorbereidingen om vanaf 2024 zonnepanelen aan te leggen.

Overzicht energielabels

Eind 2022 was de gemiddelde energiestatus van de portefeuille huurwoningen 205,70 kWh/m² GBO/jr. De aantallen verhuurbare eenheden (vho) worden voor de energielabels net wat anders geteld dan de telling voor de huurwoningen doordat onzelfstandige eenheden niet apart worden geteld.

In figuur 3.2 staat de verdeling van de energielabels van onze huurwoningen. Tot en met 2028 verduurzamen we onze huurwoningen met een E, F of G label. Daar ligt voor de komende jaren de nadruk op. Door een combinatie van het goed isoleren van het bestaande bezit, het administratief verwerken van eerder verduurzaamde woningen en nieuwbouw is het aantal woningen met een A label fors toegenomen.



Figuur 3.2: overzicht woningportefeuille naar energielabel 2023

Verduurzaming in VvE's

Dudok Wonen heeft ook bezit in VvE's. Dit bezit willen en moeten we ook verduurzamen. Algemene Ledenvergadering (ALV) van de betreffende VvE besluit over wat er aan verduurzaming wordt uitgevoerd voor de gehele VvE. Dit betreft dus ook woningen die niet in eigendom zijn bij Dudok Wonen. Teneinde ons bezit in VvE's te verduurzamen is bij 30 VvE's opdracht gegeven om duurzaamheidsnotities op te stellen. In deze notities staat vermeld wat er aan verduurzaming gedaan kan worden in het betreffende VvE complex. Besluiten over te nemen verduurzamingsmaatregelen worden genomen in de Algemene Leden Vergaderingen van de betreffende VvE's. Er zijn 4 notities gepresenteerd aan de leden van de VvE.

Daarnaast zijn er bij 2 VvE complexen tijdens planmatig onderhoud verbeteringen aangebracht in de dakisolatie.

3.2 Passende dienstverlening

Maatwerkbudget

Wonen is een van de basisvoorwaarden voor een stabiel leven. Maar alleen een huis is niet altijd voldoende. Ook geldgebrek, een verbroken relatie, een slechte gezondheid of andere moeilijke omstandigheden kunnen een stabiel leven in de weg staan.

Ieder jaar weer zetten wij ons in om alle huurders de kans te geven de regie op hun leven terug te pakken. Dat doen we door maatwerk in te zetten en te kijken wat er nodig is om iemand in zijn kracht te zetten. Dat is voor iedereen anders: voor sommige bewoners is het genoeg als we ze de goede richting op wijzen. Voor anderen is het bieden van een maatwerkoplossing een zetje in de goede richting.

” wonen als basisvoorwaarde voor een stabiel leven

Als iemand weinig geld heeft, kan een negatieve situatie blijven bestaan. Daarom bieden we soms maatwerkoplossingen die bestaan uit een financiële bijdrage. Zo kunnen we de bewoner helpen de situatie te verbeteren.

Hoe werkt het Maatwerkbudget?

Met het Maatwerkbudget kunnen we snel handelen, zonder dat we eerst allerlei ingewikkelde interne procedures moeten doorlopen. Onze medewerkers beoordelen wat er nodig is om een huurder te helpen die in een moeilijke situatie zit. De beoordeling doen we volgens het vier-ogenprincipe: een collega kijkt altijd mee. Zijn onze medewerkers het onderling eens, dan krijgen ze het vertrouwen om in actie te komen om bewoners in noodsituaties te helpen.

Bewoners in noodsituaties helpen

In 2023 is het Maatwerkbudget **41 keer** ingezet. Dat is bijna een verdubbeling van het aantal keren in 2022. Dat komt onder meer omdat we het budget in 2023 vaker onder de aandacht hebben gebracht van de diverse afdelingen. We konden het budget hierdoor inzetten als instrument om maatwerkoplossingen te bieden bij woongelateerde problemen.

Het budget hebben we gebruikt voor uiteenlopende zaken, zoals:

- vervangen van een kapotte schutting
- bekleden van een trap die geluidsoverlast veroorzaakte
- extra slaapkamers op zolder voor een gevlucht gezin van 8 personen

- tuin leeghalen van een bewoner op hoge leeftijd
- voorkomen van dubbele huurkosten voor een oudere dame die vanwege haar gezondheid moest verhuizen

In Between Places

Soms komen bewoners in een situatie terecht waardoor ze dakloos worden. Bijvoorbeeld door een relatiebreuk of het overlijden van een ouder of huisgenoot. Zonder woning kunnen baan, inkomen en gezinsleven in de knel komen. En een woning vinden lukt vaak niet meteen. In Between Places biedt tijdelijke huurwoningen voor een tijdelijke woonvraag.

Voor wie is In Between Places?

In Between Places is bedoeld voor mensen die tussen wal en schip zijn geraakt op de woningmarkt. Mensen die met spoed een huis zoeken, maar volgens de urgentieregeling van het woonruimteverdeelsysteem niet voor een woning in aanmerking komen. We verhuren in totaal **48 studio's/appartementen** met In Between Places-huurcontracten: 22 in Hilversum en 26 in Almere. Wij zorgen zelf voor de toewijzing aan de hand van regionaal afgestemde selectiecriteria. Het gaat om huurcontracten voor maximaal 2 jaar.

In ruim 36% van de gevallen is een relatiebreuk de reden waarom mensen snel een ander huis zoeken, op de voet gevolgd door een dreigende dakloosheid: 29%. Oorzaak hiervoor is dat veel huiseigenaren die de woning verhuurden, de woning gingen verkopen door een wijziging in de wetgeving.

Verhuur via In Between Places Hilversum in 2023

- We sloten **14 tijdelijke huurcontracten** af voor In Between Places. Daarbij ging het om mensen die met spoed een woning zochten om verschillende redenen: relatiebreuk, overlijden van een huisgenoot of ouder, uitstroom uit de maatschappelijke opvang, een onveilige thuissituatie en dreigende dakloosheid door de sloop, verkoop of onbewoonbaarheid van een woning.
- **14 huurders zegden hun tijdelijke huurcontract op.** In 2022 lukte het 40% van de huurders om op eigen kracht een volgende woning te vinden. In 2023 was dit 79%.
- In dit project werken we nauw **samen met de verhuurmakelaar**. We plannen samen de intakegesprekken, gaan bij de bewoners langs om te vragen hoe het met ze gaat en of het ze lukt om andere woonruimte te vinden. Soms lukt het niet meteen om een andere woning te vinden binnen 2 jaar, waardoor huurders het vertrek uit de woning weigerden. Door intensief contact met de bewoners en de samenwerking met de netwerkpartners is het toch gelukt om een oplossing hiervoor te vinden.
- In 2023 hoefden we **geen juridische procedure** te starten. Alle huurders konden op eigen gelegenheid een nieuwe woonplek vinden.

Verhuur via In Between Places Almere in 2023

- We sloten **10 tijdelijke huurcontracten** af. Ruim 40% van de huurders gaf relatiebreuk op als belangrijkste reden waarom ze met spoed een woning zochten.
- **15 huurders zegden hun tijdelijke huurcontract op.** 2 huurders van wie het contract eindigde in 2023 zijn niet vertrokken. Ze verblijven in afwachting van de beslissing over hun urgentieaanvraag zonder recht of titel in de woning.

Wooncoach voor 65+

De wooncoach geeft **hulp en advies aan ouderen** die niet meer prettig wonen en graag willen verhuizen. Voor oudere huurders is het belangrijk om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Soms is de woning niet meer passend bij hun leefsituatie en willen zij verhuizen. Dan kunnen zij de wooncoach uitnodigen: een belangrijke steun in de rug voor huurders van 65 jaar en ouder in hun zoektocht naar een passende woning. Met deze coach gaan ze in gesprek over hun huidige woonsituatie, woon- en zorgwensen en eventueel verhuismogelijkheden. En sinds 2023 geven wooncoaches ook voorlichting aan 65-plussers met andere vragen over wonen. Daarnaast schakelen collega's de wooncoach in bij renovatieprojecten om mee te denken als bewoners een woonvraag hebben.

- met **5 bewoners** hebben de wooncoaches contact gehad
- zij hebben **4 keer** deelgenomen aan een woonmarkt

Regionale samenwerking

Het wooncoachproject is **een regionale samenwerking tussen de gemeenten en corporaties** De Alliantie, Gooi en Omstreken en Dudok Wonen.

Voorrang bij nieuwbouwprojecten

We willen zorgen voor meer doorstroming. Bij elk nieuwbouwproject willen we daarom een aantal appartementen beschikbaar stellen aan ouderen die willen verhuizen en een grote woning achterlaten. Bij nieuwbouwproject Anna's Hoeve zijn we gestart om op deze manier een deel van de woningen toe te wijzen aan senioren die een grote woning achterlaten.

” doorstroming voor ouderen

Geschillenadviescommissie

In 2023 zijn er **8 klachten** bij ons ingediend. Een klacht lossen we meestal op in onderling overleg. Van de klachten die we binnenkregen, zijn er 6 naar tevredenheid van de bewoner afgehandeld door Dudok Wonen.

Soms komen we er samen niet uit. Dat was 2 keer het geval in 2023. Deze klachten zijn door de bewoner voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie.

- De eerste klacht ging over **lekkage in de woning**. Deze klacht kwam binnen in 2022 en is in 2023 door de Geschillenadviescommissie behandeld. De Geschillenadviescommissie vond de klacht over de gebrekkige communicatie na het opnieuw ontstaan van de gebreken gegrond. Voor het overige is de klacht ongegrond. Het advies van de commissie hebben we opgevolgd.
- De tweede ging over **reparaties die nog uitgevoerd moeten worden** in de woning. Daarnaast wilde de bewoner, die verduurzaming van de woning eerst niet nodig vond, alsnog de woning laten verduurzamen. Ter zitting bij de Geschillenadviescommissie bleken de bewoner en wij minder van mening te verschillen dan aanvankelijk werd gedacht. Vrijwel meteen na de zitting maakten we vervolgafspraken om alsnog reparaties uit te voeren. De Geschillenadviescommissie vond de klachten over het alsnog verduurzamen van de woning ongegrond. Ondanks dat hebben we toch besloten deze woning te verduurzamen. Voor het overige is het advies opgevolgd.

3.3 KWH-resultaten 2023

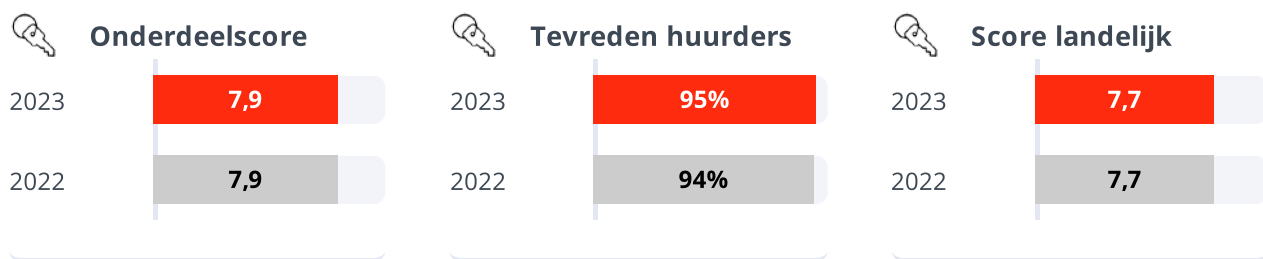
Wat is de kwaliteit van onze dienstverlening?

Hier doet het Kennis- en Kwaliteitscentrum Woningcorporaties (KWH) door het jaar heen onderzoek naar. Op die manier wordt gemeten hoe tevreden bewoners over ons zijn. Wij vinden de ervaringen van onze huurders erg belangrijk en proberen daar zo goed mogelijk op in te spelen.

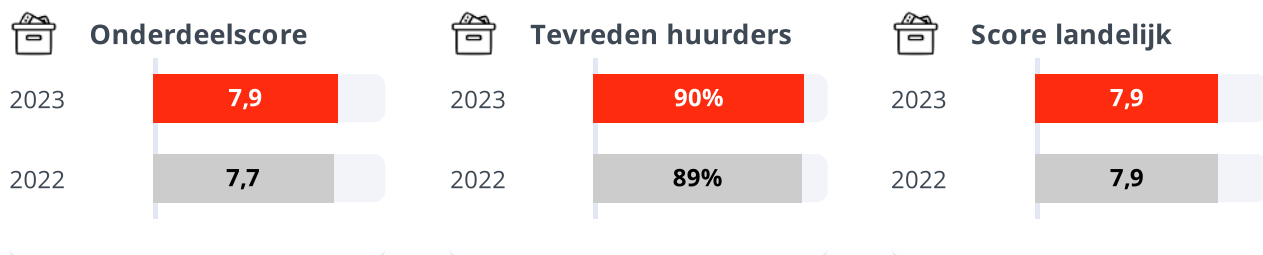
” ruim 90% van onze huurders is tevreden

- 90 tot 95% van de nieuwe en vertrokken huurders is erg tevreden over onze dienstverlening.
- 85% beoordeelt het dagelijks onderhoud en als goed.
- We zien ook processen waar we in kunnen verbeteren. Het onderhoudsproces is daar een heel belangrijke van. Onze huurders zijn vooral ontevreden over de communicatie. In 2024 gaan we hard aan de slag om deze punten te verbeteren.

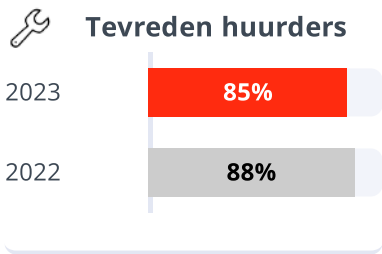
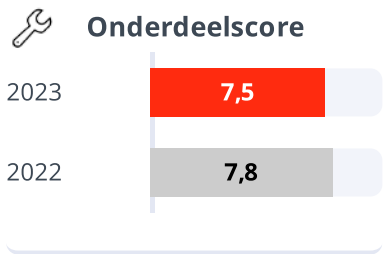
Nieuwe huurders



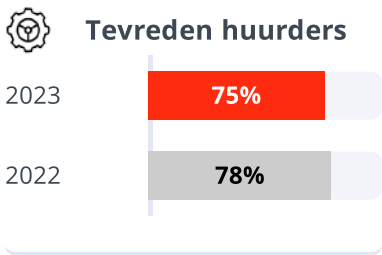
Vertrokken huurders



Reparaties



Onderhoud



4. Veerkrachtige wijken

Bewonersverhaal: 'In de winter zitten we er comfortabel bij'

André Schubman woont met veel plezier in de Hildegondestraat in Bussum samen met zijn vrouw Sonja. Vorig jaar ontvingen zij een brief: Dudok Wonen is van plan om hun en andere woningen te verduurzamen. "Laat maar komen, dacht ik. Want dat scheelt veel stookkosten. En ik moet zeggen dat ze heel netjes hebben gewerkt. Ik zou het ook zo hebben gedaan."



Afgelopen zomer kwam aannemer Van Lochem Nederland Totaalonderhoud langs om met André te praten over de verduurzaming van zijn woning. "Er

kwam dak- en vloerisolatie, mechanische ventilatie, nieuwe ventilatieroosters en isolatieglas. Daar was ik wel blij mee."

Comfortabel in de winter

Begin september startte de aannemer met de werkzaamheden. "De zolder had ik zelf van tevoren leeggehaald." Overlast heeft André niet ervaren. "De mensen werkten heel netjes. Ik heb zelf altijd veel geklust en weet wat isoleren is. Het is ook mooi afgewerkt. Hetzelfde geldt voor de andere werkzaamheden. Extra werk zat bij de slaapkamers en de gang. Daar hebben ze brandwerende plafonddelen geplaatst." Het werk is nagenoeg afgerond. "Ik ben geen liefhebber van winters weer, maar als het komt, zitten we er comfortabel bij."

Duidelijke communicatie

Over de communicatie is André ook goed te spreken. "Er is goed uitgelegd wat het werk inhield en wanneer ze iets van plan waren om te doen. En als je vragen had, kon je projectleider Justin altijd direct bellen."

4.1 Sociaal beheer en leefbaarheid

Wij investeren in de leefbaarheid van onze wijken. We overleggen hierover met **de Huurdersbelangenvereniging (HBV), bewonerscommissies en huurders**. Leefbaarheid is in de gemeenten Hilversum en Gooise Meren geen groot aandachtspunt, zoals in de grote steden. Toch zien we in onze regio wel een stijging van het aantal bewoners en woningzoekenden die kwetsbaar zijn. Door de inzet van onze sociaal wijkbeheerders zien we meer en horen we meer van onze bewoners.

- **Geluidsoverlast** is nog steeds de melding die het meest voorkomt.
- In 2023 zien we dat de **agressie tegen burens en tegen ons als verhuurder** is toegenomen. De lontjes worden steeds korter.
- Het blijft lastig om een duidelijk **onderscheid tussen zorg en psychische problemen** te maken. Psychische problemen vallen meestal onder zorg, omdat er een zorgverlenende instantie bij betrokken is.
- Het **intakegesprek** helpt ons om eventuele problematiek in kaart te brengen en verwachtingen kunnen uitspreken.

Aantal meldingen

In 2023 kregen we ruim **5.000** meldingen binnen over Zorg & Overlast en leefbaarheid. Dit is vergelijkbaar met 2022. We merken dat het helpt dat we extra inzetten op het gebied van Sociaal Wijkbeheer. Door meer zichtbaarheid in de wijken weten bewoners ons makkelijker te vinden. Dit is een ontwikkeling: het draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel.

” meer zichtbaarheid in de wijken

Aanpak van de klantvragen

We werken intensief samen met onze ketenpartners en zorgpartners in de regio. Samen met de gemeentelijke uitvoeringsloketten, regionale hulpverleningsinstanties en bouw- en woningtoezicht verbeteren we de woonsituatie en begeleiden we klanten.

4.2 Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen

Woningzoekenden met grote zorgvragen krijgen niet altijd intensieve zorg en/of begeleiding. Dat komt meestal omdat ze **onbekend zijn bij organisaties die ze kunnen helpen**. En dus komen mensen uit deze groep pas in beeld als zij zelfstandig op zoek gaan naar woonruimte. Om hen te helpen, bieden we bij de start van het huurcontract met ons preventief zorg aan. Dit doen we met hulp van het concept Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen. Is wel vanaf het begin van een huurcontract duidelijk dat een woningzoekende intensieve zorg en/of begeleiding krijgt? Ook dan wordt er een verzoek gedaan vanuit de regio voor passende woonruimte.

Huurcontract voor kwetsbare doelgroepen

In 2023 hebben we 9 nieuwe Huren onder Voorwaarden (HOV) contracten afgesloten:

- 3 vanuit de regeling Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen (HMD)
- 2 eigen huurders **via de 2%-regeling**
- 4 mensen die **via DAK** op een woning van ons reageerden. Deze laatste categorie huurders reageren via DAK op een woning, maar er is een ernstige zorgvraag waardoor een HMD-traject passend is.

Er zijn 7 HOV-contracten succesvol beëindigd. Deze bewoners kregen na een periode van 2 jaar een contract op eigen naam gekregen.

Wat is Huren onder Voorwaarden?

Kwetsbare mensen aan woonruimte helpen: dat is het doel van Huren onder Voorwaarden. Dit is een initiatief van de gemeente Hilversum en Gooise Meren, Dudok Wonen en Kwintes, een organisatie die mensen met psychosociale problemen en/of psychiatrische kwetsbaarheid ondersteunt. Mensen met een Huren onder Voorwaarden-contract krijgen de kans om weer zelfstandig te wonen, maar met bepaalde voorwaarden over gedrag en goed huurderschap. Vaak hebben deze bewoners ook een zorgcontract waarin afspraken voor woonbegeleiding zijn vastgelegd en is er een bewindvoerder. Het huurcontract geldt voor 2 jaar.

Sociaal wijkbeheer

Het aantal kwetsbare bewoners neemt toe in sommige wijken of complexen. Soms hebben bewoners door persoonlijke omstandigheden te weinig oog voor hun directe woonomgeving. Dit zorgt voor toenemende verloedering. Daarom zijn we in 2023 doorgegaan met intensiever beheer van onze wijken. We werken met 3 **sociaal wijkbeheerders** met ieder een eigen gebied, gekoppeld aan een medewerker Woonzaken. De sociaal wijkbeheerders zijn in de wijk aanwezig. Daardoor zien zij snel waar er problemen zijn. De beheerders zijn goed herkenbaar in de wijk aanwezig en makkelijk benaderbaar. Bewoners vinden dit prettig, omdat sommige bewoners het best spannend vinden om klachten op papier te zetten of te bellen.

Bewoners spelen zelf een rol in de oplossing

We reageren niet altijd direct op alle meldingen. **We vinden het belangrijk dat onze bewoners eerst zelf proberen er met elkaar uit te komen.** Bewoners spelen zelf een belangrijke rol in het oplossen van overlastsituaties. Het is heel vervelend als klachten over burens aan ons worden doorgegeven, terwijl de bewoners waar het om gaat zelf niet weet dat hij overlast heeft veroorzaakt. Als burens opzien tegen zo'n gesprek, kan Buurtbemiddeling helpen. De buurtbewoners krijgen dan begeleiding bij het gesprek. Zo werken we toe naar een situatie waarbij onze klanten prettig samen in een portiek of straat wonen.

Als praten niet meer mogelijk is

Komen buurtbewoners er niet meer uit via een gesprek? Dan doen wij ons best om de overlastsituatie te stabiliseren. Bijvoorbeeld door te bemiddelen en afspraken te maken met de betrokkenen. Soms is dit niet haalbaar. We leggen de kwestie dan **aan de rechter** voor. Daarbij gaat het om ernstige overlastsituaties waarbij burens en omwonenden langdurig en structureel overlast ervaren. Uiteindelijk heeft dit gelukkig niet geleid tot ontruiming, maar wel tot een gerechtelijke uitspraak om misdragingen te stoppen, gedrag aan te passen en soms ook (bemoei)zorg af te dwingen.

4.3 Leefbaarheidsinitiatieven in 2023

Ook in 2023 werkten we aan deze initiatieven en projecten om de veerkracht en leefbaarheid te verbeteren:

- In **De Buurtkamer Bloemenbuurt** werken we samen met de buurtcoördinator van de gemeente Hilversum, de wijkagent en de opbouwwerker van Versa Welzijn. Ook voeren we gesprekken met nieuwe bewoners om zorgen tijdig te signaleren.
- **Het wijkkantoor Betje Wolfflaan** in Bussum zorgt ervoor dat we zichtbaar zijn in de wijk en dat de leefbaarheid onder controle is. Daarnaast was er in 2023 extra aandacht voor het groenonderhoud en onderhoud van de hekken rondom het complex in samenwerking met de gemeente.
- In het complex aan de **Amersfoortsestraatweg** in Naarden gaven we in 2023 meer aandacht aan leefbaarheid. We legden we de focus op het verbeteren van de leefomgeving en hielden portiekgesprekken. De opkomst van de bewoners was groot en de gesprekken werden erg gewaardeerd.

4.4 Bijdrage aan leefbaarheid en betaalbaarheid en woonfraude

Voorkomen huurachterstanden

Het voorkomen van huurachterstanden stond ook in 2023 hoog op onze agenda. Samen met de bewoners, zorginstellingen en gemeentemedewerkers van Vroegsignalering zochten we manieren om te voorkomen dat huurders in financiële problemen kwamen.

” voorkomen dat huurders in financiële problemen komen

Huurachterstand

Ondanks de uitdagingen van de energiecrisis en stijgende kosten voor levensonderhoud is het betaalgedrag van onze huurders stabiel gebleven. Ook in 2023 bleef de huurachterstand onder de 1% van onze netto huuropbrengsten. Eind 2023 kwamen we uit op een netto huur achterstandspercentage van 0,92% van de huuropbrengsten.

Aanpak betalingsproblemen

Bij betalingsproblemen hanteren we een aanpak waarbij het uitgangspunt is dat we er met de huurders uitkomen, zodat we voorkomen dat huurders hun huis verliezen.

Met huurders die in financiële problemen kwamen, maakten we heldere afspraken. Dit geeft ons de zekerheid dat de huurder op termijn weer zijn betalingsverplichting kan nakomen. De huurder haalt de huurachterstand in zodra dat weer mogelijk is. Als dit niet binnen de gebruikelijke termijnen lukt, hebben we daar begrip voor.

Persoonlijke benadering

Met een persoonlijke benadering proberen we in een vroeg stadium te voorkomen dat bewoners huurschulden opbouwen - inclusief de extra kosten die dit met zich meebrengt. We maken het huurders daarnaast zo makkelijk mogelijk om zelf contact met ons op te nemen als ze dreigen vast te lopen met het betalen van de huur. Dat kan heel eenvoudig via e-mail of telefonisch.

We nemen actief contact op met onze bewoners, zo hielden we in het voorjaar belavond acties met medewerkers van Dudok Wonen. Hiermee konden we goede afspraken maken met bewoners om de huurachterstanden op te lossen. Denken in mogelijkheden is daarbij steeds ons vertrekpunt. Wat kan wél? Door die vraag te stellen aan onze bewoners, zetten we hen veel meer in hun eigen kracht.

Woningontruimingen

Ontruimingen en dakloosheid proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Het is niet voor niets onze missie om huisvesting te bieden aan mensen die dat niet op eigen kracht kunnen. Helaas zijn er situaties waarin we toch een woning moeten ontruimen. Bijvoorbeeld als een bewoner met de noorderzon vertrokken is. Of als een bewoner echt niet betaalt en afspraken maken niet lukt.

- In 2023 stonden er **13 ontruimingen** gepland vanwege huurachterstand, overlast en woonfraude.
- Slechts **4** van deze ontruimingen voerden we uit. In 3 gevallen ging het om een combinatie van betalingsproblemen en een vervuilde woning. De vierde ontruiming had te maken met woonfraude.

4.5 Woonfraude

Als bewoners hun woning onderverhuren of een woning niet gebruiken om in te wonen, noemen we dat **woonfraude**. Dat geldt ook als bewoners illegale activiteiten ondernemen, zoals een hennepkwekerij. Tegen woonfraude komen we direct in actie. Want iedere bewoner heeft recht op een veilige en leefbare omgeving. En mensen die een woning zoeken, hebben ook last van woonfraude: bepaalde woningen komen hierdoor immers niet op DAK terecht.

- In 2023 kregen we zo'n **100 meldingen** van woonfraude die we onderzochten.
- **21 woningen** kwamen vrij voor verhuur dankzij deze meldingen en onze acties.
- **4 keer** hebben we een gedragsaanwijzing gegeven.

Van de overige gevallen is het dossier nog in behandeling of er bleek geen sprake van woonfraude.

” samen met de gemeenten in actie tegen woonfraude

Zo komen we in actie

Al jaren werken we samen met de gemeenten waarin we actief zijn om woonfraude tegen te gaan. Samen zorgen we dat woningen die niet juist worden gebruikt, weer beschikbaar komen voor woningzoekenden op de wachtlijst.

In 2023 hebben we **meer focus op de aanpak van woonfraude** gelegd. Dat deden we zo:

- We schakelden een **woonfraudespecialist** in, met wie we de meldingen en woonfraude-adressen onderzochten.
- We voerden **gesprekken met huurders en onderhuurders**. We legden uit dat huurwoningen bewoond moeten worden door de mensen voor wie ze bedoeld zijn, en degene die een huurovereenkomst met ons heeft.
- We kwamen in actie als woningen **langdurig leegstonden** en als we merkten dat een woning werd **onderverhuurd**. Dat deden we ook als we merkten dat een woning **als tweede huis** of **tweede woning** werd gebruikt, of **als vakantiewoning** werd verhuurd.

4.6 Overleg met huurders en vertegenwoordigers van huurders

Huurders betrekken we bij ons dagelijks werk. Dat doen we op verschillende manieren. Over participatie zijn wettelijke afspraken gemaakt. Maar wat in de wet staat, leidt niet vanzelf tot een brede bewonersparticipatie. Daarom passen we hierin ook maatwerk toe. Initiatieven van huurders die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid of veerkracht van de buurt stimuleren en ondersteunen wij graag.

Overleg met huurders

Een goed overleg met een sterke Huurders Belangen Vereniging (HBV) is belangrijk. Dat doen we om te horen of we de juiste bijdrage leveren aan de samenleving en ook om daar verantwoording over af te leggen.

In 2023 stelden we **€ 40.000 budget** beschikbaar aan de HBV. Met dit budget kan de HBV de bestuurskosten (vrijwilligersvergoedingen), externe advieskosten en ICT betalen. En ook het inhuren van iemand die verslagen maakt van het HBV-overleg en de kosten voor mailingen aan de eigen leden.

Resultaten 2023

- In 2023 hadden we **5 keer regulier overleg** met de HBV. We spraken onder meer over activiteitenplannen, de prestatieafspraken met de gemeente Hilversum, huurverhoging, onze begroting voor 2024, de strategie, duurzaamheid en de portefeuillestrategie.
- We organiseerden diverse **themabijeenkomsten** om de HBV mee te nemen in bepaalde onderwerpen. Bijvoorbeeld over duurzaamheid.
- De HBV bracht **advies** uit over de Activiteitenplannen Hilversum, Almere en Gooise Meren, huurverhoging 2023, de begroting en meerjarenraming 2024.
- Bij de **werving van de nieuwe directeur-bestuurder** zat een vertegenwoordiging van de HBV in de benoemingsadviescommissie. Zij spraken 4 kandidaten in de eerste ronde van de selectiegesprekken.
- In **overleggen met verschillende gemeenten** speelde de HBV een zeer betrokken en constructieve rol. Onderwerp van deze gesprekken in Hilversum was de totstandkoming van de prestatieafspraken.
- In 2023 liepen de HBV-leden **stage** bij verschillende afdelingen om meer te leren over onze werkwijze en processen. Ook leerden de HBV en diverse medewerkers elkaar beter kennen. De HBV-leden hebben gaven ons na de stage tips en adviezen over onze processen.

4.7 Overleg met bewonerscommissies

Op dit moment werken we actief samen met **14 bewonersgroepen**. Deze groepen praten en denken mee over wat er in hun wijk en complex gebeurt. Bijvoorbeeld over leefbaarheid, onderhoud of servicekosten. De bewonersgroep kan een woongroep of een bewonerscommissie zijn. We vergaderen 1 tot 2 keer per jaar met iedere bewonersgroep. Met sommige groepen voeren we vaker overleg.

” bewoners denken mee over hun wijk

Betere verbinding met bewoners

Bewonerscommissies zijn heel **waardevol als gesprekspartner** voor ons én voor bewoners in het complex. Zij hebben vooral een sociale taak. Om die taak goed en met plezier uit te kunnen voeren, geven wij de bewonerscommissies een budget. Hiermee kunnen zij sociale activiteiten organiseren, bewoners in het zonnetje zetten, nieuwe bewoners verwelkomen of bewoners die het moeilijk hebben een hart onder de riem steken. De commissies krijgen van ons het vertrouwen om het budget naar eigen inzicht te gebruiken. Zo ondersteunen wij een betere verbinding met onze bewoners en geven we via de bewonerscommissie aandacht aan de persoonlijke leefsituaties van onze bewoners.

4.8 Overleg met gemeenten

Gemeenten

Gemeenten zijn **belangrijke partners bij het bereiken van onze doelstellingen** voor volkshuisvesting. We voeren dan ook regelmatig overleg met de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Almere. Zowel bestuurlijk als ambtelijk. Ons Activiteitenplan 2024 - 2028 dienden we in bij alle 3 de gemeenten.

” nieuwe meerjarige prestatieafspraken

Overleg met gemeente Hilversum

Regelmatig hebben we overleg met de gemeente Hilversum. Twee keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats, samen met de andere corporaties in Hilversum en de huurdersorganisaties. Om onze doelstellingen voor volkshuisvesting te bereiken, moeten we samen blijven optrekken, benadrukten alle partijen. Dit zijn de resultaten van 2023:

- Er zijn **nieuwe collectieve meerjarige prestatieafspraken** gemaakt met de gemeente Hilversum, de corporaties en huurdersorganisaties.
- Na het sluiten van de prestatieafspraken is er **een monitor** opgesteld door de gemeente en de corporaties om de gemaakte afspraken bij te houden. Als blijkt dat we een afspraak niet kunnen nakomen, worden er in overleg met de gemeente maatregelen genomen.
- Het afgelopen jaar hebben we **geen woningen opgeleverd** in Hilversum.
- In juni werd het **Activiteitenplan voor 2024** ingediend bij de gemeente. Bij dit plan zat een oplegger die we schreven samen met de andere corporaties in Hilversum.
- De **bouw van woningen aan het Circusterrein**, een gemeentelijk terrein langs de Diependaalselaan. In juli 2023 tekenden de gemeente Hilversum, het Rijk en de Hilversumse woningcorporaties een intentieovereenkomst om het bouwen van woningen op dit terrein te versnellen. De wens: zo snel mogelijk 400 betaalbare flexwoningen erbij.
- De **taskforce nieuwbouw** komt op ambtelijk niveau eens in de 6 weken bijeen. Bestuurlijk overleg over nieuwbouw vindt eens per 6 maanden plaats. In de taskforce worden projecten uit de projectenlijst besproken die extra aandacht nodig hebben, met focus op projecten waaraan gemeente en corporaties samenwerken. In 2023 is veel gesproken over de flexwoningen op het Circusterrein.

Prestatieafpraak over sociale woningvoorraad Gemeente Hilversum

Onze bijdrage aan de prestatieafpraak 'beschikbaarheid' is te zien in figuur 4.1. Het schema laat de ontwikkeling zien van de sociale huurvoorraad en de voorraad sociale koopwoningen in Hilversum.

Sociale huurvoorraad		middenhuur	
Stand 1-1-2023	2.745	stand 1-1-2023	310
toevoegingen nieuwbouw huur	-	toevoegingen	27
verkocht	-17	onttrekkingen	-7
gesloopt	-	stand 31-12-2023	330
toevoeging door terugkoop	-		
geliberaliseerd	-18	Sociale koopwoningen	
vrije sector naar sociale huur	4	stand 1-1-2023	896
overig	-2	toevoegingen	15
stand 31-12-2023	2.712	onttrekkingen	-10
		stand 31-12-2023	901
Sociale woningvoorraad:			
sociale huurvoorraad	2.712		
sociale koopwoningen	901		
	3.613		

Figuur 4.1: Bijdrage prestatieafspraken Hilversum

Overleg met gemeente Gooise Meren

Regelmatig voeren we overleg met de gemeente Gooise Meren. Twee keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats met de andere corporaties en de huurdersorganisaties. Dit zijn de resultaten van 2023:

- Afgelopen jaar hebben we **48 sociale huurwoningen** opgeleverd: 40 aan de Keverdijk in Naarden en 8 aan de Landstraat in Bussum.
- Er is **extra inspanning** nodig om de nieuwbouwambitie voor sociale huurwoningen te halen. Dat was de conclusie van het Bestuurlijk Overleg over de voortgang van de Kaderafspraken met de gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen. Het gesprek voerden we in november.
- In juni leverden we ons ons **Activiteitenplan 2024** aan. Dit plan werd begeleid door een oplegger die we samen schreven met de andere corporaties in Gooise Meren.
- Er zijn **geen nieuwe prestatieafspraken voor 2024** opgesteld. In 2024 gaan we in samenwerking met de gemeente, andere corporaties en huurdersorganisaties nieuwe meerjarige prestatieafspraken maken.
- De gemeente vormde een werkgroep om **een gebiedsvisie voor Bussum-Zuid** te maken. Hier nemen wij ook aan deel. Doel is om de gebiedsontwikkeling, inclusief gewenste nieuwbouwprojecten, met elkaar af te stemmen en prioriteit te geven. De ambities in het gebied zijn groot. Dat betekent dat we mogelijke ontwikkelingen zo goed mogelijk in tijd en planning met elkaar afstemmen. Daarnaast stelden we de gemeente voor om mobiliteit en infrastructuur integraal onderdeel uit te laten maken van de gebiedsvisie. Dit voorstel heeft de gemeente uitgevoerd.
- De gemeente is in 2023 begonnen met het **actualiseren van de woonvisie**. We namen deel aan de participatiebijeenkomsten.

- De **taskforce nieuwbouw** komt op ambtelijk niveau eens in de 6 weken bijeen. In de taskforce worden projecten uit de projectenlijst besproken die extra aandacht nodig hebben, met focus op projecten waaraan gemeente en corporaties samenwerken. Het functioneren van de taskforce evalueerden we in 2023. Dit heeft tot duidelijke werkafspraken geleid en uitbreiding van het team van de gemeente.

Prestatieafspraken over sociale woningvoorraad Gemeente Gooise Meren

In de prestatieafspraken met de gemeente maakten we afspraken over de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad: huur en sociale koopwoningen. In figuur 5.2 staat de ontwikkeling van de afgelopen 4 jaar.

- **Sociale woningvoorraad A** zijn woningen die bereikbaar zijn voor huishoudens met een lagere inkomens.
- **Woningvoorraad B** is bereikbaar voor de middeninkomens.

De afspraak is dat beide woningvoorraden in 2024 zijn toegenomen vergeleken met eind 2019. We liggen op koers om deze afspraak eind 2024 te halen.

	2023	2019
Sociale woningvoorraad A	2.447	2.355
Sociale woningvoorraad B	472	480
Sociale voorraad	2.919	2.835

Figuur 4.2: ontwikkeling sociale woningvoorraad Gooise Meren

Overleg met gemeente Almere

Ook met de gemeente Almere overleggen we regelmatig.

- In 2023 zijn **nieuwe prestatieafspraken** afgesloten met de gemeente Almere. Ondanks meerdere gesprekken heeft de gemeente het besluit genomen om ons niet te betrekken bij collectieve prestatieafspraken met de Alliantie, Ymere en Goede Stede. Dit vinden wij erg jammer.
- De ontwikkeling van **22 appartementen aan de Kroatiëkade** loopt vertraging op als gevolg van het omleggen van kabels en leidingen door nutsbedrijven.
- We vroegen de gemeente **een hardheidsclausule te overwegen** om huurders die in een sociale noodsituatie verkeren alsnog een urgentie te kunnen verlenen. In ons project **In Between Places 2023** waren er namelijk enkele huurders die niet binnen 2 jaar de woning verlieten, terwijl dit wel een afspraak is binnen dit type huurcontract. De bewoners gaven aan dat ze geen alternatieve woonruimte konden vinden. Vanuit de gemeente hebben wij weinig medewerking ervaren om tot goede oplossingen te komen.
- De ontwikkelaar heeft als gevolg van een geschil met de gemeente Almere over Hortus locatie de **turnkey-koop overeenkomst** (120 appartementen) met ons ontbonden. Wij worden schadeloos gesteld voor de reeds gemaakte kosten.
- Het project **Europakwartier Noord (165 eengezinswoningen)** heeft vertraging opgelopen. Een van de oorzaken is, dat de nuts kabels moeten worden omgelegd. Het verkavelingsplan voor dit project is inmiddels vastgesteld door de gemeente.

4.9 Overleg met Regio Gooi & Vechtstreek

Op regionaal niveau bespreken we veel onderwerpen met de regio Gooi en Vechtstreek. Begin 2017 is de regionale woonvisie vastgesteld met een looptijd tot 2030. Deze woonvisie is de basis voor thema's op regionaal niveau. In 2021 sloten we met alle woningcorporaties en gemeenten in de regio en Provincie Noord-Holland een Regionaal Woonakkoord: 'Samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio'. Dit zijn de ambities:

- **11.500 woningen toevoegen** tot 2040
- het aandeel **sociale huurwoningen op peil** houden
- meer **middenhuur- en tijdelijke woningen**

De nieuwe huisvestingsverordening is in 2023 afgerond en gaat in per 1 januari 2024.

4.10 Overleg met Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG)

Het Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG) is een **samenwerkingsverband van De Alliantie, Woningstichting Naarden, G&O, Dudok Wonen en Vecht en Omstreken**. In 2023 werkten we samen aan de huisvestingsverordening, prestatieafspraken en gezamenlijk beleid voor wonen en zorg.

Onze basis is het provinciaal woonakkoord Gooi en Vechtstreek 2021-2025 'Samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio'. Hierin staan de gedeelde doelen van provincie Noord-Holland, de gemeenten en woningcorporaties in de Gooi en Vechtstreek beschreven. Eens per 6 weken overlegt het platform over onderwerpen die spelen bij alle corporaties in de regio.

4.11 Visitatie

In 2023 heeft de visitatie plaatsgevonden over de jaren 2019-2022. De visitatie is **een vorm van verantwoording over de maatschappelijke prestaties**. Bij deze visitatie hebben we gekozen voor de nieuwe methodiek van visiteren. Tijdens de visitatie stonden drie vragen centraal:

- maatschappelijke waarden: wat doet Dudok Wonen?
- **maatschappelijke capaciteit**: is de corporatie toegerust voor de opgave?
- **besturing en verankering**: hoe doet Dudok Wonen dat?

” een nieuwe manier van visiteren

Visitatiedag met stakeholders

De visitatie lieten we uitvoeren door de coöperatieve vereniging Procorp. Zij analyseerden de documentatie die wij aanleverden, waarna er een visitatiedag is gehouden. Tijdens deze dag zijn twee belangrijke thema's besproken met onze stakeholders: vertegenwoordigers van de HBV, gemeenten, collega corporaties en ketenpartners. In groepen spraken we in de ochtend over **veerkrachtige wijken** en in de middag over **sociale koop**. De keuze voor deze thema's is ingegeven door de [strategie 2023+](#): Kansen Bieden.

Alle deelnemers waren enthousiast over deze aanpak van visiteren. Een verslag van de besprekingen vindt u [hier](#).

Het visitatierapport

De bevindingen van Procorp zijn te lezen in het [visitatierapport](#). We herkennen ons in de beschrijving van de visitatiecommissie, zowel in de positieve als van de verbeterpunten.

Dit zijn **onze verbeterpunten**:

- communicatie met huurders
- sturen op een goede verhouding tussen sociale huur, middenhuur en sociale koop
- de organisatieontwikkeling

Deze verbeterpunten hebben al enige tijd onze aandacht. We gaan deze verder ontwikkelen in het belang van onze huidige en toekomstige bewoners.

5. Daadkrachtige organisatie vanuit de menselijke maat

Door deelname aan de buurtschouw is het wonen fijner geworden

Iris Schultheiss woont al jaren met veel plezier in De Witte Prinses. Dit appartementengebouw in het centrum van Hilversum was aan planmatig onderhoud toe. Voordat het onderhoud begon, konden de bewoners hun ideeën doorgeven: wat willen zij verbeterd hebben? Iris deed dit ook. "Ik vond het fijn om mee te denken en mijn mening te geven."



"Vorig jaar zomer kregen alle bewoners een brief van Dudok Wonen", vertelt Iris. "In de brief nodigden ze ons uit voor een zogeheten buurtschouw. Een buurtschouw is een rondgang door het gebouw. Het gebouw was toe aan planmatig onderhoud, zoals schilderwerk. Met de buurtschouw kun je meelopen met de aannemer en Dudok Wonen. Dan kun je laten zien wat er volgens jou beter kan of onderhoud nodig heeft."

Meedenken en mening geven

"Als je ergens een tijdje woont, dan vallen dingen op. Waarom kan er hier geen lamp komen of daar een slot op een deur? Ik vond het fijn dat we als bewoners konden meedenken en onze mening delen. Deelnemen aan de schouw kostte niet veel tijd."

Resultaat van de buurtschouw

"Ik ben ontzettend blij met de uitkomst. De lampen in de algemene bergingsruimte zijn vervangen door ledverlichting en bewegingssensoren. Dat is duurzaam en het vergroot het gevoel van veiligheid. Ook is het slot van de fietsenstalling vervangen door een elektrische deuropener. Daardoor sluit die automatisch. Zo is op een eenvoudige manier is het wonen voor mij fijner geworden."

5.1 Organisatie

Leidende principes geven richting

Het afgelopen jaar hebben we leidende principes ontwikkeld. Deze principes **geven richting aan ons denken en handelen, hoe we werken en kiezen**. Ze helpen ons om de maatschappelijke effecten op de juiste manier te bereiken.

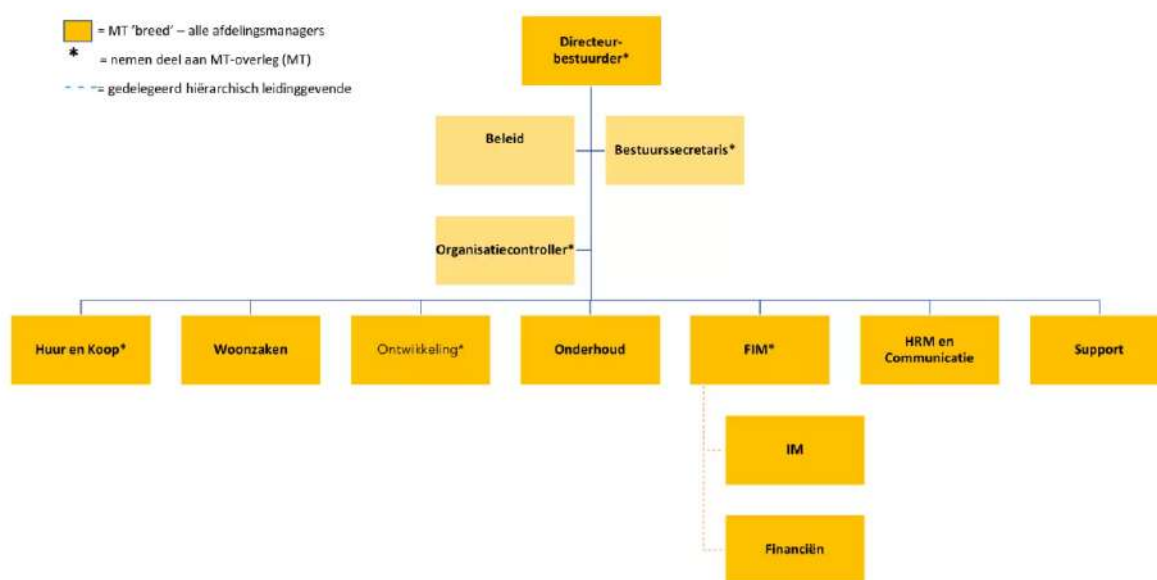
Onze leidende principes zijn:

- positief mensbeeld
- betrouwbaar
- eigenaarschap
- resultaatgerichtheid
- lerende organisatie
- denken in mogelijkheden

Organisatieontwikkeling

In 2023 voerden we **veranderingen in de organisatie** door. Dat deden we omdat we daadkrachtiger willen en meer liefde en aandacht willen schenken aan de uitvoering van onze werkzaamheden. Dit zijn de wijzigingen die we doorvoerden:

- De **topstructuur is gewijzigd**: we hebben geen directieteam meer. Zo brengen we de 'top' dichterbij de dagelijkse praktijk.
- De beleidsmakers zijn in **1 beleidsteam geplaatst** onder aansturing van de directeur-bestuurder.



Figuur 5.1: organisatiestructuur Dudok Wonen eind 2023 (klik op de afbeelding om deze te vergroten)

Deze structuur is tijdelijk ingericht onder leiding van de interim-bestuurder om de nieuwe directeur-bestuurder de gelegenheid te geven de gewenste structuur in te richten. Per 1 november 2023 is Jacqueline van Ham gestart als nieuwe Directeur-bestuurder. Zie ook paragraaf 8.5 in het verslag van de Raad van Commissarissen hieronder.

Kostenbewust

In vergelijking met andere corporaties scoort Dudok Wonen in de Aedes Benchmark ieder jaar hoog in de bedrijfslasten en het (relatieve) aantal fte's. Onze financiële situatie is nog goed, maar de prognoses voor de komende jaren vragen om bijsturing, met name in de operationele kasstroom.

We kijken daarom kritisch naar de bedrijfslasten.

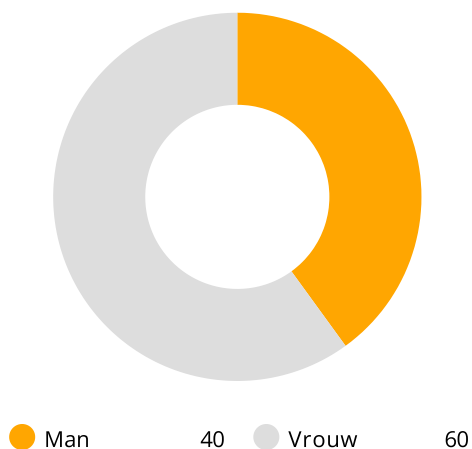
” 45% van de medewerkers werkt in deeltijd

Onze medewerkers

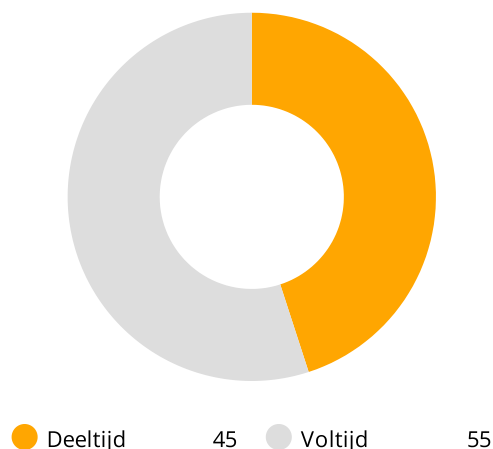
Op 31 december 2023 hadden we 72,5 fte in dienst. In 2022 was dit 80,5 fte. De vastgestelde formatie is 84,1.

Enkele getallen:

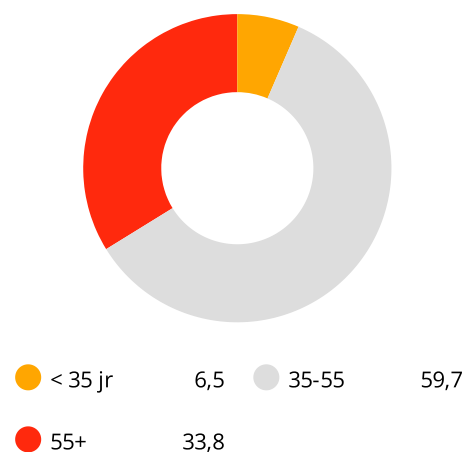
Verdeling man/vrouw



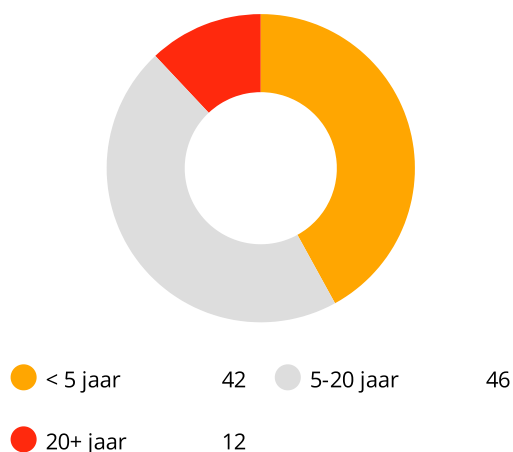
Type dienstverband



Leeftijdsgroepen



Aantal jaren in dienst



(excl. stagiaires)

Inhuur

In 2023 hebben we in totaal 23 mensen voor kortere of langere tijd ingehuurd. Naast de interim-directeur-bestuurder waren dit 1 assetmanager, 4 controllers, 1 manager financiën, 2 verhuurmakelaars, 3 functioneel beheerders, 1 business consultant, 1 medewerker klantenservice, 3 projectmanagers, 1 onderhoudsregisseur, 1 medewerker support, 1 complexbeheerder en 2 medewerkers woonfraude leefbaarheid.

Instroom, doorstroom en uitstroom

Als organisatie zijn we ingericht om te bewegen. Dat betekent dat we mensen stimuleren om stappen te zetten in hun loopbaan. Zo kunnen medewerkers onderzoeken op welke plaats in de organisatie of buiten de organisatie hun talenten tot bloei komen.

We merken dat de arbeidsmarkt in beweging is. Daarnaast is onze organisatie in ontwikkeling:

- in 2023 verlieten **14** collega's Dudok Wonen
- we verwelkomden **7 nieuwe medewerkers**.

Stage en trainees

Studenten willen we kansen bieden en kennis laten maken met werken in de corporatiesector. Dus laten we hen meewerk- of afstudeerstages doen.

- Afgelopen jaar begeleidde we **4 stagiaires** op de afdelingen Huur & Koop, Onderhoud en Ontwikkeling.
- Daarnaast werkte er **1 trainee** bij ons via Talent in Huis, een organisatie die traineeprogramma's ontwikkelt.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2023 was **3,5%**. Dat is lager dan in 2022 (5%). Hiermee zitten we onder de landelijke trend. 1% hiervan was kortdurend verzuim. Al het langdurig verzuim heeft een medische oorzaak.

5.2 Integriteit

We willen **transparant en integer werken**. Daarbij zijn we ons bewust van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Onze klanten en stakeholders moeten vertrouwen kunnen hebben in onze medewerkers. Dat is voor ons de reden om een aantal zaken vast te leggen in een integriteitsbeleid. Hierin maken we onderscheid naar:

- schending van de omgangsvormen of het vermoeden daarvan
- **schending van integriteit** of het vermoeden daarvan

De uitgangspunten en procedures van schending van de integriteit staan in onze 'Regeling melden vermoeden integriteitsschending'. Deze regeling en het integriteitsbeleid zijn te vinden op het medewerkersportaal en op onze [website](#).

In 2023 zijn geen meldingen gedaan over vermoedens van integriteitsschending of schending van de omgangsvormen.

5.3 AVG en informatiebeveiliging

Privacy

Met de privacy van onze klanten en medewerkers gaan wij zorgvuldig om. Nieuwe medewerkers krijgen daarom een **introductie over het werken met privacygevoelige gegevens**. En we houden alle medewerkers regelmatig op de hoogte van privacy-onderwerpen in de media.

- In 2023 is er **1 datalek** gemeld. Dit ging om een organisatie waarmee wij samenwerken en die ook persoonsgegevens van een deel van onze klanten heeft. Deze organisatie heeft zelf een melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens en alle getroffen klanten hierover geïnformeerd.
- Van een huurder kregen we een **verzoek voor inzage van gegevens**. Wij gingen akkoord met dit verzoek en de huurder kon zijn gegevens inkijken.

Informatiebeveiliging

Dit zijn de resultaten uit 2023:

- We hebben verschillende **beveiligingsincidenten** gehad, waaronder een ransomware-aanval bij een van onze ketenpartners. Hierbij zijn alle procedures gevolgd om de dreiging buiten de deur te houden. Omdat we de procedures volgden en goed met elkaar in contact bleven, konden we na een korte periode weer veilig de accounts en koppelingen vrijgeven. Wij maakten meteen gebruik van de kans om de externe accounts te voorzien van strengere veiligheidseisen.
- Verder hebben we het **calamiteitenplan informatievoorziening** geoefend met het calamiteitenteam en Northwave. De evaluatie is gebruikt voor verbeteringen in het calamiteitenplan. Het awarenessprogramma voor informatiebeveiliging bestond daarnaast uit een phishingtest om de organisatie bewust te maken van de gevaren van 'nepmails' en hackers.
- Ook introduceerden we **leerplatform Good Habitz**, met daarin een uitgebreide module voor privacy en informatievoorziening.

Vooruitblik naar 2024:

- We houden een **assessment** om de volwassenheid van onze organisatie op het gebied van ICT te toetsen. Het eerdere assessment komt uit 2020.
- Daarnaast is er sinds november 2023 een nieuwe **Baseline Informatiebeveiliging Corporaties** waarin nieuwe maatregelen staan. Wij gaan deze in 2024 beoordelen en implementeren binnen de organisatie.
- Ook staan er verschillende **awareness-activiteiten** gepland, zoals een vulnerabilityscan, die test hoe veilig onze ICT is.

5.4 Verslag van de ondernemingsraad

In 2022 is gewerkt aan een nieuwe, passende, vorm van medezeggenschap binnen Dudok Wonen. Halverwege 2023 heeft dit geleid tot **een nieuwe OR**. Deze OR bestaat uit een **dagelijks bestuur van 2 medewerkers**. Het dagelijks bestuur wordt om de 2 jaar verkozen, waardoor continuïteit en frisse ideeën hand in hand gaan. Het bestuur wordt aangevuld door tijdelijke werkgroepen die meedenken of adviseren over verschillende onderwerpen.

Deze vorm van projectmatig werken slaat aan en zorgt ervoor dat medewerkers zich tijdelijk met enthousiasme kunnen inzetten voor onderwerpen die hen interesseren.

” de nieuwe vorm van projectmatig werken slaat aan

Werkgroepen denken mee over thema's of adviezen

We richten **tijdelijke werkgroepen** in voor relevante thema's of advies- en instemmingsverzoeken, onder supervisie van het dagelijks bestuur. Alle medewerkers kunnen zich aanmelden voor een werkgroep. Hierbij kijken we niet naar opleiding, functie of rol binnen de organisatie. Vooral enthousiasme en een kritische maar constructieve houding geven de doorslag. Het bestuur van de OR wil de werkgroepen wel zo divers mogelijk samenstellen, zodat we een breed scala aan perspectieven en ideeën binnenhalen. Het is immers onze missie om alle stemmen te laten horen en een inclusieve omgeving te creëren waarin iedereen zich gehoord voelt.

Adviesaanvragen

In 2023 heeft de medezeggenschap deze adviesaanvragen behandeld:

- functieprofiel nieuwe bestuurder
- benoeming nieuwe bestuurder
- herziening topstructuur

Daarnaast namen 2 medewerkers vanuit de OR deel aan de benoemingsadviescommissie bij de werving van de nieuwe directeur-bestuurder. Zij waren voerden gesprekken in de eerste ronde van de selectieprocedure. Dit gebeurde in het begin van 2023 door ad hoc werkgroepjes en vervolgens via de nieuwe OR-inrichting.

6. Bedrijfsmodel, financiële resultaten en financiële continuïteit

6.1 Bedrijfsmodel

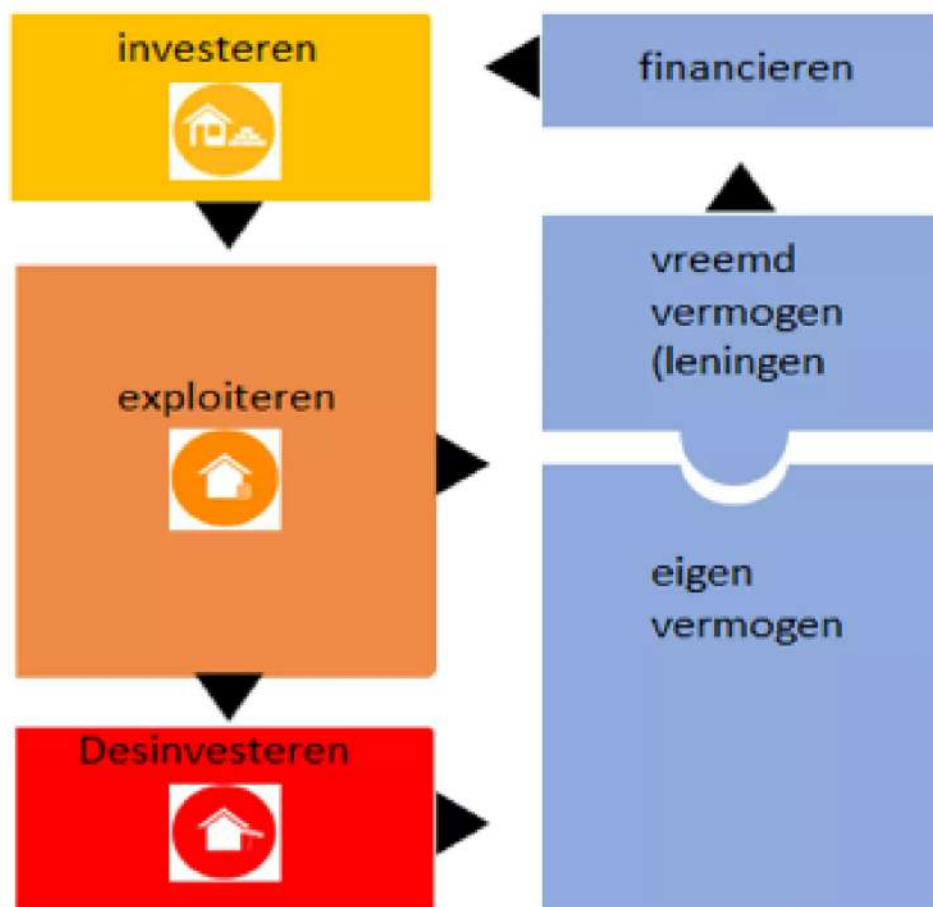
Financiële continuïteit voorop

Onze doelgroepen willen we zo goed mogelijk van dienst zijn. Dit vraagt om **een juiste samenstelling van producten en diensten. En om een duurzaam en gezond bedrijfsmodel**. We zetten het vermogen van de stichting in als revolving fund. Daarbij streven we naar het instandhouden van de koopkracht van ons eigen vermogen voor toekomstige generaties: niet interen op het vermogen, maar ook niet oppotten. Door het vermogen in te zetten als revolving fund staat het principe van de financiële continuïteit voorop.

In het Financieel Management Beleid is de koppeling tussen de strategische doelstellingen en de inzet van financiële middelen beschreven.

Ons vermogen

Vanuit onze volkshuisvestelijke taken kijken we naar **het bedrijfsmodel van een vastgoedbelegger**. Dit bestaat uit de basiscomponenten investeren, exploiteren, desinvesteren en het werkzame vermogen: eigen vermogen en vreemd vermogen (geleend geld). Het grootste deel van ons vermogen is geïnvesteerd in onze vastgoedportefeuille. Een kleiner deel is geïnvesteerd in sociale koopproducten. Zo kunnen we zoveel mogelijk huishoudens huisvesten. Dit model geven we weer in figuur 6.1.

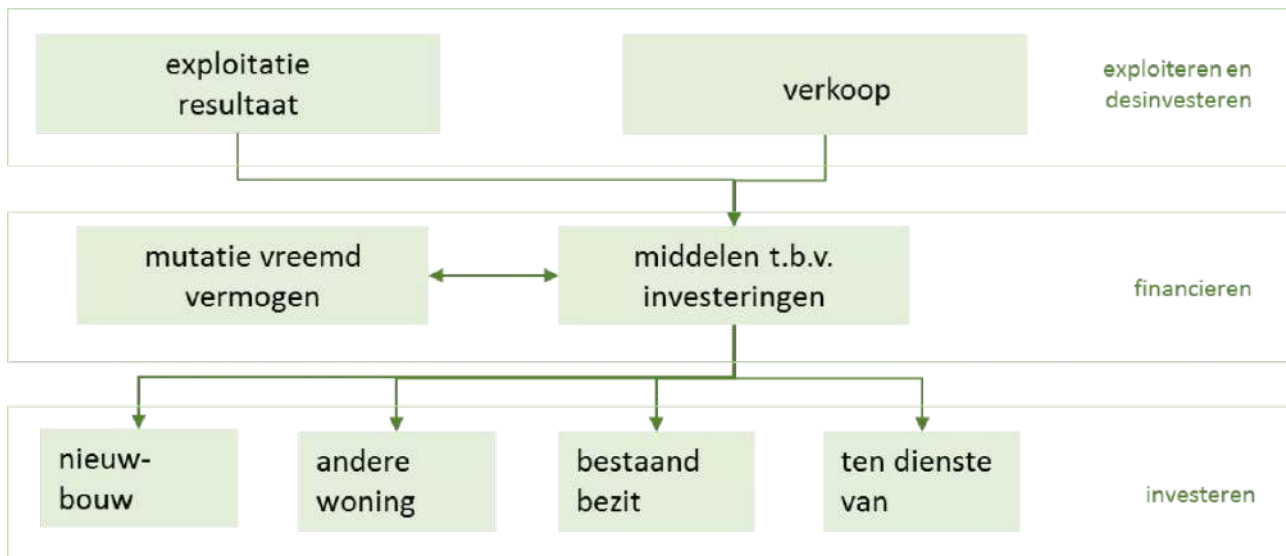


Figuur 6.1: bedrijfsmodel Dudok Wonen

De investeringsuitgaven betalen we uit inkomsten uit de componenten exploitatie, desinvesteren (verkopen) en financiering. Het vermogensbeheer moet voldoende robuust zijn om de risico's op te kunnen vangen. Goed vastgoed- en portefeuillebeheer is belangrijk voor het behalen van voldoende rendement. Alleen zo kunnen we investeringsuitgaven blijven doen. Dit uit zich in stabiele en gezonde kasstromen.

Investeringscategorieën en inkomstenbronnen

Om stabiele en gezonde kasstromen te kunnen bereiken, kijken we naar verschillende investeringscategorieën en de inkomstenbronnen. In ons financiële beleid bepalen we welke middelen we inzetten voor welke investeringscategorieën. In figuur 6.2 is deze samenhang weergegeven.



Figuur 6.2: bedrijfsmodel Dudok Wonen op basis van kasstromen

De mutatie vreemd vermogen is het bedrag dat het bedrijfsmodel tekort komt of overhoudt in een jaar. Dit is niet noodzakelijkerwijs het bedrag dat moet worden geleend of beschikbaar is voor aflossing op leningen. Hieronder wordt de samenhang verder verduidelijkt.

Het bedrijfsmodel liet in 2023 zien dat een bedrag van € 29,6 miljoen gebruikt werd voor investeringsuitgaven: € 18,6 miljoen aan nieuwbouw, € 10,3 miljoen aan investeringen in bestaand bezit en € 0,6 miljoen aan onze eigen huisvesting en ICT. Een bedrag van € 2,8 miljoen werd ingezet voor koopproducten.

De middelen voor deze investeringen kwamen uit de inkomsten uit de exploitatie van € 8,7 miljoen en verkoop van € 11,2 miljoen. De inkomsten uit verkoop zijn netto, dus na aftrek van de ingezette koopproducten. De inkomsten uit verkoop zouden € 14 miljoen zijn geweest zonder de inzet van koopproducten.

Het saldo van de inkomsten en uitgaven uit het bedrijfsmodel bedroeg € 9,7 miljoen negatief.

De financiële activiteiten toonden € 25,5 miljoen aan aflossingen op leningen en € 12,5 miljoen aan nieuwe leningen. Hierdoor is de schuld nominaal met € 13 miljoen gedaald. Daarnaast is van Goois Wonen B.V. in 2023 een dividenduitkering ontvangen van € 2 miljoen.

De liquide middelen zijn in 2023 met € 20,7 miljoen afgenomen. Met deze afname zijn de negatieve saldi uit het bedrijfsmodel en de financiële activiteiten gedekt.

6.2 Vermogensbeheer

De waarde van ons vastgoed is in 2023 beperkt toegenomen. We kijken hierbij naar **de marktwaarde in verhuurde staat** als waarderingsgrondslag.

De omvang van onze leningenportefeuille is in 2023 verder gedaald. De stijging van de waarde van ons vastgoed en de daling van de leningenportefeuille hebben een gunstige invloed op onze solvabiliteit: de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen.

Beleidswaarde

We kijken niet alleen naar de marktwaarde in verhuurde staat, maar ook naar de beleidswaarde. **Een deel van de marktwaarde wordt door corporaties namelijk niet gerealiseerd** vanwege maatschappelijke doelstellingen als lagere huren. De beleidswaarde houdt hier rekening mee. Zie ook paragraaf 6.5, Financiële exploitatie en economisch offer. De beleidswaarde geldt alleen voor zelfstandige woongelegenheden en onzelfstandige woongelegenheden. Voor ander vastgoed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gebruiken voor hun gezamenlijk toezicht de beleidswaarde in de financiële kengetallen 'Loan To Value' (de verhouding tussen de hoogte van de leningen en de waarde van het bezit) en Solvabiliteit. Deze kengetallen zijn van belang voor de beoordeling van onze financiële continuïteit.

Financieel beleid en beheer

Met ons financiële beleid stellen we onze financiële continuïteit en financierbaarheid zeker.

Dit doen we doordat:

- we **de kasstromen bewaken**. We zorgen voor een gezonde exploitatiekasstroom. Daarnaast houden we de ingaande en uitgaande kasstromen in hun onderlinge verhouding in evenwicht: investeren, exploiteren en desinvesteren.
- We bewaken de gewenste **ontwikkeling van het werkzame vermogen** en de **verhouding tussen vreemd vermogen (= geleend geld) en eigen vermogen**. Deze verhouding moet zo zijn, dat we financiële risico's kunnen opvangen. Op de korte termijn zorgen we voor voldoende liquiditeit en sturen we op kasstromen.

De Financieringsstrategie is de uitwerking van het Financieel Management Beleid. Op basis van dit document bepalen we de invulling van de externe financieringsbehoefte. Het document zorgt ervoor dat een financieringspositie en -structuur wordt bereikt die aansluit bij onze lange-termijndoelstellingen.

Realisatie vermogensontwikkeling 2023

De winst-en-verliesrekening laat het jaarresultaat zien. Dit resultaat is per definitie gelijk aan de verandering van het eigen vermogen. Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen is € -25,4 miljoen. In 2022 was dit € 86,5 miljoen. Als gevolg van dit resultaat is het eigen vermogen gedaald van € 1.192,6 miljoen in 2022 naar € 1.167,3 miljoen in 2023. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen dragen met € -39,8 miljoen (2022: € 55,7 miljoen) het meest bij aan het negatieve resultaat.

6.3 Financiële continuïteit

Onze financiële continuïteit op korte en middellange termijn bewaken we door:

- Voldoende **liquiditeit passend bij ons bedrijfsmodel**. Zo kunnen we voldoen aan de verplichtingen op de korte termijn.
- **Adequate solvabiliteit**: vermogensstructuur passend bij het risicoprofiel van onze activiteiten voor de (middel)lange termijn. Daarbij lenen we minder dan maximaal mogelijk is en kijken we goed naar de verdien capaciteit van het vastgoed.
- Blijvend te **voldoen aan de financiële normen** van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Autoriteit Woningcorporaties

De Aw beoordeelt ons functioneren. Dit doet zij op basis van de jaarrekening en het jaarverslag, de verantwoordingsinformatie (dVi) en de prognosegegevens (dPi). Het integrale toezicht is gericht op governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. De beoordeling rechtmatigheid over verslagjaar 2023 heeft niet geleid tot opmerkingen of aanwijzingen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De jaarlijkse beoordeling door het WSW leidde in 2023 tot de gewenste borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2023–2025. Dat betekent dat we voldoen aan de eisen die het WSW stelt. Met deze borgbaarheidsverklaring kunnen we gebruikmaken van de faciliteiten van het WSW. Ook zijn we in staat om in de verwachte financieringsbehoefte voor 2024 te voorzien.

Wij informeren het WSW in 2024 over de organisatieontwikkeling, de inzet van onze koopproducten, het VvE-beleid en het risicomanagement.

Kengetallen voor beoordeling financiële continuïteit

Aw en WSW gebruiken financiële kengetallen voor de beoordeling van de financiële continuïteit en kengetallen voor de beoordeling financiële discontinuïteit. De laatste ratio's zijn voor Aw en WSW van belang als een toegelaten instelling in financiële stress raakt of dreigt te raken.

Interest Coverage Ratio (ICR)

Dit kengetal geeft weer hoeveel keer de rentelast kan worden betaald uit de operationele kasstroom vóór rente. Dit noemen we de rentedekkingsgraad. Als het kengetal lager is dan 1, dan is de netto operationele kasstroom te laag om de rente te kunnen betalen. De normen die Aw en WSW gebruiken, zijn een bovengrens (maximum) of ondergrens (minimum). De kolom '2023' bevat de realisatie over dat jaar. In de kolommen vanaf 2024 zijn de begrotingscijfers te zien. In de meerjarenbegroting 2024–2028 voldoen ook de prognosejaren aan de WSW-normen, zoals blijkt uit figuur 6.3.

ICR	norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	voldaan
Daeb	1,4	1,8	2,1	2,0	2,0	1,9	1,9	ja
niet-Daeb	1,8	3,2	2,4	2,5	3,9	4,0	4,7	ja
niet-Daeb verbindingen	1,8	100	100	100	100	100	100	ja
enkelvoudig	1,4	2,3	2,3	2,1	2,4	2,3	2,4	ja
geconsolideerd	1,4	2,7	2,6	2,4	2,6	2,5	2,7	ja

Figuur 6.3: ICR, 2023 tot en met 2028

Bij het opstellen van de begroting gebruiken wij signaalwaardes voor de ICR DAEB en niet-DAEB. Deze zijn hoger dan de norm, namelijk 1,7 voor DAEB en 4,0 voor niet-DAEB. Dit doen wij om onverwachte tegenvallers ten opzichte van de begroting te kunnen opvangen. Wij verwachten in de komende jaren een toenemende druk op de ICR DAEB als gevolg van de huurmaatregelen van de overheid, zoals gedwongen huurverlaging.

onverwachte tegenvallers opvangen

Loan to Value (LTV)

De LTV geeft de verhouding aan tussen de nominale schuld en de beleidswaarde. In de verbindingen is geen externe schuld. De norm is de bovengrens. De waardes moeten dus onder de norm blijven. Hier voldoen we aan.

LTV	norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	voldaan
Daeb	85%	42%	45%	61%	62%	65%	68%	ja
niet-Daeb	75%	23%	28%	20%	17%	16%	16%	ja
niet-Daeb verbindingen	75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ja
enkelvoudig	75%	35%	38%	35%	34%	33%	31%	ja
geconsolideerd	75%	30%	33%	41%	41%	43%	46%	ja

Figuur 6.4: Loan To Value, 2023 tot en met 2028

Solvabiliteit

De solvabiliteit meet de verhouding tussen eigen vermogen en de totale balanswaarde op basis van beleidswaarde. De norm is de ondergrens. De waardes moeten dus boven de norm blijven. Hier voldoen we aan.

Solvabiliteit	norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	voldaan
Daeb	15%	68%	63%	60%	59%	57%	54%	ja
niet-Daeb	40%	82%	82%	84%	86%	86%	86%	ja
niet-Daeb verbindingen	40%	100%	99%	99%	99%	99%	99%	ja
enkelvoudig	15%	66%	62%	59%	58%	56%	54%	ja
geconsolideerd	15%	66%	62%	59%	58%	56%	53%	ja

Figuur 6.5: solvabiliteit, 2023 tot en met 2028

Dekkingsratio

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de marktwaarde van de schuld en de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van de leningen mag niet hoger zijn dan 70% van de marktwaarde in verhuurde staat voor DAEB en niet-DAEB. Deze ratio noemen we een discontinuïteitsratio. Zo'n ratio is belangrijk als een toegelaten instelling in financiële stress dreigt te raken of raakt.

Dekkingsratio marktwaarde	norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	voldaan
Dekkingsratio Daeb	70%	25%	24%	28%	29%	30%	33%	ja
Dekkingsratio niet-Daeb	70%	15%	13%	11%	9%	9%	9%	ja

Figuur 6.6: dekkingsratio, 2023 tot en met 2028

Onderpandratio

De onderpandratio is de verhouding tussen de marktwaarde van het bezit dat door de toegelaten instelling in onderpand is gegeven bij het WSW en de marktwaarde van de leningenportefeuille. Deze ratio noemen we een discontinuïteitsratio. Zo'n ratio is belangrijk als een toegelaten instelling in financiële stress dreigt te raken of raakt. De marktwaarde van de schuld mag niet hoger zijn dan 70% van de marktwaarde van het bezit dat in onderpand is gegeven aan het WSW.

Onderpandsratio	norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028	voldaan
enkelvoudig	70%	19%	21%	22%	22%	27%	32%	ja

Figuur 6.7: onderpandratio, 2023 tot en met 2028

Streefwaarde gemiddeld leenbedrag

Voor aanvullende sturing op onze vermogensverhouding gebruiken we een streefwaarde voor het gemiddelde leenbedrag per huurwoning. Dit heet het 'average loan amount'. Hiermee wordt het aantal verhuureenheden (eenheden die kasstroom genereren) gekoppeld aan de omvang van de leningenportefeuille. In 2023 was de gemiddelde lening per gewogen verhuureenheid afgerond € 36.000. Voor 2024–2028 is de streefwaarde gesteld op € 81.800. De hoogte van de streefwaarde wordt mede bepaald door de verwachte renteontwikkeling op de kapitaalmarkt.

Financiering

Het schuldrestant van de leningenportefeuille daalde in 2023 met € 13 miljoen. Twee roll-overleningen met een gezamenlijke hoofdsom van € 13 miljoen werden vervangen door een roll-overlening met een hoofdsom van € 12,5 miljoen. De nieuwe lening heeft een variabele hoofdsom. Per 31 december 2023 was van deze lening € 2,5 miljoen opgenomen. Per saldo werd dus € 10,5 miljoen extra afgelost. Het totaal aan aflossingen van de stichting was € 15,5 miljoen in 2023.

Onze leningenportefeuille bestaat volledig uit DAEB-financiering en is volledig door het WSW geborgd. Dit is het verloop in 2023 van de nominale leningenportefeuille:

Stichting Dudok Wonen	Totaal 2023
Schuldrestant 1 januari	221.388
Aflossing	-25.546
Opname	12.500
Schuldrestant 31 december	208.342

Figuur 6.8: nominaal schuldrestant, aflossing en opname
2023 (x €1.000) Stichting Dudok Wonen

Betreft: 101 leningen en derivaatgegevens

Verschil met jaarrekening is amortisatie van leningen

Goois Wonen B.V. had geen externe financiering in 2023.

Liquiditeit

De kaspositie van Dudok Wonen en Goois Wonen B.V. is voldoende om de verplichtingen op de korte termijn op te vangen. De kaspositie van de stichting kwam uit op een positief saldo van € 4,2 miljoen op 31 december 2023. De kaspositie van de verbandingen Goois Wonen B.V. en Dudok Ontwikkeling B.V. kwam uit op een positief saldo van € 8,4 miljoen op 31 december 2023. Sinds 2017 geldt een administratieve scheiding tussen de DAEB-tak en niet-DAEB-tak in de toegelaten instelling. Ook de kasstromen zijn gescheiden. Het liquiditeitssaldo van de DAEB-tak was eind 2023 € -13,2 miljoen negatief en van de niet-DAEB-tak € 17,4 miljoen positief.

Interne financiering

Vanwege de scheiding DAEB en niet-DAEB verstrekke de DAEB-tak op 1 januari 2017 aan de niet-DAEB-tak een interne lening van € 101,5 miljoen. De niet-DAEB tak lost deze interne lening volledig af aan de DAEB-tak volgens een intern schema. In 2023 is € 3,1 miljoen afgelost op de interne lening. Het saldo van de interne lening is € 49 miljoen op 31 december 2023.

Vooruitblik

De financieringsbehoefte van Stichting Dudok Wonen voor de komende jaren wordt hierna gescheiden weergegeven voor het DAEB-deel en het niet-DAEB-deel. Vervolgens geven we de financieringsbehoefte weer van Goois Wonen B.V.

(bedragen x € 1 miljoen)

Financieringsbehoefte (€ x 1 miljoen)	Daeb					
Stichting Dudok Wonen Daeb	2024	2025	2026	2027	2028	2024-2028
Liquide middelen Daeb per 1-1	4,0	-	-	-	-	4,0
Exploitatie	5,7	6,4	7,4	7,1	7,3	33,9
Desinvesteringen	8,7	13,4	9,6	12,6	14,4	58,7
Inkomsten	14,4	19,8	17,0	19,7	21,7	92,6
Investerings nieuwbouw	-45,2	-38,2	-9,2	-33,3	-52,8	-178,7
Investerings bestaand bezit	-19,3	-16,4	-21,2	-18,4	-17,3	-92,6
Aankoop en FVA	-1,1	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	-5,9
Overige	-0,4	-0,7	-0,7	-0,8	-0,8	-3,4
Uitgaven	-66,0	-56,5	-32,3	-53,7	-72,1	-280,6
Saldo inkomsten en uitgaven	-51,6	-36,7	-15,3	-34,0	-50,4	-188,0
Aflossingsverplichtingen Daeb financiering	-2,5	-6,9	-2,4	-29,6	-12,2	-53,6
Ontvangsten aflossingen interne lening	3,4	4,0	5,6	1,8	9,6	24,4
Daeb financiering o/g	47,6	48,6	11,6	56,7	52,5	217,0
Saldo financieringskasstromen	48,5	45,7	14,8	28,9	49,9	187,8
Saldo kasstromen totaal	-3,1	9,0	-0,5	-5,1	-0,5	-0,2
Kortgeldmutaties	-0,9	-9,0	0,5	5,1	0,5	-3,8
Liquide middelen Daeb per 31-12	-0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Figuur 6.9: toekomstige financieringsbehoefte Stichting Dudok Wonen, DAEB

Financieringsbehoefte

De tabel laat zien dat het saldo aan inkomsten en uitgaven in de DAEB € 188 miljoen negatief is in de periode 2024–2028. De financieringsbehoefte is € 187,8 miljoen. Dit is inclusief de aflossingsverplichtingen en ontvangsten interne lening van per saldo € 24,4 miljoen. Deze financieringsbehoefte wordt ingevuld door nieuw aan te trekken DAEB-financiering die is geborgd door WSW.

DAEB heeft een rekeningcourant bij niet-DAEB. De liquide middelen die niet-DAEB kortstondig over heeft, worden aan DAEB uitgeleend. In de kortgeldmutaties is het verloop hiervan te zien. Op 31 december 2023 was de vordering in rekeningcourant van niet-DAEB op DAEB € 13,2 miljoen.

Leningenportefeuille

De leningenportefeuille stijgt met € 163,4 miljoen. Aan nieuwe financiering wordt € 217 miljoen aangetrokken, terwijl we € 53,6 miljoen op bestaande leningen aflossen. Deze stijging van de leningenportefeuille noemen we uitbreidingsfinanciering. Uitbreidingsfinanciering wordt alleen aangetrokken bij nieuwbouw of aankoop. Een gedeelte van de investeringen nieuwbouw is nog niet in uitvoering. Daardoor kunnen we nog bijsturen in onze investeringsuitgaven.

(bedragen x € 1 miljoen)

Financieringsbehoefte (€ x 1 miljoen)	Niet-Daeb					
Stichting Dudok Wonen niet-Daeb	2024	2025	2026	2027	2028	2024-2028
Liquide middelen niet-Daeb per 1-1	-	-	-	0,1	-0,1	-
Exploitatie	3,4	3,0	5,4	4,9	6,1	22,8
Desinvesteringen	1,5	2,8	1,0	2,0	3,2	10,5
Inkomsten	4,9	5,8	6,4	6,9	9,3	33,3
Investerings nieuwbouw	-8,3	-12,8	-1,2	-0,5	-0,6	-23,4
Investerings bestaand bezit	-0,7	-0,5	-0,9	-1,2	-0,6	-3,9
Nieuwbouw koop en FVA	-0,3	-	-	-	-	-0,3
Overige	-	-	-	-	-	-27,7
Uitgaven	-9,3	-13,3	-2,2	-1,7	-1,2	-27,7
Saldo inkomsten en uitgaven	-4,4	-7,5	4,3	5,2	8,1	5,6
Aflossingsverplichtingen niet-Daeb financiering	-	-	-	-	-	-
Aflossingen interne lening	-3,4	-4,0	-5,7	-1,8	-9,6	-24,5
niet-Daeb financiering o/g	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten uit verbindingen	6,8	2,5	2,0	1,5	2,0	14,8
Saldo financieringskasstromen	3,4	-1,5	-3,7	-0,3	-7,6	-9,7
Saldo kasstromen totaal	-0,9	-9,0	0,6	5,0	0,4	-3,8
Kortgeldmutaties	0,9	9,0	-0,5	-5,1	-0,5	3,8
Liquide middelen niet-Daeb per 31-12	-	-	0,1	-0,1	-0,1	0,0

Figuur 6.10: toekomstige financieringsbehoefte Stichting Dudok Wonen, niet-DAEB

Uit figuur 6.10 blijkt dat het saldo aan inkomsten en uitgaven in niet-DAEB € 5,6 miljoen positief is in de periode 2024–2028. In ontvangsten uit verbindingen is in totaal € 14,8 miljoen aan voorgenomen dividendontvangsten uit verbindingen opgenomen. De financiering in de niet-DAEB bestaat uit de interne lening die door DAEB is verstrekt. Hierop wordt in totaal € 24,5 miljoen afgelost. Niet-DAEB heeft een positieve invloed op de financiële positie en de kengetallen van Stichting Dudok Wonen als geheel.

(bedragen x € 1 miljoen)

Financieringsbehoefte (€ x 1 miljoen)	Verbindingen					
Goois Wonen B.V.	2024	2025	2026	2027	2028	2024-2028
Liquide middelen verbindingen per 1-1	7,4	2,3	1,9	1,7	1,8	7,4
Exploitatie	1,8	2,2	2,5	2,3	2,8	11,6
Desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Inkomsten	1,8	2,2	2,5	2,3	2,8	11,6
Investerings nieuwbouw	-	-	-	-	-	-
Investerings bestaand bezit	-0,1	-0,1	-0,7	-0,7	-0,7	-2,3
Aankoop en FVA	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-
Uitgaven	-0,1	-0,1	-0,7	-0,7	-0,7	-2,3
Saldo inkomsten en uitgaven	1,7	2,1	1,8	1,6	2,1	9,3
Aflossingsverplichtingen	-	-	-	-	-	-
Financiering o/g	-	-	-	-	-	-
Uitgaven aan verbindingen	-6,8	-2,5	-2,0	-1,5	-2,0	-14,8
Saldo financieringskasstromen	-6,8	-2,5	-2,0	-1,5	-2,0	-14,8
Saldo kasstromen totaal	-5,1	-0,4	-0,2	0,1	0,1	-5,5
Liquide middelen verbindingen per 31-12	2,3	1,9	1,7	1,8	1,9	1,9

Figuur 6.11: toekomstige financieringsbehoefte verbindingen

Stichting Dudok Wonen heeft twee dochterondernemingen. Dit zijn Goois Wonen B.V. en Dudok Ontwikkeling B.V. Alleen in Goois Wonen B.V. vinden activiteiten plaats. De cijfers hebben daarom vrijwel uitsluitend betrekking op Goois Wonen B.V.

Uit figuur 6.11 blijkt, dat het saldo aan inkomsten en uitgaven in Goois Wonen B.V. € 9,3 miljoen positief is in de periode 2024-2028. De uitgaven aan verbindingen bestaan uit voorgenomen dividenduitkeringen aan Stichting Dudok Wonen voor een bedrag van in totaal € 14,8 miljoen. Goois Wonen B.V. draagt substantieel bij aan de investeringskracht van Dudok Wonen en heeft een positieve invloed op de geconsolideerde financiële positie en kengetallen van Dudok Wonen.

6.4 Treasury

Alle kaders en activiteiten op het gebied van treasury zijn beschreven in ons Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB). We hebben dit nader uitgewerkt in ons **Treasury Statuut**. De financiering op de korte en de lange termijn is geborgd. Hierbij blijven we binnen de wettelijke, door ons aanvaarde risicogrenzen.

Soorten financiële risico's

We lopen renterisico, herfinancieringsrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico. Het renterisico is het grootst. Bij herfinanciering willen we niet meer dan 15% renterisico lopen. Het renterisico volgens de Aw/WSW methodiek komt uit op 'midden'. De interne renterisiconorm van 15% wordt in 2027 overschreden. Dit betreft de rolloverlening gekoppeld aan de renteswap. Op totaalniveau (herfinanciering en uitbreidingsfinanciering) wordt de signaalwaarde van 15% in alle jaren overschreden, met uitzondering van 2026. Dit is vooral het gevolg van de grote nieuwe financieringsbehoefte. Het renterisico kan worden verkleind door de investeringsambitie te verlagen.

Rentederivaten

Derivaten gebruiken we alleen om financiële (rente)risico's te verkleinen. Na 2010 hebben we geen nieuwe rentederivaten meer afgesloten. Dus ook in 2023 niet. We weten wat de mogelijkheden zijn van het gebruik van rentederivaten. Toch geven we de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's met traditionele instrumenten. De bestaande derivatencontracten houden we aan, voor zover ze niet leiden tot een ongewenst beslag op de liquiditeit. Op dit moment hebben we nog één renteswap.

(bedragen x €1.000)

Tegenpartij	Bedrag nominaal	Rentepercentage variabel	Rentepercentage vast	Startdatum	Einddatum	Marktwaarde 31-12-2023	Clausule marktwaarde verrekening
ING Bank N.V.	25.000	3M euribor	4,52%	11-30-2007	11-30-2027	-1.965.764	Nee

Figuur 6.12: rentederivaten per 31-12-2023

Bepalingen die het toezicht belemmeren

De genoemde derivatencontracten hebben geen bepalingen die het toezicht belemmeren.

Beleggingen

We hebben tegoeden op bankrekeningen bij enkele Nederlandse banken. Deze banken voldoen per 31 december 2023 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2023 ontplooiden we buiten de kortlopende uitzettingen geen nieuwe beleggingsactiviteiten.

Treasury Statuut

Het Treasury Statuut is ondergeschikt aan het RFBB en geldt voor ons en onze dochterondernemingen. In ons Treasury Statuut is vastgelegd hoe de planning, uitvoering en administratie moeten verlopen. Het gaat hierbij om zaken die samenhangen met beleggingen, financiering en rentemanagement, inclusief financiële derivaten.

Interne organisatie financiële derivaten en beleggingen

Onze treasury-organisatie over het aangaan en de beheersing van financiële derivaten en beleggingen hebben we ingericht volgens de wettelijke bepalingen uit de Woningwet. Deze bepalingen zijn neergelegd in het RFBB en uitgewerkt in het Treasury Statuut. Er is een scheiding tussen de beschikkende, uitvoerende, registrerende en controlerende functies. Dit heet een 'controletechnische functiescheiding'. Bij iedere financiële transactie vindt

autorisatie plaats door 2 functionarissen: het 'vier-ogenprincipe'. In het Treasury Statuut staat hoe we besluiten op basis van een transactievoorstel nemen en uitvoeren. In de treasury-organisatie hebben deze functionarissen een rol:

- De **directeur-bestuurder** neemt op basis van het Treasury Jaarplan transactiebesluiten die de directeur Financiën en Informatiemanagement opstelt.
- De **directeur Financiën** stelt de transactiebesluiten op.
- De **adviseur Financieel Management** bereidt de transactiebesluiten voor en zorgt voor de uitvoering van genomen besluiten.
- De **externe treasury-deskundige** heeft uitsluitend een adviserende rol bij de voorbereiding.
- De **administratief medewerker** heeft de registrerende functie.

Treasury Rapportages

De directeur-bestuurder ontvangt 3 keer per jaar een Treasury Rapportage. Deze rapportages zijn onderdeel van de P&C-cyclus. In 2023 zijn 3 Treasury Rapportages opgesteld. De (auditcommissie van de) raad van commissarissen laat zich informeren aan de hand van deze rapportages in haar vergaderingen. De accountant heeft een controlerende rol.

Besluitvorming

Minimaal 3 keer per jaar overlegt de Treasury Commissie over treasury-zaken. De directeur-bestuurder ontvangt schriftelijke verslagen van de bijeenkomsten van de Treasury Commissie. In 2023 hield de Treasury Commissie 3 vergaderingen.

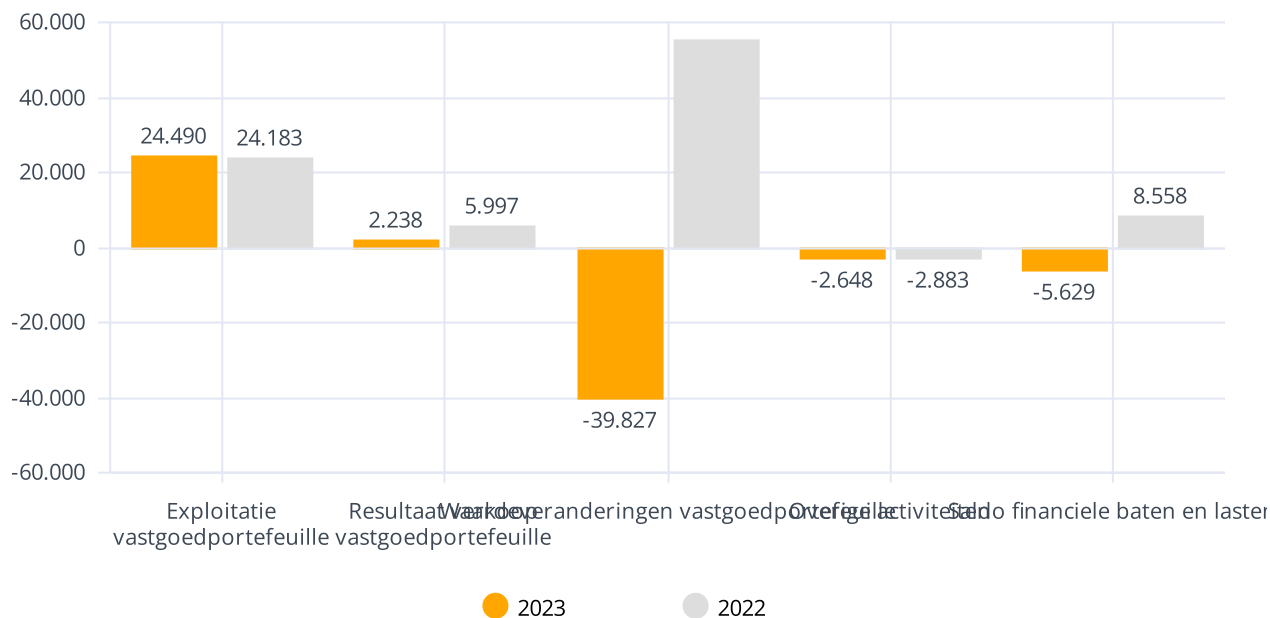
De Treasury Commissie bestaat uit deze functionarissen:

- de directeur Financiën en Informatiemanagement
- de adviseur Financieel Management
- de externe treasury-deskundige

6.5 Financiële exploitatie en economisch offer

Analyse van het jaarresultaat

Het bedrijfsresultaat voor belastingen over 2023 bedraagt € -21,4 miljoen (2022: € 91,5 miljoen). De opbouw van dit resultaat wordt in onderstaande grafiek getoond.



Figuur 6.5.1: resultaten per activiteit

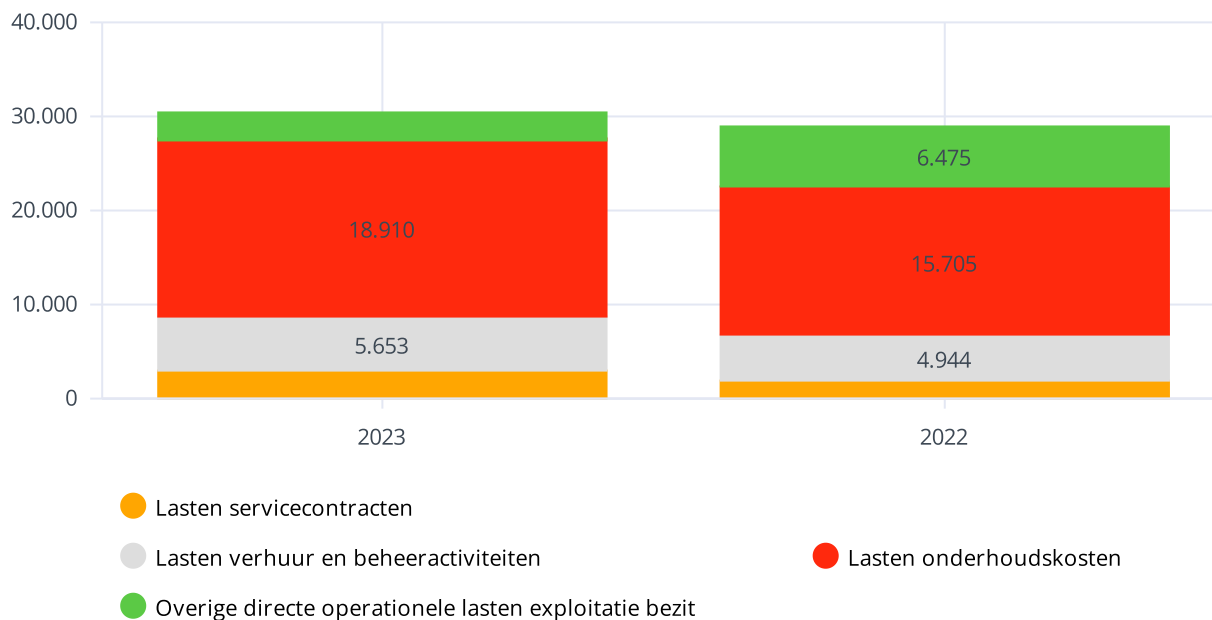
De winst- en verliesrekening wordt op functionele basis gepresenteerd in de jaarrekening. De functionele indeling geeft een beter inzicht in de samenstelling van de verschillende bedrijfsactiviteiten (verhuur, verkoop en onderhoud) dan de categoriale indeling. Het maakt voor het totale resultaat niet uit of de categoriale of functionele indeling wordt gehanteerd: het onderscheid zit in de wijze van presentatie van kosten en opbrengsten.

Netto resultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille

Het netto resultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille bedraagt € 24,5 miljoen. Ten opzichte van 2022 (€ 24,2 miljoen) is sprake van een stijging van € 0,3 miljoen.

De huuropbrengsten over 2023 zijn hoger dan de huuropbrengsten over 2022 (€ 0,7 miljoen). Dit is het gevolg van huurverhogingen, harmonisaties en opleveringen nieuwbouw. Daarnaast is de huurderiving toegenomen (2,32% versus 2,21% in 2022).

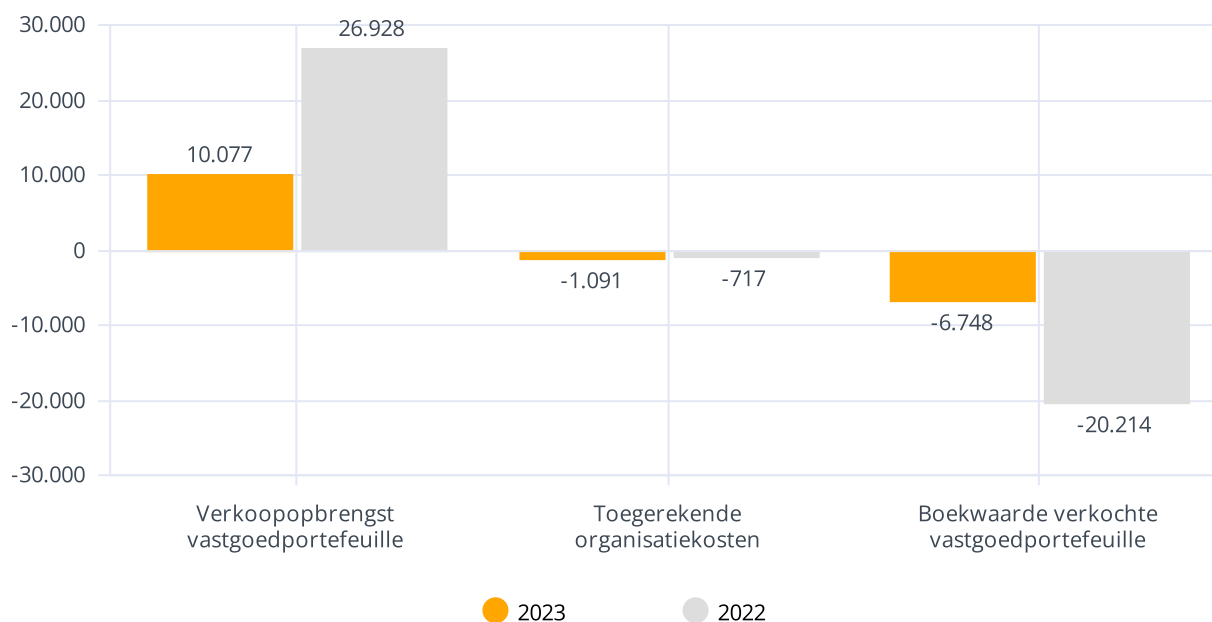
De lasten bedragen in 2023 € 30,4 miljoen (2022: € 29,0 miljoen). De stijging is met name het gevolg van hogere lasten onderhoudskosten. De lasten onderhoudskosten zijn met € 3,2 miljoen gestegen naar € 18,9 miljoen (2022: € 15,7 miljoen).



Figuur 6.5.2: lasten exploitatie vastgoedportefeuille

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille over 2023 bedraagt € 2,2 miljoen (2022: € 6,0 miljoen).



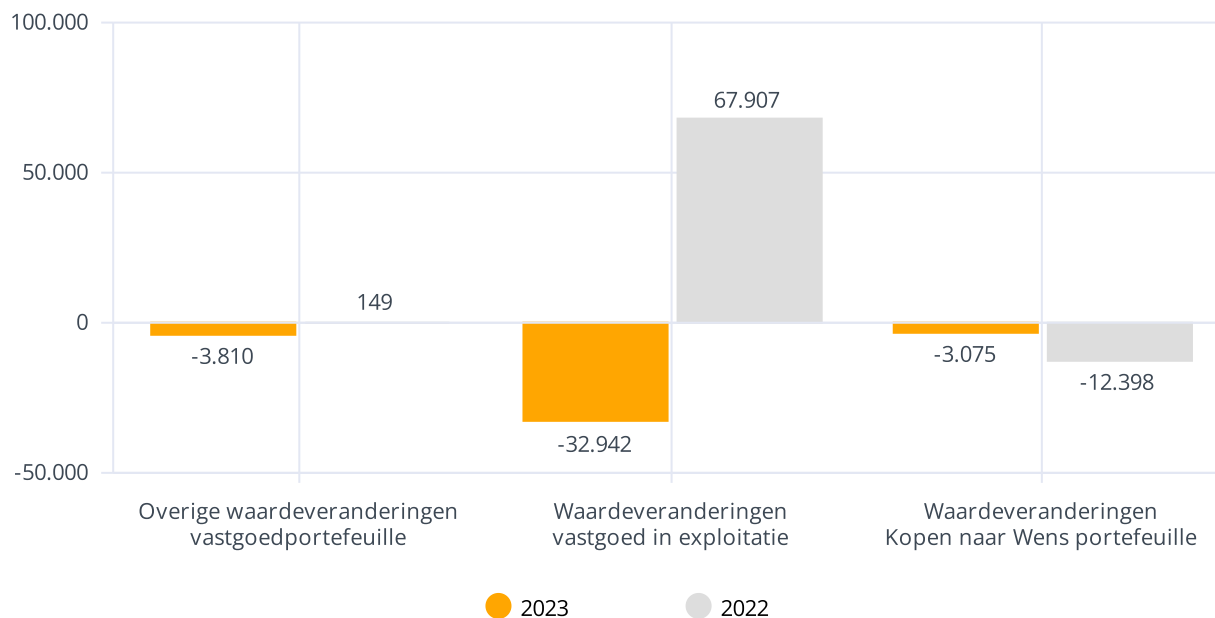
Figuur 6.5.3: resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat is aanzienlijk lager dan 2022 door gewijzigde regelgeving van de NHG. Hierdoor zijn aanpassingen doorgevoerd in onze sociale koopproducten. Daardoor vonden in het eerste kwartaal van 2024 geen sociale verkopen plaats. In 2023 werden uiteindelijk 43 woningen verkocht en 5 KGK bijkopen grond. In 2022 waren dit 64 woningen en 127 KGK bijkopen grond.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit de mutatie in waardering van de marktwaarde van de post vastgoedbeleggingen op de balans. Deze post bestaat uit de marktwaarde van de Daeb en niet-Daeb vastgoedbeleggingen in exploitatie; Kopen naar Wens en het vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van de eigen exploitatie.

De waardeveranderingen in 2023 kunnen als volgt worden weergegeven:



Figuur 6.5.4: niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Het totale waarderingsresultaat voor deze posten is voor 2022 € -39,8 miljoen. Dit is met name het gevolg van de waardedaling van € 32,9 miljoen voor het vastgoed in exploitatie. Dit is het gevolg van bijstelling van de parameters en uitgangspunten bij de waardering op basis van de marktwaarde. De waardering van het product Kopen naar Wens is gedaald met € 3,1 miljoen. Dit is het resultaat van de indexering en de stijging van de marktwaarde van de Kopen naar Wens contracten. Daarnaast is er aan overige waardeveranderingen € -3,8 miljoen verantwoord (2022: € 0,1 miljoen). Dit komt met name door een dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling.

Het resultaat van de waardeveranderingen leidt niet tot een kasstroom. Aan het bepalen van de waardeveranderingen liggen schattingen en veronderstellingen ten grondslag. We volgen hierbij de standaardmethodiek en parameters ('basiswaardering') zoals voorgeschreven in het handboek Marktwaardering 2023.

Saldo financiële baten en lasten

Het saldo van de financiële baten en lasten bestaat uit rentebaten en rentelasten. In 2023 bedroeg het saldo financiële baten en lasten € 5,6 miljoen negatief, in 2022 € 8,6 miljoen positief. Dit werd met name veroorzaakt doordat de waarde van het rente-derivaat (€ 14,7 miljoen) ten gunste van het renteresultaat 2022 is gebracht in verband met uitoefening van het optierecht door BNG.

6.6 Marktwaaarde en beleidswaaarde

Methodiek

De beleidswaaarde, als afgeleide van de marktwaaarde, zou inzicht moeten geven in het economisch offer dat we brengen voor vier categorieën van maatschappelijke doelstellingen die in deze methodiek zijn verwerkt (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer). Door voorgeschreven standaardisering in methodiek en parameters is de kwaliteit van het inzicht op het niveau van ons als individuele corporatie beperkt.

Het geldt alleen voor de huurwoningen. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaaarde gelijk is aan de marktwaaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), parkeergelegenheden en Koop Goedkoop. De beleidswaaarde (+marktwaaarde voor niet-woongelegenheden en ZOG) wordt bepaald voor het totaal van DAEB-TI, niet-DAEB TI en geconsolideerde verbindingen.

Berekening beleidswaaarde conform beoordelingskader

De “waterval” om te komen van de marktwaaarde naar de beleidswaaarde bestaat uit 4 stappen en volgt de categorieën van de volkshuisvestelijke doelstellingen:

Stap 0: Marktwaaarde in verhuurde staat

Het startpunt voor het bepalen van de beleidswaaarde is de marktwaaarde in verhuurde staat (kosten koper). Dit is de waarde die een belegger zou willen betalen voor het vastgoed. In 2023 is voor de waardering van de woningportefeuille de basiswaardering gehanteerd. Bij de basiswaardering wordt de marktwaaarde bepaald op basis van de parameters en uitgangspunten in het Handboek marktwaardering 2023 en is het maximum van de marktwaaarde in een doorexploteer- en in een uitpondscenario (indien een uitpondscenario is toegestaan). In 2023 is de marktwaaarde van de vastgoedportefeuille met € 19 miljoen gedaald naar een waarde van € 1.311 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 1,4%, die met name wordt veroorzaakt door inschattingen van parameters en uitgangspunten bij de waardering op marktwaaarde.

Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploteeren)

De marktwaaarde gaat uit van de hoogste waarde bij doorexploteeren of uitponden. In stap 1 wordt het effect weergegeven indien voor de gehele portefeuille het scenario van doorexploteeren wordt gekozen, waarbij de marktwaaarde eerst nog wordt gecorrigeerd door de eindwaardemethodiek van het handboek te hanteren in plaats van de gehanteerde exit yield. Omdat de woningportefeuille volgens het handboek is gewaardeerd wordt voor de marktwaaarde al gebruik gemaakt van de eindwaardemethodiek.

Stap 2: Betaalbaarheid (huren)

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploteerscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur). De streefhuur is de huur die bij mutatie van huurder wordt vastgesteld conform het huurbeleid van Dudok Wonen.

De afslag voor betaalbaarheid is in 2023 gedaald met €84 miljoen naar €383 miljoen.

Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap

worden de onderhoudsnormen uit de marktwaarde vervangen door de eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. In 2023 is de afslag met € 5 miljoen gedaald naar € 312 miljoen. Voornaamste reden voor deze daling is een daling van de kosten voor mutatieonderhoud en planmatig onderhoud als gevolg van doorvoering van kostenbesparingen.

Stap 4: Beheer (beheerskosten)

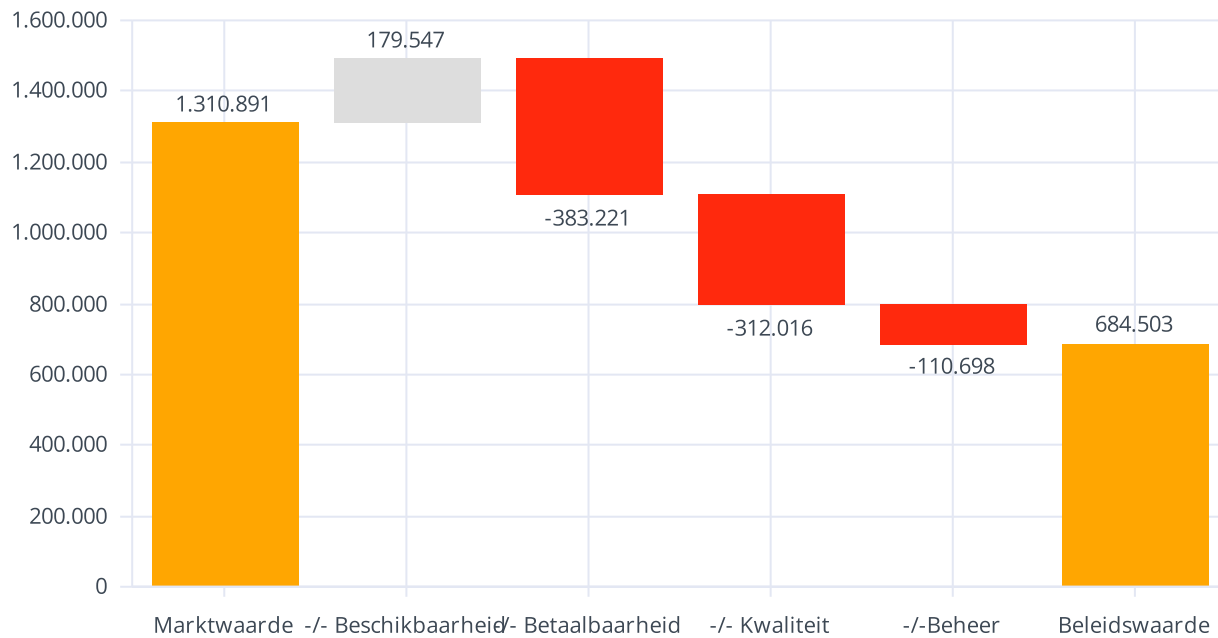
Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Hierdoor wijkt het beheer af van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In 2023 is de afslag voor het beheer met € 37 miljoen gestegen naar € 111 miljoen. Dit is een gevolg van de verwachte kostenstijgingen.

Resultaten beleidswaarde

(bedragen x € 1 miljoen)

	2023	2022
Marktwaarde verhuurde staat	1.310.891	1.329.863
-/- Beschikbaarheid	179.547	183.488
-/- Betaalbaarheid	-383.221	-467.494
-/- Kwaliteit	-312.016	-317.196
-/-Beheer	-110.698	-73.704
Beleidswaarde	684.503	654.957
% van de marktwaarde	52%	49%

Als waterval ziet dit er voor 2023 als volgt uit:



Figuur 6.5.6: waterval van marktwaaarde naar beleidswaarde

7. Risicomanagement

Hoe succesvol is onze organisatie en hoe ziet onze toekomst eruit? Dat wordt mede bepaald door de manier waarop we in staat zijn onze strategie uit te voeren om onze doelen te behalen. We realiseren ons dat het nemen van risico's erbij hoort.

7.1 Risicomanagement bij Dudok Wonen

In het **Risicomanagementbeleid** beschrijven we hoe we het risicomanagement hebben opgebouwd en ingericht. Risicomanagement is te omschrijven als het effectief omgaan met onzekere gebeurtenissen.

Een **risico** definiëren wij als een mogelijke gebeurtenis die positieve of negatieve impact heeft op het bereiken van de doelen. Het is het gevolg van onzekerheid op het bereiken van dat doel. Ook speelt perceptie een grote rol in het bepalen van het risico.

Nieuw in 2023: risicodialoog

In 2023 is geconstateerd dat er nog een 'puzzelstuk' in het risicomanagement ontbrak, namelijk de risicobereidheid van de organisatie. Want risicomanagement wordt vaak nog te veel gezien als beheersing, terwijl de medaille ook een andere kant heeft: kansen zien- vergeten lijkt te worden. Bij het bepalen van je risicobereidheid kijk je welke risico's (naar aard en omvang) de organisatie bereid is aan te gaan of te tolereren bij het realiseren van haar doelstellingen.

Wij bepalen onze risicobereidheid met behulp van de risicodialoog: een gesprek over **onzekerheden** (risico's en kansen) en de **wijze waarop we met de onzekerheden omgaan** (risicobereidheid). Deze risicodialoog komt in de plaats van de 'klassieke' wijze van risico's bespreken, namelijk het scoren van kansen en impact.

Een **risicodialoog** is een gesprek over expliciet, realistisch en gestructureerd omgaan met onzekerheden, risico's en kansen, waarbij alle deelnemers aan het gesprek vrijmoedig spreken en openhartig luisteren.

Expliciet, want onzekerheden worden open besproken.

Realistisch, vanuit het standpunt dat we nooit alle onzekerheden kunnen voorspellen, laat staan beheersen.

Gestructureerd, aan de hand van de D-O-D vragen. Hierbij staan de letters D-O-D voor Doel, Onzekerheid en Doen.

Deze kanteling in de werkwijze rondom risico's vindt door de gehele organisatie plaats. We organiseerden in 2023 workshops voor leidinggevend en lichtten de werkwijze toe in afdeling overleggen. Ook is deze werkwijze ingebed in de besluitvorming. We werken in 2024 verder aan goede inbedding van de risicodialoog.

Inrichting operationeel risicomanagement

Dudok Wonen werkt met het *'three lines'-model* dat zorgt voor een juiste inrichting van het risicomanagement en daarbij is ingebed in de (primaire) processen. Dit zijn de 'lines':

- De **'first line'** bestaat uit de risico-eigenaren. **Het lijnmanagement** heeft de rol van risico-eigenaar. De risico-eigenaren zijn verantwoordelijk voor hun eigen processen, het identificeren van de risico's en het definiëren van de maatregelen die getroffen moeten worden. De risico-eigenaren zetten maatregelen in als dat kan en/of nodig is. Ook doen ze zelftoetsen om te controleren of de beheersmaatregelen effectief zijn. En natuurlijk laten ze voorbeeldgedrag zien aan de medewerkers.
- De **'second line'** is de functie die de eerste lijn ondersteunt, adviseert, coördineert en bewaakt of de eerste lijn zijn/haar verantwoordelijkheid neemt. **De controllers en de business analyst** hebben de rol van tweede lijn. De tweede lijn identificeert, analyseert en bewaakt ook de risico's die uit de bedrijfsvoering en investeringsprojecten voortkomen. Ook beoordeelt de tweede lijn de kwaliteit van de zelftoetsing van de beheersmaatregelen door de eerste lijn. Doel daarvan is te borgen dat het proces van zelftoetsing naar behoren werkt.
- De **'third line'** is verantwoordelijk voor het opzetten en bewaken van de integrale risicomanagement-aanpak. **De organisatiecontroller en de externe accountant** hebben de rol van derde lijn. Deze lijn controleert of het samenspel tussen de eerste en tweede lijn soepel functioneert. Daarnaast coördineert de derde lijn de jaarlijkse risicosessie en de overall-analyse tot het bewaken van de beheersing van de belangrijkste risico's. Ook de onafhankelijke audit op de werking van het risicomanagementsysteem en processen valt onder de verantwoordelijkheid van de derde lijn.

7.2 Risico's bij Dudok Wonen

Risicobereidheid

We hebben een lage risicobereidheid als het gaat om onze financiële continuïteit en de daarbij horende normen, de wettelijke normen voor de toegelaten instelling en de governance. Governance is het besturen en beheersen van een organisatie en verantwoordelijkheid en zeggenschap binnen een organisatie.

We zijn bereid meer risico te nemen bij de strategische doelen als er een hoog maatschappelijk rendement te realiseren is.

Dit verstaan wij onder **risicobereidheid**: de aard en omvang van de risico's die wij bereid zijn aan te gaan (actief) en/of willen tolereren (passief).

Hieronder leest u wat onze belangrijkste risico's en beheersmaatregelen zijn.

Strategische risico's

Omstandigheden in de buitenwereld kunnen effect hebben op de relaties met onze stakeholders of op ons handelen. Daarom zien we ze als onze strategische risico's.

Om onze strategische doelen te bereiken, werken we samen met stakeholders: (gemeentelijke) overheid, bewoners of toekomstige bewoners (koop en huur), belangenverenigingen en vele andere instanties. Deze samenwerking is voor ons een zeer belangrijke voorwaarde om te slagen in het realiseren van onze strategie.

Hieronder noemen we 3 strategische risico's.

Risico 1: Onzekerheden rondom politieke besluitvorming

In de politiek is veel aandacht voor de situatie op de woningmarkt. Hierdoor lopen we het risico dat de politiek de sector meer gaat aansturen. Aan de ene kant biedt dit kansen. Aan de andere kant is het risico dat ingrepen plaatsvinden met onvoldoende oog voor de (financiële) impact voor corporaties op korte en langere termijn.

De nationale prestatieafspraken zijn meer dan alleen afspraken. Het laat zien dat volkshuisvesting terug van weggeweest is op de politieke agenda. Enkele voorbeelden van politieke besluitvorming:

- de **afschaffing van de verhuurderheffing** per 1 januari 2023 in combinatie met gemaakte afspraken met de corporaties over woningbouw en verduurzaming
- de **ingrepen op de huurverhoging**: in 2023 eenmalige huurverlaging voor huurders met een inkomen tot maximaal 120% van het minimum inkomen
- de wet versterking regie volkshuisvesting die in behandeling is

Beheersmaatregel

Als organisatie hebben we vrij weinig invloed op dit risico. Wel hebben we geprobeerd invloed uit te oefenen op de politieke afwegingen, met respect voor de lokale dynamiek van de volkshuisvesting. Dit deden we via Aedes en door stakeholdermanagement. Daarnaast volgen we de politieke ontwikkelingen op de voet, zodat we snel in actie kunnen komen als dat nodig is.

Risico 2: Onzekerheden rondom ambtelijke capaciteit

Bij gemeenten is een gebrek aan ambtelijke capaciteit. Het risico rondom het gebrek aan ambtelijke capaciteit is vorig jaar verminderd, maar het blijft een belangrijk risico voor ons. Het gebrek aan kwaliteit en gebrek aan capaciteit kan leiden tot vertraging in de afstemming met en besluitvorming van gemeentes. Het gevolg is dat de doelen uit de prestatieafspraken met gemeentes niet of gedeeltelijk worden behaald.

Beheersmaatregelen

Met deze acties beheersten we deze effecten in 2023:

- We bieden kennis en kunde aan namens Platform Woningcorporaties Gooi & Vechtstreek om gemeenten te ondersteunen.
- We managen de verwachtingen en communiceren daar regelmatig over.

Risico 3: Onvoldoende investeringsmogelijkheden en/of bouwlocaties voor de realisatie van woningen

Dit jaar zijn de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen fors gestegen. Oorzaken zijn onzekerheden in de wereld en het rentebeleid van de centrale banken. Ook de pfas- en stikstofdiscussie spelen een rol daarbij. Daarnaast blijft het een uitdaging om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen en te houden. Dit alles vormt een risico voor onze doelstelling om nieuw te bouwen en zo toevoegingen aan de woningvoorraad te doen om onze woningvoorraad op peil te houden. Hierdoor komt het bedrijfsmodel onder druk te staan.

” de bouwkosten zijn fors gestegen

Beheersmaatregelen

In 2023 kwamen we op deze manieren in actie om deze effecten te beperken:

- We blijven scherp kijken naar de bouwkosten van nieuwbouw en ons Programma van Eisen. We zoeken de 'randen' op van het bouwbesluit om toch woningen te kunnen bouwen voor een goede prijs.

- We investeren in de relaties met gemeenten en omwonenden van (toekomstige) bouwlocaties. Door op een goede en constructieve manier met ze in contact te blijven, nemen we eventuele weerstand weg en kunnen we medewerking versnellen.
- Door de inzet van onze vastgoedacquisiteur hebben we een 'pijplijn' van 2000 mogelijke woningen in allerlei stadia.

Risico 4: Een substantiële publieke warmtebron ontbreekt in de regionale energiestrategie

Onze duurzaamheidsambitie is: CO₂-neutraal in 2050. Als er geen substantiële publieke warmtebron is waar we gebruik van kunnen maken, moeten we deze duurzaamheidsambitie op een andere manier realiseren. Dit kan betekenen dat we uitkomen in het duurste scenario.

Beheersmaatregel

Hier willen we zo goed mogelijk invloed op uitoefenen. Daarom nemen we deel aan het overleg over de regionale energietransitie (RET). De gemeente Hilversum heeft inmiddels het initiatief genomen om op gemeentelijk niveau gericht overleg te voeren met de corporaties om te komen tot oplossingen voor de energietransitie en duurzaamheid.

Operationele risico's

Naast strategische risico's zijn er ook operationele risico's bij de realisatie van onze strategische doelstellingen. Dit zijn overwegend interne risico's, waarvoor vaak goede beheersmaatregelen beschikbaar zijn. Drie van de belangrijkste risico's worden onderstaand genoemd. Deze risico's zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Onderstaand een update van de getroffen maatregelen. Hieronder noemen we er 3.

Risico 1: Onvoldoende inzicht in contact met klanten

Aannemers hebben steeds meer van ons klantcontact overgenomen bij het dagelijkse en mutatie-onderhoud. Hierdoor zijn we minder goed op de hoogte van wat er technisch speelt in de complexen en bij bewoners. Wij lopen het risico op imago-schade als de communicatie door aannemers te wensen over laat. Een ander risico is, dat we onvoldoende snel kunnen inspelen op leefbaarheidskwesties en sociaal welbevinden van onze huurders.

Beheersmaatregelen

Om dit risico te beheersen, namen we in 2023 deze maatregelen:

- Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) doet namens ons onderzoek naar de tevredenheid van onze huurders. Zo weten we wat er speelt en kunnen we in actie komen als dat nodig is.
- Op 1 januari 2022 startte de samenwerkingsovereenkomst met onze 3 gebiedsaannemers. Periodiek beoordelen we de samenwerking met deze aannemers. Klanttevredenheid is hierbij één van de onderwerpen. In 2023 is mede daarom de samenwerking met 1 van onze gebiedsaannemers beëindigd.
- In 2022 startten we met het klantenregistratiesysteem Embrace Customer. Medewerkers zijn getraind om eenduidig op één punt klantcontactmomenten vast te leggen en interne mededelingen aan te maken. Hiermee verbeterden we de dienstverlening aan de bewoners.

Risico 2: Meer kwetsbare huurders en woonfraude

Steeds meer van onze huurders een 'rugzakje'. Dat komt onder meer door woningtoewijzingsregels. Hierdoor lopen medewerkers die veel klantcontact hebben meer risico. Ze kunnen eerder te maken krijgen met incidenten (zie ook onder paragraaf [4.1 Sociaal beheer en leefbaarheid](#)).

Het risico van woonfraude is groter in de krappe woningmarkt waar we op dit moment mee te maken hebben. Er zijn weinig betaalbare woningen. Woonfraude zorgt voor minder doorstroming in de huursector en leidt tot voordringen bij het vinden van een woning.

Beheersmaatregel

Om te zorgen we voor een solide aanpak van woonfraude voor de komende jaren namen we in 2023 deze maatregelen:

- We hebben veel medewerkers bij Woonzaken ingezet om de werkdruk te beheersen, meer veiligheid te creëren en uitval te voorkomen.
- We gaven meer aandacht aan woonfraude. Dat deden we door het creëren van een tijdelijke functie medewerker Woonfraude en Leefbaarheid. Zo zorgen we voor een solide aanpak van woonfraude voor de komende jaren.

” meer veiligheid creëren en uitval voorkomen

Risico 3: Digitale transformatie en competentieprofielen medewerkers

In onze nieuwe strategie krijgt de digitale transformatie een belangrijke rol. Op deze manier kunnen we processen meer standaardiseren en onze bewoners beter bedienen. Het risico dat we daarbij lopen, is dat de kennis en kunde van de medewerker nog niet aansluit bij de digitale transformatie van de organisatie. En daardoor lopen we het risico, dat we onze doelstellingen voor de omgang met digitalisering onvoldoende behalen. Daarnaast zijn we door de toegenomen digitalisering van onze diensten kwetsbaar voor cyber- en andere vormen van aanvallen. Deze aanvallen verstoren onze dienstverlening en raken aan onze veiligheid van de systemen.

Beheersmaatregel

Om dit risico te beheersen, namen we in 2023 deze maatregelen:

- We maakten onze medewerkers bewust van cybersecurity en privacy gerelateerde zaken. Dat deden we door online trainingen, het versturen van 'nep'(phishing)-mailtjes en informatieve artikelen op het intranet.
- Begin 2023 simuleerden we samen met een externe partner een cyberaanval om het opgestelde calamiteitenplan te testen.

Treasury en financiële risico's

Financieel risicomanagement bestaat uit de activiteiten en beslissingen rond de effectieve beheersing van de financiën van de organisatie en de (mogelijke) effecten van externe factoren. Denk hierbij aan de beschikbaarheid van krediet- en/of de rentestandbewegingen.

Ook voor 2023 hielden we een aparte sessie over Treasury- en financieel managementbeleidsrisico's.

De risico's op een rij

De voornaamste financiële en compliancerisico's in 2023 waren:

- **De inkomsten en uitgaven zijn minder zeker.** Dit komt door wisselend en moeilijk voorspelbaar overheidsbeleid over fiscale regelgeving en huurprijsregulering. Hierdoor is de voorspelbaarheid van het DAEB-exploitatieresultaat onzeker en wordt de Interest Coverage Ratio (ICR) aangetast. Ook de LTCF (Loan to Cashflow) komt hierdoor in gevaar.
- **Niet voldoen aan de externe ICR-norm** van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), waardoor het WSW kan ingrijpen.

- **Gebrek aan keuze in geschikte investeringsprojecten** bij een goede financiële positie. Dit kan leiden tot goedkeuring van te onrendabele investeringen.
- Niet meer voldoen meer aan de (eigen) streefwaarde voor de Interest Coverage Ratio.
- Kosten vreemd vermogen stijgen bij (her)financiering t.o.v. ingerekende leidraad economische parameters als gevolg van forse en langdurige stijging van de rente waardoor de ICR onder druk komt te staan.

Beheersmaatregelen

Deze maatregelen namen we in 2023 om deze risico's te voorkomen of beperken:

- Voor onze Interest Coverage Ratio (ICR) hebben een 'remweg' door met een hogere ICR-streefwaarde in de begroting te werken dan die van de toezichthouders. Daarmee creëren we een buffer om tegenvallende resultaten op te vangen. Daarnaast stelden we in 2023 een plan op met acties die we kunnen ondernemen als de ICR in de gevarenzone komt.
- Jaarlijks wordt het Investeringskader geactualiseerd. Bij investeringsbeslissingen wordt het investeringsvoorstel zichtbaar getoetst aan het investeringsstatuut en het afwegingskader. Daarbij komen risico's expliciet naar boven. Deze risico's bespreken we.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft ons risicoprofiel beoordeeld en ongewijzigd vastgesteld. De kwalificatie is 'laag tot midden risico'.

Integriteits-, fraude- en corruptierisico's

Integriteit en het tegengaan van fraude en corruptie zijn zeer belangrijk voor ons. Eind 2022 actualiseerden we ons integriteitsbeleid en de meldregeling. Dat deden we onder meer op basis van nieuwe wetgeving. Daarnaast blijven we medewerkers stimuleren om met elkaar in gesprek te gaan over integriteitskwesaties. Integriteit staat ook regelmatig op de agenda tijdens afdeling overleggen.

Enkele van onze activiteiten hebben een verhoogd fraude- en/of corruptierisico. En dus doen we er alles aan om fraude, corruptie en (een schijn van) belangenverstrengeling, bijvoorbeeld als gevolg van nevenactiviteiten, te voorkomen. Ook krijgen alle medewerkers die nieuw bij ons in dienst komen, onze gedrags- en integriteitscode. Hierin vinden zij alle afspraken die gelden voor onze organisatie, en dus ook voor hen.

De risico's op een rij

Om fraude- en/of corruptierisico's te beheersen, maakten we in 2023 een inventarisatie en actualisatie van deze risico's:

- **Bij ontwikkeling van vastgoed of voor onderhoud op oneigenlijke gronden verplichtingen aangaan** en partijen selecteren. Om deze fraude te voorkomen, is een zorgvuldig aanbestedingsproces ingericht, waarbij we bij elke stap minimaal het vier-ogenprincipe toepassen. Periodiek toetsen we de naleving van dit proces. Daarnaast beschrijft het aanbestedingsbeleid de wijze van aanbesteding. Voorafgaand aan leveranciersselectie stellen we een Programma van Eisen op. En beoordeling van leveranciersbiedingen gebeurt altijd in teamverband. Bij 1-op-1 aanbestedingen vragen we altijd advies aan een extern kostendeskundige.
- **Fraude bij toewijzen van woningen bij huur en koop.** We hebben een zorgvuldig proces ingericht, waarbij functiescheiding en controlemaatregelen de kans op fraude of corruptie verkleinen. Zo verhuren we sociale huur- en middenhuur woningen altijd via DAK (voorheen Woningnet). Gaat het om sociale koop? Dan loten we uit de pool van geschikte belangstellenden. De loting vindt geautomatiseerd plaats. En voor het bepalen van verkoopprijzen schakelen we een onafhankelijk taxateur in.

- **Onjuiste betalingen in het betalingsproces** bij uitgaande geldstroom. Facturen betalen we alleen na goedkeuring door een bevoegd persoon in overeenstemming met de bevoegdhedenregeling. De feitelijke betalingen vinden plaats nadat '6 ogen' ernaar gekeken hebben. Het opvoeren van nieuwe of wijzigen van bestaande crediteurengegevens kent strikte functiescheiding en controles.
- **Fraude bij financiering.** Om dit te voorkomen, richtten we een proces in dat uitgaat van functiescheidingen. Ook is altijd een externe adviseur betrokken bij het aangaan van leningen.
- **Onjuiste autorisaties en fraude als gevolg van snelle ICT-ontwikkelingen.** De ICT-omgeving is uitbesteed aan een externe professionele partij. Periodiek vinden back-up- en recoverytesten plaats. Daarnaast wijzen we medewerkers regelmatig op de gevaren van internetfraude.

Beheersmaatregelen

Bij de risico's in de opsomming hierboven noemden we al enkele beheersmaatregelen per risico.

Veel van de maatregelen om fraude en corruptie zijn 'hard controls': maatregelen die wij als organisatie nemen. Hierdoor ervaren onze medewerkers geen grote fraude- en corruptierisico's. Dit is bevestigd in de recente risico-inventarisatie.

Maar dit betekent niet dat er geen fraude of corruptie kan optreden. Daarom zijn ook 'soft controls' belangrijk. Daarbij ligt de nadruk op het creëren van een motiverende en stimulerende omgeving. Ons integriteitsbeleid dat vorig jaar is geactualiseerd, is hierbij een van de pijlers. Mocht er toch iets gebeuren op het gebied van fraude, dan hebben we een *zero-tolerance*-beleid.

7.3 Vooruitblik 2024: risicodialoog en risicobereidheid

Hoe gaan we in 2024 om met risico's? **Belangrijkste opgave is het verder invoeren van en ervaring opdoen met de risicodialoog.** Meer over deze dialoog las u aan het begin van dit hoofdstuk. We verwachten dat de risicodialoog ons helpt om op een laagdrempelige manier continu het gesprek te voeren over onzekerheden. Belangrijkste doel hierbij is, dat medewerkers zich op een laagdrempelige manier bewust worden van onzekerheden en de wijze waarop zij kunnen reageren op deze onzekerheden.

Er is steeds meer ruimte en aandacht voor de kansen van risico's – en niet alleen voor de bedreigingen. Meer aandacht voor de kansen kan het realiseren van onze doelstellingen dichterbij brengen.



steeds meer aandacht voor de kansen van risico's

In 2024 gaan we aan de slag met het inventariseren van 'soft controls' binnen onze organisatie. Voorbeelden hiervan zijn: problemen en fouten bespreekbaar maken, elkaar aanspreken op (ongewenst) gedrag en voorbeeldgedrag van leidinggevenden.

In viermaandelijks rapportages en het jaarlijks risicorapport evalueren we de effectiviteit van de getroffen maatregelen. Ook in 2024 blijven we streven naar zorgvuldig, verstandig en rechtmatig handelen.

8. Verslag van de raad van commissarissen

8.1 Wat doet de raad van commissarissen?

De raad van commissarissen (rvc) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Dudok Wonen. We bewaken dat de maatschappelijke doelstellingen worden behaald binnen de vastgestelde kaders. Daarnaast hebben we een netwerkrol: we vragen en krijgen informatie van stakeholders. In de rol van klankbord en sparringpartner geven wij het bestuur gevraagd en ongevraagd advies. Ook heeft de rvc de rol van werkgever voor het bestuur.

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de rvc staan beschreven in de statuten van Dudok Wonen. De visie die de raad heeft op haar toezicht is beschreven in de [Bestuurs- en Toezichtsvisie](#).

Toeziets- en toetsingskader

In de diverse toezichtsrollen gaat de rvc uit van het [toezichts- en het toetsingskader](#).

- Het **toezichtskader** wordt op hoofdlijnen gevormd door de wet- en regelgeving, de statuten en reglementen die voortvloeien uit de statuten. Belangrijk onderdeel van het extern toezichtskader is de Governance Code woningcorporaties. Hierin staan de algemene regels voor goed bestuur en toezicht beschreven. Bestuur en toezichthouders van Dudok Wonen onderschrijven de principes en uitwerkingen van de Governancecode woningcorporaties.
- Het **toetsingskader** is kaderstellend in het besturen van de stichting en bepaalt het toezicht op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen. Hieronder vallen onder meer de strategie, de begroting en meerjarenraming, het investeringsstatuut, het treasury-jaarplan, de prestatieafspraken met gemeenten en het risicomanagementbeleid.

De rvc blikt terug op een bijzonder jaar, waarin:

- de organisatie onder aanvoering van een interim-bestuurder stappen zette in de organisatieontwikkeling als onderdeel van de implementatie van de strategie 2023+
- de executiekracht in de organisatie verbeterde
- de vierjaarlijkse visitatie plaatsvond
- de werving plaatsvond van de nieuwe 'vaste' bestuurder.

In ons verslag gaan wij hier verder op in.

8.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Op verschillende manieren stellen wij ons op de hoogte van de algemene gang van zaken: we ontvangen van de bestuurder onder meer viermaandelijke rapportages, het risicorapport, het jaarverslag, de jaarrekening en de managementletter van de accountant. We voerden gesprekken met de bestuurder en het directieteam/management team, de HBV, andere stakeholders en medewerkersvertegenwoordiging. Daarnaast voerden we gesprekken met de accountant en de organisatiecontroller.

Goedkeuring bestuursbesluiten

Op grond van het toezichtskader is voor een aantal bestuursbesluiten goedkeuring van de rvc nodig. De auditcommissie en de remuneratiecommissie bereidden sommige van deze besluiten voor, zodat we een goed besluit konden nemen. Welke commissie de besluiten hebben voorbereid, markeerden we met een * en een **.

* de auditcommissie bereidde het bestuursbesluit voor

** de selectie- en remuneratiecommissie bereidde het bestuursbesluit voor

Deze bestuursbesluiten keurden we goed in 2023:

- investeringen in de volkshuisvesting boven € 3 miljoen. Dit ging om investeringsbesluiten* voor:
 - **Larenseweg 30 Hilversum**, transformatie van kantoorpand naar 33 sociale huurwoningen en 32 middeldure huurwoningen en BOG/MOG.
 - **Zonnepanelen**, paraplubesluit met betrekking tot plaatsen van zonnepanelen in de komende jaren.
 - **Project 'isoleren'** voor de jaarschijf 2024, verduurzaming van 155 woningen in Hilversum en Gooise Meren.
 - **Den Ool, Hilversum**, renovatie en verduurzaming van 18 bestaande appartementen en toevoeging van 12 nieuwe appartementen.
 - **Kroatiekade Almere**, nieuwbouw van 22 appartementen en parkeerplaatsen.
 - **Hortus Almere**, turnkey aankoop van 120 appartementen.
 - **Jupiterstraat/Röntgenstraat Hilversum**, renovatie en verduurzaming van 67 woningen.
 - **Bredius Gooise Meren**, exitbesluit. Dit ging om de turnkey aankoop van 16 sociale huurwoningen en 15 middeldure huurwoningen. Als gevolg van sterk gestegen kosten en toegenomen risico's was het niet langer verantwoord deze investering tot uitvoer te brengen.
- jaarverslag 2022
- activiteitenplannen 2024 voor de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Almere
- aanpassing van documenten uit het toezichtskader, hoofdzakelijk als gevolg van de wijzigingen in de topstructuur (zie ook paragraaf 5.1): bestuursreglement, reglement financieel beleid en beheer*, financieel management beleid* en aanbestedingsbeleid*.
- actualisatie van het integriteitsbeleid en de meldregeling
- begroting 2024 en meerjarenraming 2025–2028 met doorkijk 2029–2033*, treasury jaarplan 2024* en investeringskader voor Stichting Dudok Wonen*
- audit jaarplan 2024*

Daarnaast keurden we deze besluiten goed van het bestuur van Goois Wonen B.V.:

- dividenduitkering*
- dividendbeleid*
- begroting 2024 en meerjarenraming 2025–2028*

Besluiten rvc

Ook zijn we op grond van de wet en de statuten verantwoordelijk voor een aantal eigen besluiten. In 2023 waren dat:

- vaststellen jaarrekening 2022*
- bekrachtiging van de benoeming van Neeke Eijsbroek tot lid van de rvc, op voordracht van de huurdersbelangenvereniging**
- herbenoeming van Willem van Leeuwen (voorzitter van de rvc)**
- besluit tot het instellen van een traineeplek in de raad en het benoemen van Nanda Haverkamp als trainee**

- besluiten in verband met de werving van een nieuwe ‘vaste’ bestuurder**:
 - profielschets Directeur-bestuurder
 - benoeming Jacqueline van Ham tot directeur-bestuurder
- aanpassing van de visie op toezicht; toevoeging explicitering belang en handelwijze in relatie tot integriteit
- accordering van het controleplan van de externe accountant* en opdrachtverlening tot het uitvoeren van de jaarrekeningcontrole over het boekjaar 2023*
- verlenging van de opdracht aan BDO voor jaarrekeningcontrole over de boekjaren 2024 en 2025*
- honorarium rvc leden 2024**

Besluiten door rvc en directeur-bestuurder gezamenlijk

Een paar besluiten nemen de directeur-bestuurder en rvc samen. Om welke besluiten het gaat, staat beschreven in de wet en in onze eigen bestuurs- en toezichtsvisie. In 2023 namen we samen besluiten over de bestuurlijke reactie op het visitatierapport 2018–2022.

8.3 Werkwijze raad van commissarissen

De rvc geeft de bestuurder als ‘sparringpartner’ gevraagd en ongevraagd advies. Dit gebeurt tijdens de rvc-vergaderingen en ad hoc als dat nodig of wenselijk is. Hierbij is altijd aandacht voor behoud van rollen en verantwoordelijkheden.

Vanuit onze adviesrol spraken we in 2023 met de bestuurder over:

- de ambities van Dudok Wonen in relatie tot de strategie 2023+
- de gewijzigde marktomstandigheden
- de nationale, regionale en lokale prestatieafspraken, in combinatie met de kostenontwikkeling in de bouw en de wijze waarop hiermee in nieuwbouw, renovatie, verduurzamingsprojecten en onderhoud verstandig kan worden omgegaan in planning, begroting en uitvoering.

8.4 Verslag vanuit onze netwerkrol

Ons netwerk hebben we nodig om goede keuzes te kunnen maken over de maatschappelijke meerwaarde van Dudok Wonen. We gingen in overleg met deze netwerken:

De OR

We zijn er blij mee dat de medezeggenschap in 2023 weer op orde is. Met de OR spraken we over de werving van de nieuwe directeur-bestuurder (zie ook paragraaf [5.4](#)). De OR gaf ons advies over de profielschets voor de directeur-bestuurder. Ook zat een afvaardiging van de OR in de benoemingsadviescommissie.

Daarnaast maakte een deel van de rvc kennis met het dagelijks bestuur van de nieuwe OR.

Huurdersbelangenvereniging (HBV)

De leden van de rvc die op voordracht van de HBV zijn benoemd, zorgen dat ze steeds geïnformeerd zijn over wat er speelt binnen de HBV en bij de huurders. Hierbij letten zij er vooral op dat het overleg tussen de organisatie en de HBV goed verloopt. Dit doen ze door periodiek overleg met het bestuur van de HBV. Ook zijn ze aanwezig bij de jaarlijkse ALV van de HBV.

De HBV was in 2023 betrokken bij de werving van de nieuwe vaste bestuurder. Wij vroegen hen om advies over de

profielschets. Daarnaast nam een afvaardiging van de HBV zitting in de benoemingsadviescommissie. In het overleg met de HBV spraken we vooral over de implementatie van de strategie 2023+, verduurzaming, huurbeleid en onderhoud.

Overige stakeholders

In 2023 is hadden we op diverse momenten contact met stakeholders. Zo is door de voorzitter van de rvc en de voorzitter van de auditcommissie gesproken met de toezichthouders van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Tijdens dit overleg spraken we over de algemene gang van zaken binnen Dudok Wonen en de werving van de nieuwe bestuurder. Ook spraken we met veel stakeholders tijdens de visitatiedag.

Visitatie 2019–2022

In 2023 stond de vierjaarlijkse visitatie op het programma. We hebben ons bij de visitatie laten begeleiden door Procorp. Hoogtepunt was de visitatiedag, waarbij we, vanuit de netwerkgedachte, aan verschillende tafels in gesprek gingen met diverse stakeholders over de thema's 'veerkrachtige wijk' en 'sociale koop'.

De recensie van de visitatiecommissie is positief. Ook herkennen we de spiegel die ons wordt voorgehouden en onderschrijven we de verbeterpunten. De belangrijkste verbeterpunten zijn: communicatie met huurders, het sturen op een goede verhouding tussen sociale huur, middenhuur en sociale koop en de organisatie-ontwikkeling. Meer over de visitatie leest u in paragraaf [4.11](#).

8.5 Verslag vanuit de werkgeversrol

De selectie- en remuneratiecommissie (hierna korten we dit af tot 'remuneratiecommissie') bereidt voor de rvc de invulling van de werkgeversrol voor. De commissie bestaat uit 2 leden. In 2022 waren dat Willem van Leeuwen (lid) en Emine Özyenici (voorzitter). De remuneratiecommissie vergaderde in 2023 vaker dan andere jaren vanwege de werving van de nieuwe bestuurder.

Sparringspartner interim-bestuurder

In 2023 spraken de voorzitter en de remuneratiecommissie regelmatig met de interim-bestuurder over de implementatie van de strategie en de bijbehorende organisatie-inrichting, vooral als het ging om de topstructuur. Ook tijdens de RvC-vergaderingen bespraken we deze onderwerpen. De OR steunde de aanpassingen in de organisatie. De rvc dankt Wijnand Fassotte voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van de organisatie in 2023.

Werving, selectie en benoeming nieuwe bestuurder

De werving voor de nieuwe bestuurder was een zorgvuldig proces. Bij de werving hebben we ons laten begeleiden door bureau Whyz. Daarbij gingen we zo te werk:

- We startten met de **opstelling van een profielschets**. De remuneratiecommissie sprak hierover met een aantal functionarissen in de organisatie, waaronder de interim- bestuurder, een vertegenwoordiging van de medezeggenschap en een vertegenwoordiging van de HBV. De profielschets kreeg van de medewerkersvertegenwoordiging een positief advies. De HBV kon zich ook vinden in de profielschets.
- Om te komen tot een zorgvuldige afweging bij de benoeming, is een **benoemingsadviescommissie geformeerd**. Deze commissie bestond uit 2 medewerkers namens de OR, 2 leden van de HBV, de interim-manager Financiën en IM en de bestuurssecretaris.
- **De eerste ronde gesprekken** voerde de benoemingsadviescommissie samen met de remuneratiecommissie.

- De remuneratiecommissie nodigde 2 kandidaten uit voor **een tweede gesprek**. De commissie hield hierbij rekening met het advies van de benoemingsadviescommissie. Dit gesprek vond plaats met de gehele rvc.
- De raad besloot daarna tot de **voorgenomen benoeming van Jacqueline van Ham**. Onderbouwing bij dit besluit was dat haar ervaring, gedrevenheid, kennis van het werkveld en verbindende kwaliteiten goed passen bij de ambities van Dudok Wonen.
- **Jacqueline van Ham werd benoemd per 1 november 2023**, na het doorlopen van de procedure bij de autoriteit Woningcorporaties om te komen tot een positieve zienwijze namens de Minister.

” de werving voor de nieuwe bestuurder was een zorgvuldig proces

Personalia bestuurders

December 2022 – oktober 2023: Wijnand Fassotte

Wijnand is een ervaren interim-bestuurder, coach en organisatieadviseur. Hij heeft ervaring in de corporatiesector en andere publieke en private sectoren. Wijnand werkte 4 dagen in de week voor Dudok Wonen. Daarnaast besteedde hij 1 dag in de week aan zijn coachingspraktijk.

November 2023: Jacqueline van Ham

Jacqueline is per 1 november 2023 aangesteld als directeur-bestuurder van Dudok Wonen. Zij is benoemd voor een periode van 4 jaar. Haar nevenfuncties:

- Amsterdam School of Real Estate, fellow (sinds 2015) en docent (sinds 2013)
- Junis Kinderopvang Alphen a/d Rijn, lid Raad van Toezicht en lid auditcommissie (sinds 2017)
- Nationaal Warmtefonds, bestuurslid (sinds 2023)

Beloning bestuurder

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) geldt voor de bestuurder en leden van de raad van commissarissen. De bestuurdersbeloning volgt de WNT-staffel voor bestuurders van woningcorporaties. In 2023 zijn aan de bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Er waren geen gevallen van (de schijn van) belangenverstrengeling in relatie tot de bestuurder.

Permanente educatie

In de twee maanden dat Jacqueline van Ham bestuurder was bij Dudok Wonen heeft er nog geen opleiding plaatsgevonden in het kader van permanente educatie. Met de raad is afgesproken dat zij na haar eerste ‘100 dagen’ met voorstellen komt voor invulling ervan. Eind 2024 zal worden voldaan aan de vereisten.

8.6 Werkwijze raad van commissarissen

Regelmatig spreekt onze voorzitter met de bestuurder en bestuurssecretaris. In dit overleg bereiden zij de agenda voor de komende rvc-vergadering voor.

De rvc vergadert 5 keer per jaar. Als dat nodig is, houden we extra vergaderingen. In 2023 vergaderde de rvc 7 keer. Belangrijkste aanleidingen voor de extra vergaderingen waren de werving van de nieuwe bestuurder en investeringsprojecten.

8.7 Commissies

Binnen de rvc zijn 2 commissies actief die zorgen dat de raad haar taken goed kan vervullen: de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Deze commissies bereiden bepaalde onderwerpen voor, voorafgaand aan besluitvorming in de raad. Beide commissies hebben een eigen reglement waarin de taken zijn beschreven.

Werkzaamheden remuneratiecommissie

In paragraaf 8.5 gingen we in op de rol van de rvc als werkgever. De remuneratiecommissie vervult hierin een belangrijke rol. Een overzicht van besluiten die zijn voorbereid door de remuneratiecommissie is opgenomen in paragraaf 8.2.

Werkzaamheden auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit 2 leden van de rvc en vergadert in de week voor de vergadering van de rvc. De bestuurder, de directeur Financiën en Informatiemanagement (vanaf mei 2023: interim-manager Financiën en Informatiemanagement) en de organisatiecontroller nemen deel aan deze vergadering. Het verslag van de vergadering van de auditcommissie is onderdeel van de vergaderstukken van de vergadering van de rvc. De auditcommissie kwam in 2023 6 keer bij elkaar. In paragraaf 8.2 vindt u een overzicht van besluiten die de auditcommissie voorbereidde.

Daarnaast besprak de auditcommissie het risicorapport, de voortgang van het auditjaarplan inclusief auditrapporten, informatiebeveiliging en de viermaandelijks bedrijfsrapportages.

De commissie sprak tweemaal met de externe accountant: een keer over de managementletter en de financiële risico's en een keer over het accountantsverslag.

8.8 Werkconferenties

De raad van commissarissen komt in principe 2 keer per jaar bijeen voor een niet-besluitvormende conferentie. Bij deze bijeenkomsten nodigen we medewerkers uit de organisatie uit. Vaak nemen ook externen deel aan de conferentie, met een expertise die aansluit bij het onderwerp. De voorbereiding is een samenwerking tussen medewerkers van Dudok Wonen en de rvc.

Thema: invoering van de nieuwe strategie en risicoleiderschap

In 2023 hielden we slechts 1 werkconferentie. De geplande tweede werkconferentie is verschoven naar begin 2024, zodat de nieuwe bestuurder daaraan kan deelnemen.

Tijdens de werkconferentie in juni is gesproken over de implementatie van de nieuwe strategie, met name over

wijkgericht werken en de actualisatie van het portefeuilleplan. Het tweede deel van de conferentie bestond uit een workshop over risicoleiderschap en risicobereidheid. Dit deel werd extern begeleid.

8.9 Zelfevaluatie

De rvc voert jaarlijks een zelfevaluatie uit. Ook vindt aan het eind van elke vergadering een korte evaluatie plaats van proces, inhoud en sfeer van de vergadering.

Vorbereidende interviews

Dit jaar is de zelfevaluatie onderling uitgevoerd. Om de leden hierop voor te bereiden, hield de voorzitter van de rvc telefonische interviews met de leden van de raad, een lid dat in 2022 aftrad en met de bestuurssecretaris. Daarnaast hield de voorzitter van de remuneratiecommissie interviews met dezelfde personen over het functioneren van de voorzitter. De uitkomsten van deze gesprekken waren input voor de bijeenkomst.

Resultaten zelfevaluatie

In grote lijnen is de raad tevreden over haar functioneren. Belangrijkste verbeterpunten zijn, dat de raad meer expliciete aandacht wil geven aan sociale cohesie en functionele disputen. Verwacht wordt dat intensivering van het gesprek bijdraagt aan effectievere vergaderingen. Actiepunten die uit de evaluatie voortkomen zijn: meer aandacht voor de check-in bij de start van de vergaderingen, een werkconferentie met overnachting en een training socratische gesprekstechnieken. De werkconferentie en de training staan ingepland voor 2024.

Integriteit

Bij de zelfevaluatie zijn 'integriteit' en mogelijke belangenverstrengeling vaste onderwerpen. De leden van de raad gaven aan dat zij regelmatig reflecteren op het eigen gedrag en handelen. Er is geen aanleiding dat de integriteit in het geding is. Ook hebben de leden aangegeven dat er geen aanleiding is een collega te vragen naar gedrag of handelen vanuit het oogpunt van integriteit.

Ook de handreiking uit 2023 van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) over het beoordelen van vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen was aanleiding voor een gesprek in de raad. De leden spraken uit dat zij niet handelen in strijd met de handreiking.

8.10 Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit 5 leden. In de statuten staat, dat de raad voor tenminste een derde uit mannen en tenminste een derde uit vrouwen bestaat. Eind 2023 voldeden wij aan dit vereiste: onze rvc bestond uit 2 mannen en 3 vrouwen. Alle leden van de rvc zijn lid van de vereniging van de VTW.

Samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Deskundigheid	Einde termijn	Beroep/nevenfuncties
Willem van Leeuwen voorzitter lid selectie- en remuneratiecommissie	Volkshuisvesting, governance	juni 2027 (niet herbenoembaar)	• Voorzitter (onafhankelijk, extern) Samenwerkingsverband de Eem • Directeur CS&G Consultancy bv • Docent Governance, ERLY – Public Academy, Erasmus Governance Institute (EGI) en Avicenna Academie voor Leiderschap
Fleur Rieter voorzitter auditcommissie	Financiën en bedrijfseconomie	juni 2025 (niet herbenoembaar)	• CFRO bij MN • Lid RvT Bedrijfspensioenfonds Hibin
Emine Özyenici voorzitter selectie- en remuneratiecommissie Benoemd op voordracht huurders	Digitalisering en informatievoorziening	augustus 2026 (niet herbenoembaar)	• Hoofddirecteur Bedrijfsvoering en CIO bij het ministerie van Justitie en Veiligheid
Bart Moesbergen lid auditcommissie	Bouw en vastgoed	november 2026 (niet herbenoembaar)	• Directeur &Straks BV / &Straks Vastgoed • Lid raad van commissarissen Stichting Kleurrijk Wonen • Gemachtigde College Sanering Zorginstellingen (tot juni 2023)
Neeke Eijsbroek Benoemd op voordracht huurders	Sociaal domein en volkshuisvesting	maart 2027 (herbenoembaar)	• Programmamanager, gemeente Amsterdam, directie Personeel & Organisatie • Eigenaar I&OO Consultancy, gericht op individuele en organisatieontwikkeling • Lid RvC werk-leerbedrijf Tomingroep BV

Figuur 8.1: samenstelling rvc

Leden van de raad worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Herbenoeming is maximaal één periode. Vier van de 5 leden van de rvc zitten in hun tweede termijn. Dat betekent dat vanaf 2025 veel kennis en ervaring wegvalt. Om te zorgen voor een zorgvuldige inwerkperiode van nieuwe commissarissen, besloten we dat we nieuwe rvc-leden voortaan benoemen met een overlap van maximaal 6 maanden met het aftredende lid.

(Her-)benoeringen in 2023

- **Willem van Leeuwen** is voor 4 jaar herbenoemd. In 2023 liep zijn eerste termijn af. Om herbenoeming mogelijk te maken, trad Willem tijdelijk terug uit de remuneratiecommissie en nam Fleur Rieter zijn plek in. Om te kunnen beoordelen of herbenoeming mogelijk was, is gebruik gemaakt van de input van de zelfevaluatie, in het bijzonder de evaluatie van het functioneren van de voorzitter. Daarnaast reflecteerde Willem van Leeuwen zelf op zijn functioneren. De uitkomst hiervan was positief. Dit leidde tot een adviesaanvraag aan de medewerkersvertegenwoordiging over de voorgenomen herbenoeming. De OR reageerde positief. Namens de minister werd een afgegeven door de Autoriteit wonen, waarna herbenoeming plaatsvond.
- **Neeke Eijsbroek** is benoemd voor een termijn van 4 jaar. Zij is eind 2022 als nieuw lid van de raad benoemd op voordracht van de huurdersbelangenvereniging, onder voorbehoud van de zienswijze van de Autoriteit wonen. Deze zienswijze is in maart 2023 ontvangen, waarna Neeke Eijsbroek is benoemd.

8.11 Permanente educatie

Alle leden van de rvc hebben voldoende permanente educatie-punten behaald in 2023.

Corporatiecommissarissen zijn per kalenderjaar verplicht minimaal 5 uren aan permanente educatie (PE)-activiteiten te volgen. Het vereiste aantal PE-punten is afhankelijk van de zittingsduur van de leden. Leden van onze rvc nemen geregeld deel aan in- en externe workshops, seminars en opleidingsprogramma's.

8.12 Traineeplek in de rvc

In 2023 is besloten om een traineeplek in de raad aan te bieden aan een 'commissaris in opleiding'. De raad vindt het belangrijk om bij te dragen aan opleiding van nieuwe commissarissen in het algemeen. In april is de eerste trainee gestart: Nanda Haverkamp,

De trainee krijgt de gelegenheid deel te nemen aan alle bijeenkomsten van de raad. Een van de commissarissen is aangewezen als begeleider. De trainee heeft geen stemrecht bij te nemen besluiten.

8.13 Vergoedingen

Sinds 1 januari 2013 geldt de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT). De leden van de rvc ontvangen een jaarlijkse vergoeding, onafhankelijk van het aantal bestede uren. De jaarlijkse vergoeding wordt vastgesteld volgens de 'adviesregeling honorering commissarissen' van de vereniging van toezichthouders in de volkshuisvesting. Dit betekent dat de maximale jaarlijkse vergoeding lager is dan de maxima van de WNT. Er is geen vaste onkostenvergoeding.

De leden van de raad ontvingen over 2023 € 14.960 of een bedrag naar rato van hun benoemingstermijn. De voorzitter ontving over 2023 € 22.440.

8.14 Vooruitblik

Het jaar 2023 was een druk jaar met veel veranderingen, zowel in onze organisatie als in de buitenwereld. De raad dankt alle medewerkers voor de inzet en flexibiliteit gedurende het bijzondere jaar. Ook is de raad blij met de aanstelling van Jacqueline van Ham als bestuurder.

De maatschappelijke opgave die er voor onze bestuurder en de medewerkers ligt, is groot. Er is enorme vraag naar nieuwbouw. Tegelijkertijd ligt er een grote opgave in het onderhoud, renovatie en verduurzaming. Ook de verbetering van de veerkracht in sommige wijken verdient aandacht. Daarnaast zijn de economische omstandigheden niet verbeterd. Met name de bouwkosten en rentelasten hebben grote impact op de financiële situatie van Dudok Wonen.

De verdere uitwerking van de strategie 2023+ vindt tegen deze achtergrond plaats. Dat betekent dat scherpe(re) keuzes gemaakt moeten worden. De raad was hierbij in haar klankbordrol afgelopen jaar betrokken en is dit ook het komende jaar. Graag blijven we ons inzetten om de organisatie maximaal te laten presteren voor de maatschappelijke opgave – voor de huidige én toekomstige bewoners.

9. Rechtspersonen

9.1 Over Stichting Dudok Wonen

Stichting Dudok Wonen is een toegelaten instelling volgens artikel 19 van de Woningwet. Het doel van de stichting is te werken op het gebied van de volkshuisvesting. Dit staat beschreven in artikel 45 van de Woningwet. De stichting geeft voorrang aan het huisvesten van personen die moeite hebben met het vinden van passende huisvesting volgens artikel 46 van de Woningwet. Het uitgangspunt van Dudok Wonen is het vergroten van onafhankelijkheid op de woningmarkt onder deze personen. Dudok Wonen is een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).

” de onafhankelijkheid op de woningmarkt vergroten

9.2 Werkgebied

Ons werkgebied bestaat uit de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Almere. Ook in Baarn, Blaricum, Huizen, Laren, Muiden, Weesp en Wijdemeren hebben we bezit. Wettelijk gezien heeft Dudok Wonen toelating in de Metropool Regio Amsterdam (MRA).

9.3 Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen

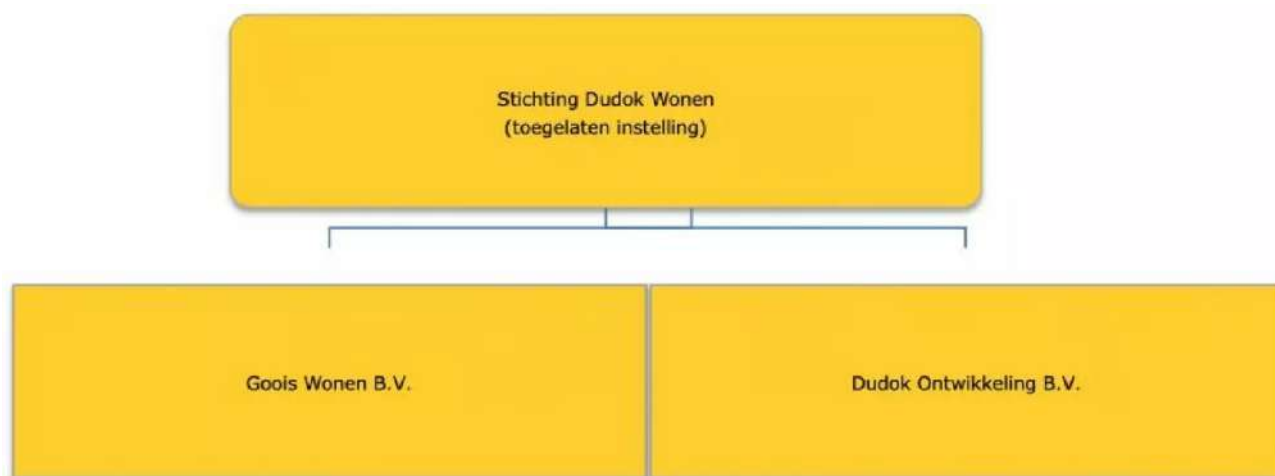
Dudok Wonen kent dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen. Het statutair werkgebied van deze entiteiten ligt binnen het werkgebied van de stichting.

De relaties met deze andere rechtspersonen noemen we verbindingen. Om die verbindingen te kunnen beheren, hebben we een verbindingenstatuut. Hierin staat beschreven wat de kaders zijn voor het aangaan, besturen en opheffen van verbindingen. Ook staat in het verbindingenstatuut beschreven hoe het risicomanagement en het toezicht op de verbindingen zijn geregeld. Het beleid van Dudok Wonen is om het aantal verbindingen zoveel mogelijk te beperken. In 2023 zijn geen verbindingen aangegaan of opgericht.

9.4 Dochterondernemingen

Eind 2023 heeft Stichting Dudok Wonen deze dochterondernemingen:

- **Goois Wonen B.V.**, dat dure huurwoningen exploiteert. Het doel van Goois Wonen is het goed laten renderen van vastgoed door efficiënt beheer van het vastgoed en het (vastgoed-)vermogen.
- **Dudok Ontwikkeling B.V.**, dat als doel heeft: het realiseren van (huur)woningen. In 2023 waren er geen activiteiten in deze B.V.



Figuur 9.1: Stichting Dudok Wonen en dochterondernemingen, 2023

10. Ondertekening

Het volkshuisvestelijk jaarverslag is goedgekeurd door de raad van commissarissen in de vergadering van 18 juni 2024:

Naam: W.D. van Leeuwen
Functie: voorzitter

Naam: E.L. Özyenici
Functie: vicevoorzitter

Naam: F.R.M. Rieter
Functie: lid

Naam: B.G.M. Moesbergen
Functie: lid

Naam: N. Eijsbroek
Functie: lid

11. Verklaring van het bestuur

De directeur-bestuurder van Stichting Dudok Wonen verklaart:

- dat de stichting haar middelen uitsluitend heeft bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting;
- dat het bestuur het jaarverslag 2023 op 4 juni 2024 heeft vastgesteld;
- dat de raad van commissarissen het jaarverslag 2023 op 18 juni 2024 heeft goedgekeurd.

Hilversum, 18 juni 2024

Naam: J.J.A.M. van Ham

Functie: Directeur-bestuurder



Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 dec. 2023

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2023	31-12-2022
Ref.	VASTE ACTIVA		
M1102	Vastgoedbeleggingen		
M11028	DAEB vastgoed in exploitatie	875.961	891.410
M11020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	434.931	438.454
M11024	Onroerende zaken – verkocht onder voorwaarden	62.047	61.809
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.035	6.417
		1.388.974	1.398.090
M1102	Materiële vaste activa		
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.986	9.346
		8.986	9.346
M1103	Financiële vaste activa		
M11033	Andere deelnemingen	2	2
M11035	Latente belastingvordering(en)	-	-
M11039	Overige vorderingen	27.219	28.926
		27.221	28.928
		1.425.181	1.436.364
VLOTTENDE ACTIVA			
M1112	Vorderingen		
M11120	Huurdebiteuren	498	330
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.328	5.222
M11126	Overige vorderingen	1.247	847
M11127	Overlopende activa	34	211
		5.107	6.610
M1114	Liquide middelen	12.576	32.548
		17.683	39.158
TOTAAL		1.442.864	1.475.522

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31-12-2023	31-12-2022
Ref.	VERMOGEN LANG		
M1105	Eigen vermogen		
M11053	Herwaarderingsreserve	722.391	764.070
M11053	Overige reserve	470.220	342.087
M11054	Resultaat na belastingen van het boekjaar	-25.256	86.453
		1.167.355	1.192.610
M1107	Voorzieningen		
M11073	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.473	315
M11072	Latente belastingverplichtingen	2.188	2.259
M11074	Overige voorzieningen	194	217
		5.855	2.791
M1108	Langlopende schulden		
M11081	Schulden aan banken	220.997	234.467
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.109	34.561
M11083	Overige schulden	642	683
		257.748	269.711
		1.430.956	1.465.112
VERMOGEN KORT			
M1116	Kortlopende schulden		
M11160	Schulden aan banken	2.970	2.961
M11162	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.809	1.393
M11164 en M11165	Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.430	1.345
M11167	Overige schulden	240	561
M11168	Overlopende passiva	4.457	4.150
		11.906	10.410
TOTAAL		1.442.864	1.475.522

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023

(Bedragen x € 1.000) volgens het functioneel model

	2023	2022
Ref. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Huuropbrengsten	51.967	51.307
Opbrengsten servicecontracten	2.972	1.873
Lasten servicecontracten	-2.972	-1.873
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.653	-4.944
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.910	-15.705
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.914	-6.475
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.490	24.183
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.905	26.928
Toegerekende organisatiekosten	-1.091	-717
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.576	-20.214
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.238	5.997
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-3.810	149
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.942	67.907
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-3.075	-12.398
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-39.827	55.658
OVERIGE ACTIVITEITEN		
Opbrengst overige activiteiten	145	117
Kosten overige activiteiten	-138	-111
Netto resultaat overige activiteiten	7	6
Overige organisatiekosten	-2.080	-2.269

	2023	2022
Leefbaarheid	-575	-620
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	964	15.112
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.593	-6.554
Saldo financiële baten en lasten	-5.629	8.558
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-21.376	91.513
Belastingen	-3.880	-5.064
Resultaat uit deelnemingen	0	4
RESULTAAT NA BELASTINGEN (TOTAALRESULTAAT)	-25.256	86.453

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023

Volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	2023	2022
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	52.030	51.050
Vergoedingen	2.147	2.008
Overheidsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	418	135
Overige bedrijfsontvangsten	8	17
	54.603	53.210
Uitgaven		
Erfpacht	-4	-2
Personeelsuitgaven	-6.690	-6.928
Onderhoudsuitgaven	-15.182	-11.801
Overige bedrijfsuitgaven	-12.051	-9.337
Betaalde interest	-6.640	-6.574
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-371	-142
Verhuurderheffing	-	494
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-173	-180
Vennootschapsbelasting	-1.984	-2.718
	-43.095	-37.188
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	11.508	16.022
KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.151	23.791
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
	11.151	23.791
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		

	2023	2022
Nieuwbouw huur	-18.569	-10.135
Nieuwbouw koop	-	-
Verbeteruitgaven	-10.335	-7.362
Aankoop	-32	-1.409
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Investerings overig	-610	-306
	-29.546	-19.212
Financiële vaste activa - in en -uitgaande kasstroom		
- Ontvangsten verbindingen	7	25
- Uitgaven verbindingen	-46	-
	-39	25
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-18.434	4.604
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe te borgen leningen	12.500	20.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing geborgde leningen	-25.546	-22.946
Aflossing ongeborgde leningen	-	-232
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-13.046	-3.178
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-19.972	17.448
WIJZIGING KORTGELDMUTATIES (Collateral (margin call verplichting))	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	32.548	15.100
Geldmiddelen aan het einde van de periode	12.576	32.548
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-19.972	17.448

4. Algemene toelichting

4.1. Toegelaten instelling

Stichting Dudok Wonen (KvK-nummer 32023773), statutair gevestigd te Hilversum, Larenseweg 32, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

4.2. Toegepaste standaarden

Conform de in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 geformuleerde eisen voor toegelaten instellingen is de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek behoudens enige uitzonderingen van specifieke aard, alsmede in overeenstemming met de beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst-en-verliesrekening opgenomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing.

4.3. Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Dudok Wonen wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse regeringsmaatregelen, waar het beleid op is en wordt aangepast.

Dudok Wonen blijft voldoen aan kengetallen zoals die door sectorinstituten en relevante externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt. Dit doet zij doordat een meerjarenbeleid is vastgesteld met extra aandacht voor onderhoud, waaronder veiligheidsaspecten van het vastgoed en verduurzaming op korte- en lange termijn. Een Kritische Prestatie Indicator is: 'Alle woningen zijn en blijven veilig, schoon en heel, op ieder moment in de levenscyclus'. Hierdoor zal ook op de lange termijn de waarde van het vastgoed behouden blijven.

Conclusie:

Bovenstaande betekent dat het de verwachting van het bestuur is dat Dudok Wonen zal kunnen blijven voldoen aan de in de sector gebruikelijke (financiële) kengetallen. Op grond hiervan is de jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling

4.4. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten of op actuele waarde. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar Dudok Wonen zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en renovatie.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer op de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer op de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's (bedragen x € 1.000). Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

4.4.1 Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Vastgoedbeleggingen, marktwaaarde in verhuurde staat: DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instelling actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Dudok Wonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is. Dudok Wonen hanteert het waardebegrip van de marktwaaarde in verhuurde staat: Het bedrag dat het waarderingscomplex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. In de waardering is een groot aantal schattingselementen opgenomen. Voor de woningen en parkeerplaatsen zijn de aannames en uitgangspunten van de basiswaardering in het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2023 gehanteerd. Voor de gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) bij de waardering van het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed is door een externe taxateur een taxatierapport met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en renovatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Dudok Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of renovatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Dudok Wonen. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

4.5. Grondslagen voor consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Dudok Wonen en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin Dudok Wonen een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend betrokken.

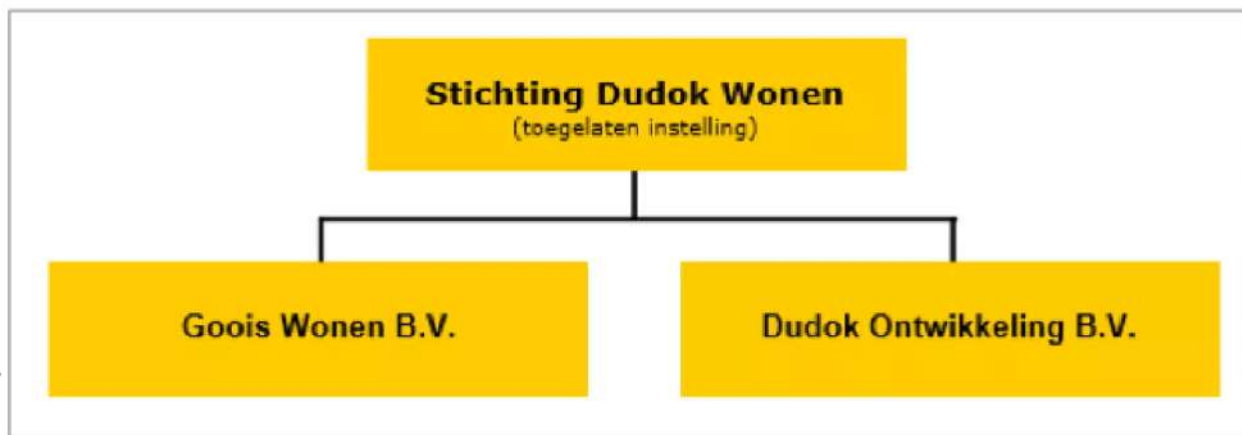
Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten en verliezen.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd.

In de consolidatie worden deelnemingen tegen nettovermogenswaarde opgenomen voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten (joint venture accounting).

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:



GECONSOLIDEERDE ENTITEITEN

Volledig geconsolideerd	Statutaire zetel	(Indirect) kapitaalbelang
Goois Wonen B.V.	Hilversum	100% (D)
Dudok Ontwikkeling B.V.	Hilversum	100% (D)

(D = direct belang, I = indirect belang)

De geconsolideerde entiteiten hebben de volgende activiteiten:

- Goois Wonen B.V.: het beleggen van vermogen en beheer en verhuur van onroerend goed.
- Dudok Ontwikkeling B.V.: het realiseren van (huur)woningen.

De Verenigingen van Eigenaren (VvE's) waarin Dudok Wonen participeert zijn niet geconsolideerd. Voor de VvE's waarin Dudok Wonen met 50% of meer participeert wordt er een beroep gedaan op artikel 407 lid 1a 'gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel'. Consolidatie van de belangen in de VvE's heeft overigens geen gevolgen voor het eigen vermogen van Dudok Wonen.

Dudok Wonen of haar groepsmaatschappijen participeren in 91 actieve VvE's (92 actieve VvE's in 2022). Deze participaties vloeien voort uit het gevoerde beleid om woningen uit de bestaande voorraad te verkopen.

4.6. Presentatiewijzigingen

Er zijn geen presentatiewijziging in 2023.

4.7. Stelselwijziging

Er hebben in 2023 geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

4.8. Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

4.8.1 Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindering-verliezen.

4.8.2 Dividenden

Dividenden worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord op het moment dat deze betaalbaar zijn gesteld.

4.8.3 Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

4.8.4 Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedge model wordt toegepast.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor 'hedge accounting', aflopen of worden verkocht of wanneer de onderneming niet langer kiest voor hedge accounting wordt hedge accounting beëindigd.

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van de toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies eveneens in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

Dudok Wonen documenteert de hedge relaties in specifieke hedge documentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedge relaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

Op elke balansdatum bepaalt Dudok Wonen de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedge relatie). De mate van ineffectiviteit van de hedge relatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedge relatie. Dudok Wonen hanteert voor deze vergelijking de volgende kritische kenmerken, omvang, looptijd, afgedekt risico en de wijze van afrekening van het afdekkingsinstrument en afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedge relatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit.

Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval vindt de effectiviteitstest plaats door vergelijking van de cumulatieve verandering in reële waarde van een op afsluitdatum gedefinieerd hypothetisch afgeleid instrument, met een reële waarde van nihil op afsluitdatum (als proxy van de afgedekte positie), met de cumulatieve waardeverandering van het werkelijke afgeleide instrument. Indien de laatste een hogere negatieve waarde heeft dan het hypothetisch afgeleide instrument, wordt het verschil als ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

4.8.5 Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op 3-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft de Groep het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten.

Voor deze derivaten past Dudok Wonen kostprijs-hedge accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als "Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting".

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.

- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.

Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat dat door middel van de dollar offset methode wordt berekend.

Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.

4.8.6 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Dudok Wonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Dudok Wonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardevermindervingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5. Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva

5.1. Classificatie vastgoed naar typologie

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel, aangepast voor transacties nadien tussen de DAEB respectievelijk de niet-DAEB tak.

5.2. Vastgoedbeleggingen

5.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie & Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat.

Marktwaarde in verhuurde staat:

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop Dudok Wonen actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Dudok Wonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop zij actief is.

Onder paragraaf 9.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie en DAEB vastgoed in exploitatie zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

Kasstroomgenererende eenheid:

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van Dudok Wonen is gericht op sturing van de waarde van het vastgoed in exploitatie op basis van waarderingscomplexen.

Eerste waardering:

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Uitgaven na eerste verwerking:

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien er sprake is van een waardeverhoging van het actief. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig

het marktwaardebegrip “onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat”. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2023”, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. Dudok Wonen past hiervoor ultimo 2023 de basiswaardering toe voor de woningen en parkeerplaatsen en de “full-variant” voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Bij de basisvariant waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een landelijke validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het vastgoed 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 of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- 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 doorexploiteer 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 waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het einde van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario en wordt gerekend met een verouderingstoeslag van 100% voor het instandhoudingsonderhoud.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van het vastgoed 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 de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

5.2.2 Toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig zien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze zien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.

5.2.3 Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Dudok Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Dudok Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.2.4 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens “voor 2013 en vanaf 2023” contracten (eigendoms participaties)

De onroerende zaken inzake Kopen naar Wens betreffen eigendoms participaties, die omvatten het bloot eigendom van de grond en van de opstal van het verkoopproduct “Kopen naar Wens”. Hierbij stelt Dudok Wonen de Koper in staat om op termijn, tegen geïndexeerde uitgestelde betaling, een Woning in (vol) eigendom te verwerven. De koper verwerft daarom in eerste instantie het recht van erfpacht op de grond en het recht van erfpacht op de opstal. De contracten betreffen de contracten welke voor 2013 of vanaf 2023 zijn afgesloten.

De eigendoms participaties worden jaarlijks op basis van nominale waarde (uitgestelde betaling) geïndexeerd met de prijsindex bestaande koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De waardering voor de jaarrekening vindt plaats tegen actuele waarde op basis van een Discounted Cash Flow-methode (DCF). De waarde van de eigendoms participatie is verbonden aan de tijdsverwachting dat de Koper eventuele tussentijdse afkoop en de koopsom voor het verwerven van het bloot eigendom heeft voldaan.

De ontvangen koopsommen zijn tevens als 'vooruitontvangen Koopsom Kopen naar Wens' onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens bij de langlopende schulden opgenomen.

Waardemutatie:

De waardemutaties in onroerende zaken inzake Kopen naar Wens “voor 2013 en vanaf 2023” contracten worden in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord.

5.2.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft projecten waarin nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/nieuwbouw tot volledig nieuw vastgoed ontwikkeld wordt. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille'.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern

gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Dudok Wonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van Dudok Wonen.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans.

In het geval de geschatte marktwaarde in verhuurde staat van het project op een hoger niveau ligt dan de geschatte totale projectkosten vindt de toerekening van deze waardemutatie plaats naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het project ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Deze waardemutaties worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

5.3. Materiële vaste activa

5.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

De afschrijvingen op kantoorgebouwen, inventaris, automatisering en vervoermiddelen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur rekening houdend met de restwaarde bij einde gebruik. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven. De volgende economische levensduur in jaren wordt gehanteerd:

- Kantoorgebouwen: 40;
- Inventaris: 8;
- Automatisering: 5;
- Vervoermiddelen: 5.

Onderhoudsuitgaven bij kantoorgebouwen worden geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Bijzondere waardeverminderingen

Vaste activa met een lange levensduur worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet

terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige netto kasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen boekwaarde en de realiseerbare waarde.

5.4. Financiële vaste activa

5.4.1 Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van Dudok Wonen gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd.

Wanneer Dudok Wonen garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door Dudok Wonen ten behoeve van deze deelneming.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere waarde.

De leningen aan niet-geconsolideerde deelnemingen worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

De grondslagen voor overige financiële vaste activa zijn opgenomen onder paragraaf 9.10 Financiële instrumenten.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Eventuele winsten of verliezen worden verantwoord onder financiële baten en lasten.

5.4.2 Latente belastingvordering(en)

Zie toelichting bij '9.3.2 Latente belastingvorderingen en- verplichtingen'.

5.4.3 Overige vorderingen

Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens "van 2013 tot 2023" 102% contracten (eigendoms participaties)

Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens hebben betrekking op de koopproducten Kopen naar Wens.

Onder de onroerende zaken inzake Kopen naar Wens opgenomen eigendoms participaties omvatten het bloot eigendom van de grond en van de opstal van het verkoopproduct Kopen naar Wens, waarbij Dudok Wonen de Koper in staat stelt op termijn tegen geïndexeerde uitgestelde betaling een Woning in (vol) eigendom te verwerven. De koper verwerft daarom in eerste instantie het recht van erfpacht op de grond en het recht van erfpacht op de opstal.

De eigendoms participaties worden jaarlijks op basis van nominale waarde (uitgestelde betaling) geïndexeerd met de prijsindex bestaande koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De waardering vindt plaats tegen actuele waarde op basis van een Discounted Cash Flow-methode (DCF). De waarde van de eigendoms participatie is verbonden aan de tijdsverwachting dat de Koper eventuele tussentijdse afkoop en de koopsom voor het verwerven van het bloot eigendom heeft voldaan.

5.5. Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven bij paragraaf 4.9 Financiële instrumenten.

5.6. Eigen Vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

5.7. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte betrouwbaar kan worden geschat.

Voorzieningen worden, voor zover niet anders vermeld, tegen nominale waarde opgenomen.

5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar paragraaf 5.2.5 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

De voorziening voor onrendabele investeringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.7.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit in hoeverre er sprake is van (voorwaartse) verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien daartoe een afdwingbaar recht aanwezig is en het voornemen is om op netto basis af te rekenen.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden in de balans opgenomen indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut, alsmede wanneer realisatie waarschijnlijk wordt geacht. Belastinglatenties worden op contante waarde gewaardeerd, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente.

Latente belastingvorderingen (met een looptijd langer dan 1 jaar) zijn opgenomen onder financiële vaste activa; latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

5.7.3 Overige voorzieningen

Hieronder is onder meer de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling ‘Verzilverd Wonen’ opgenomen. De verplichting bestaat uit het levenslange vruchtgebruik van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen contante waarde van het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats.

De woning is juridische en economisch eigendom van Dudok Wonen en zij draagt daarom alle risico's en is verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij leegkomen wordt de woning verkocht. Op moment van verkoop (transportdatum) wordt het verkoopresultaat verantwoord. Het resultaat wordt berekend door de aankoopsom plus de niet ontvangen (fictieve) markthuur, gedurende de periode dat de woning bewoond werd, in mindering te brengen op de verkoopprijs.

Verder is er een voorziening voor te verwachte kosten in verband met claims van oud-medewerkers.

5.8. Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder paragraaf 9.10 Financiële instrumenten.

Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens wordt verwezen naar paragraaf 9.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens “voor 2013 en vanaf 2023” contracten.

5.9. Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht in de paragraaf 9.10 Financiële instrumenten.

6. Verdere uitwerking grondslagen voor bepaling resultaat

6.1. Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Dudok Wonen. De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waarop het contract betrekking heeft.

6.2. Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke kosten. Deze kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. De opbrengsten servicecontracten worden toegerekend aan de periode waarop het contract betrekking heeft.

6.3. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

6.4. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven, waarbij het onderscheid is gebaseerd op de op 4 juli 2019 door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW gepubliceerde nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen, waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

6.5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden de exploitatiekosten verantwoord die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

6.6. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op

economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post verantwoord:

- de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.
- de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.
- verkoopopbrengst van onroerende zaken Kopen naar Wens onder aftrek van de boekwaarde.

6.7. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, onroerende zaken inzake Kopen naar Wens “voor 2013 en vanaf 2023” en “2013 tot 2023” contracten en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar.

6.8. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten voor beheer voor derden, VvE-beheer en overige opbrengsten toegerekend.

6.9. Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

6.10. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) heeft Dudok Wonen zich gehouden aan de Beleidsregel toepassing WNT.

6.11. Pensioenen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies.

Dudok Wonen heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Naar de stand van ultimo december 2023 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 128,8% (2022: 133,7%).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Dudok Wonen betaalt hiervoor premies waarvan een deel op het salaris van de werknemers wordt ingehouden.

6.12. Leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Dudok Wonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

6.13. Belastingen

Dudok Wonen is met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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 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.

Latente belastingen worden verantwoord tegen de contante waarde tegen een disconteringsvoet na belasting die de actuele marktrente van Dudok Wonen weerspiegelt.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover Dudok Wonen bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

6.14. Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van Dudok Wonen in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen Dudok Wonen en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van Dudok Wonen.

7. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en rente-uitgaven (opgenomen onder operationele activiteiten).

8. Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van Dudok Wonen vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de hierna genoemde methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

8.1. Handels- en overige vorderingen

De reële waarde van handels- en overige vorderingen benadert de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen actuele rentes vermeerderd met een gewogen gemiddelde opslag voor kredietrisico's.

8.2. Derivaten

De reële waarde van rente derivaten wordt bepaald door discontering van de rentekasstromen, tegen actuele rentes waarin een opslag is opgenomen voor de relevante risico's.

9. Toelichting op de geconsolideerde balans

9.1. Vastgoedbeleggingen (M1102)

9.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie (M11028) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (M11020)

VASTGOEDBELEGGINGEN	12-31-2023	31-12-2022
DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaarde per 1 januari	891.410	818.652
Mutaties		
- Investerings	9.498	5.814
- Desinvesterings	-7.590	-18.076
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	0	-612
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	10.197	23.603
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	199	395
- Aankopen	604	1.076
- Overige mutaties	4	-1.562
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-28.361	62.120
Totaal mutaties	-15.449	72.758
Marktwaarde per 31 december	875.961	891.410
DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	5.474	5.507
Toe- of afname	20	-33
Aantal per 31 december	5.494	5.474

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2023	31-12-2022
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaaarde per 1 januari	438.454	432.913
Mutaties		
- Investeringsen	1.460	995
- Desinvesteringsen	-708	-2.739
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	-	-1.117
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	-199	-395
- Aankopen en overig	468	830
- Overige mutaties	8	-99
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-4.552	8.066
Totaal mutaties	-3.523	5.541
Marktwaaarde per 31 december	434.931	438.454
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	2.830	2.886
Toe- of afname	-9	-56
Aantal per 31 december	2.821	2.830

Algemeen

De actuele waarde van het DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde in verhuurde staat en bedraagt respectievelijk € 876,0 miljoen en € 434,9 miljoen. Het totaal van de waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.310,9 miljoen.

De marktwaaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop Dudok Wonen actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Dudok Wonen die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop zij actief is.

De actuele waarde is berekend met het taxatiemanagementsysteem van Ortec Finance TMS. Voor de Koop Goedkoop eenheden is de actuele waarde berekend met een eigen rekenmodel. De marktwaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen die door Dudok Wonen zijn opgesteld.

Voor de woningen en parkeerplaatsen is de basiswaardering gehanteerd conform het Handboek marktwaardering 2023. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed in exploitatie is, getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het rekenmodel gebruik van een Discounted Cash Flow-methode (DCF). Dit betekent dat voor een beschouwingsperiode van 15 jaar zo goed mogelijk de inkomsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar.

Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Het handboek is de 29 maart 2024 update van de negende geactualiseerde versie van het handboek met als peildatum 31 december 2023. Deze actualisatie is in opdracht van de Autoriteit woningcorporaties uitgevoerd door Fakton mede op basis van sessies met woningcorporaties, accountants, taxateurs en de producenten van software voor marktwaardering. Bij de actualisatie is ook gebruik gemaakt van het validatie onderzoek dat in 2023 door ABF en Calcasa is uitgevoerd.

Deze actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2023. Deze waardering wordt in het kader van de jaarverslaggeving over het jaar 2023 hiermee aangeleverd.

Parameters

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de woningportefeuille zijn:

- disconteringsvoet gemiddeld van 5,82% (2022: 5,71%).
- exit yield uitponden gemiddeld van 4,10% (2022: 4,46%).
- exit yield doorexploiteren gemiddeld van 6,00% (2022: 4,40%).
- vrije verkoopwaarde gemiddeld per eenheid € 293.828,- (2022: € 279.541,-).
- contractuur per eenheid gemiddeld per maand € 653,- (2022: € 653,-).
- markthuur per eenheid gemiddeld per maand € 1.101,- (2022: € 1.149,-).

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de BOG/MOG-portefeuille zijn:

- disconteringsvoet gemiddeld van 7,75% (2022: 7,79%).
- exit yield gemiddeld van 8,64% (2022: 8,57%).
- contractuur gemiddeld per m2 per jaar € 81,- (2022: € 93,-).
- markthuur gemiddeld per m2 per jaar € 107,- (2022: € 92,-).

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de parkeerplaatsen:

- disconteringsvoet gemiddeld 7,40% (2022: 6,77%).
- exit yield gemiddeld 3,14% (2022: 4,39%).
- contractuur gemiddeld per maand € 59,- (2022: € 57,-).

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de Koop Goedkoop eenheden:

- disconteringsvoet 7,07% (2022: 6,43%)
- exit yield 7,0% (2022: 7,00%)
- canon gemiddeld per jaar € 2.149 (2022: € 1.979)
- grondwaarde gemiddeld € 65.876 (2022: € 63.532)

Opbouw disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten en uitgaven in de toekomst te bepalen. Het Handboek marktwaardering 2023 bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

- De risicovrije rentevoet. De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de E.C.B. (Europese Centrale Bank) genomen. Voor 2023 bedraagt de basis-IRS 1,48% (2022: 0,09%).
- De vastgoedsector specifieke opslag. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. De opslag bedraagt in 2023 5,59% (2022: 6,34%).
- De opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van bouwjaar, type verhuureenheid en regio.

De disconteringsvoeten van de woningen en parkeerplaatsen zijn bepaald op basis van het Handboek marktwaardering 2023. Voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed zijn deze per complex individueel bepaald.

De bandbreedte voor de disconteringsvoeten van Dudok Wonen is als volgt:

- voor woningen: tussen 5,08% en 8,05% (2022: 5,39% en 7,43%);
- voor BOG: tussen 6,00% en 10,00% (2022: 6,00% en 10,00%);
- voor parkeerplaatsen: tussen 7,34% en 7,43% (2022: 6,70% en 6,79%);

Eindwaarde

Voor de woningen en parkeerplaatsen wordt de eindwaarde berekend op basis van het handboek. Deze eindwaarde is de marktwaarde van het complex aan het einde van het 15e jaar en is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die van het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze waarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

Exit Yield

Voor het bepalen van de eindwaarde van het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed wordt de Exit Yield gebruikt. Het Exit Yield percentage bepaalt de eindwaarde van een complex aan het einde van de 15-jarige cashflow berekening. De eindwaarde wordt contant gemaakt tegen de gehanteerde disconteringsvoet. De Exit Yield moet feitelijk gezien worden als het aanvangsrendement over 15 jaar. Deze is daarmee dan ook afhankelijk van de status van het complex aan het einde van de beschouwde periode. Op individueel complexniveau zijn aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15-jarige DCF periode bepaald. De Exit Yields zijn individueel ingeschat op complexniveau.

Overig

De op de markt, waarop Dudok Wonen actief is, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed tot stand gekomen in samenwerking met een externe taxateur. Voor de woningen en parkeerplaatsen is de basiswaardering conform het Handboek marktwaardering 2023 gehanteerd.

Bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- inflatie: voorgeschreven volgens het Handboek marktwaardering 2023 en gebaseerd op de meest recente prognoses van het Centraal Planbureau (CPB) en de Europese Centrale Bank (ECB);
- vrije verkoopwaarde: afgeleid van de WOZ-waarde en berekend volgens het Handboek marktwaardering 2023;
- markthuur: afgeleid van de vrije verkoopwaarde en extern marktdadvies en berekend volgens het Handboek marktwaardering 2023;
- exploitatiekosten: ontleend aan het Handboek marktwaardering 2023;

- mutatiegraad: gebaseerd op 5-jaars voortschrijdend gemiddelde binnen een bandbreedte;
- ontwikkeling vrije verkoopwaarde en markthuur van de woningen op basis van de economische parameters in het Handboek marktwaardering 2023;

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is ook expliciet rekening gehouden met bestaande belemmeringen. Belemmeringen zijn beperkende afspraken die rechtstreeks rusten op het vastgoed, van invloed zijn op de marktwaarde in verhuurde staat en bij een eventuele overdracht naar een derde mee overgaan. Deze afspraken kunnen betrekking hebben op gemeentelijke afspraken, maar ook op wettelijke bepalingen.

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast bij de BOG-portefeuille:

- markthuur: taxateur heeft voor alle taxatiecomplexen op basis van referentietransacties een inschatting gemaakt voor de passende markthuur;
- exit yield: taxateur acht de modelmatige berekening die het Handboek marktwaardering 2023 voorschrijft voor de eindwaarde niet passend voor het betreffende heterogene vastgoed en heeft een eigen risico-inschatting gemaakt;
- Disconteringsvoet: taxateur acht de modelmatige berekening die het Handboek marktwaardering 2023 voorschrijft voor de eindwaarde niet passend voor het betreffende heterogene vastgoed en heeft een eigen risico-inschatting gemaakt;
- Mutatie- en verkoopkans: taxateur heeft o.b.v. kennis en ervaring een inschatting gemaakt van de mutatiekans.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet uit het Handboek marktwaardering 2023 toont slechts een beperkte variatie en houdt geen rekening met enkele belangrijke aspecten in de waardering van de vastgoedportefeuille. De disconteringsvoeten van de complexen zijn individueel bepaald waarbij rekening is gehouden met aspecten als vastgoedtype, het bouwjaar, de lengte van het huurcontract, een overhuur- of onderhuursituatie, locatieaspecten en de omvang van het object.

Exit Yield

De Exit Yield is afhankelijk van de status van het complex aan het eind van de beschouwde periode. Hiertoe zijn op individueel complexniveau aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15-jarige DCF periode bepaald. De Exit Yields zijn individueel per complex ingeschat.

Waardeveranderingen op basis van marktwaarde in verhuurde staat:

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2023 met € 19,0 miljoen afgenomen van € 1.329,9 miljoen naar € 1.310,9 miljoen. Deze waardeontwikkeling is opgebouwd uit:

- investeringen van € 11,0 miljoen;
- desinvesteringen (verkopen) van € -8,3 miljoen;
- overboeking naar vastgoed in ontwikkeling van € 0,0 miljoen;
- aankopen, opleveringen en overige mutaties van € 11,3 miljoen;
- niet gerealiseerde waardeveranderingen van € -33,0 miljoen negatief.

De herwaarderingen ad € 33,0 miljoen negatief zijn het gevolg van nadere inschattingen van parameters en uitgangspunten bij de waardering op marktwaarde.

Bij de post vastgoedbeleggingen zijn 8.314 eenheden (2022: 8.304) opgenomen. De geschatte actuele waarde is gebaseerd op basis van de WOZ-beschikkingen (peildatum 1 januari 2023) van het vastgoed en bedraagt circa € 1,9 miljard (2022: 1,7 miljard).

De woningen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Het bedrijfsonroerend goed is verzekerd tegen taxatiewaarde.

Hypothecaire zekerheden:

Het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging bij Dudok Wonen is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Dudok Wonen heeft hiervoor een volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

De som van de herwaarderingen bedraagt per balansdatum € 723 miljoen (2022: € 764 miljoen).

Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Dudok Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per balansdatum € 685 miljoen (2022: € 655 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2023	31-12-2022
Van marktwaarde naar beleidswaarde		
Marktwaarde verhuurde staat	1.310.891	1.329.864
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	179.547	183.488
Betaalbaarheid (huren)	-383.221	-467.495
Kwaliteit (onderhoud)	-312.016	-317.196
Beheer (beheerskosten)	-110.698	-73.704
Beleidswaarde	684.503	654.957

Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2023	31-12-2022
Uitgangspunt voor:		
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,50%	5,63%
Streefhuur per maand DAEB	€ 697 per woning	€ 668 per woning
Streefhuur per maand Niet DAEB	€ 1.006 per woning	€ 967 per woning
Streefhuur per maand Totaal	€ 775 per woning	€ 744 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 4.380 per woning	€ 4.291 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

VASTGOEDBELEGGINGEN		
Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	63 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	76 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	25 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	36 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	23 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	23 miljoen hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	23 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	23 miljoen hoger

Marktwaarde

Woningcorporatie Stichting Dudok Wonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een

aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Het Gooi en Vechtstreek bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 3% te hoog. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 50,8 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,29%-punt. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 63 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,84% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 5,63% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

9.1.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens “voor 2013 en vanaf 2023” contracten (M11024)

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2023	31-12-2022
Eigendoms participaties (bedrag)		
Nominale waarde per 1 januari	72.192	65.183
Mutaties in het boekjaar:		
- Herrubricering	-	-
- Nieuw	1.545	-
- Afkoop	-1.099	-1.857
- Indexering	2.659	8.866
Nominale waarde per 31 december	75.297	72.192
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-49.358	-44.943
Stand per 31 december	25.938	27.249
Vooruit ontvangen bedragen ‘Kopen Naar Wens’	36.109	34.560
Stand per 31 december	62.047	61.809
Eigendoms participaties (aantal)		
Stand per 1 januari	349	360
Mutaties in het boekjaar:		
- herrubricering		-
- Nieuw	14	-
- Afkoop	-6	-11
Stand per 31 december	357	349

De actuele waarde van de eigendoms participaties is gebaseerd op de marktwaarde v.o.n. (vrij op naam). De waardering vindt plaats tegen actuele waarde op basis van een netto contante waarde berekening en bedraagt € 25,9 miljoen (2022: € 27,2 miljoen). Het totaal van de waardering van de eigendoms participaties inclusief de ‘vooruitontvangen bedragen’ bedraagt daarmee € 62,0 miljoen (2022: € 61,8 miljoen).

De actuele waarde is berekend met een eigen rekenmodel. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen die door Dudok Wonen zijn opgesteld. Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het rekenmodel gebruik van de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen. Voor de gehele verwachte looptijd worden de inkomsten en uitgaven, zo goed mogelijk geschat en aan de hand van een disconteringsvoet ‘contant’ gemaakt naar het heden. Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van het scenario uitponden. De waarde van de eigendoms participatie is verbonden aan de tijdsverwachting dat de Koper eventuele tussentijdse afkoop en de koopsom voor het verwerven van het bloot eigendom heeft voldaan. De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de eigendoms participaties zijn:

- disconteringsvoet van 7,1% (2022: 6,34%);
- indexering van uitgestelde betalingen op basis van prijsindex bestaande koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- tussentijdse bijkopen is ingeschat op 1%;
- de tijdsverwachting voor een tussentijdse afkoop is ingeschat op basis van inkomensstijging en discrepantie tussen regio index en de daadwerkelijke waardestijging;
- jaarlijkse beheerkosten van € 158,- euro per participatie (2022: €153,-).

9.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (M11021)

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2023	31-12-2022
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschafprijs	7.788	23.069
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.685	190
Boekwaarde per 1 januari	6.103	23.259
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen	315	-
Boekwaarde onder aftrek van voorziening per 1 januari	6.417	23.259
Mutaties		
- Investerings	20.075	10.872
- Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-10.197	-26.153
- Overboeking naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
- Waardeveranderingen	-3.418	-1.876
Totaal mutaties	6.460	-17.157
Aanschafprijs	17.666	7.788
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.103	-1.686
Balanswaarde per 31 december	12.562	6.102
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen	3.473	315
Boekwaarde onder aftrek van voorziening per 31 december	16.035	6.417

In het boekjaar werd ter zake van het vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 0,48 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2022: € 0,35 miljoen). Bij niet specifiek gefinancierde projecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,87% (2022: 2,87%).

9.2. Materiële vaste activa (M1102)

9.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (M11022)

MATERIELE VASTE ACTIVA	Kantoor- gebouw	Inventaris	Automatisering	Vervoer- middelen	Totaal
Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie					
Verkrijgingsprijzen	11.253	128	1.250	-	12.631
Cumulatieve afschrijvingen	-2.545	-52	-688	-	-3.285
Boekwaarde per 1 januari	8.708	76	562	-	9.346
Mutaties in het boekjaar:					
- Investerings	-	81	501	-	582
- Desinvesteringen (aanschafwaarde)	-468	-	-	-	-468
- Desinvesteringen (gecorrigeerde afschrijving)				-	
- Afschrijvingen	-253	-18	-203	-	-474
Totale mutaties	-721	63	298	-	-360
Verkrijgingsprijzen	10.785	209	1.751	-	12.745
Cumulatieve afschrijvingen	-2.798	-70	-891	-	-3.759
Boekwaarde per 31 december	7.987	139	860	-	8.986

De WOZ-waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 2,7 miljoen (2022: € 2,6 miljoen).

9.3. Financiële vaste activa (M1103)

9.3.1 Andere deelnemingen (M11033)

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
Andere deelnemingen		
Aandeel WoningNet N.V.		
Beginwaarde per 1 januari	2	2
- Mutaties in boekjaar	-	-
Eindwaarde per 31 december	2	2

Dudok Wonen heeft een belang in WoningNet NV. Dit betreft een 75% storting op een aandeel in WoningNet. WoningNet werd in 2001 opgericht om corporaties optimaal te ondersteunen bij het verhuren van hun woningen.

9.3.2 Latente belastingvordering(en) (M11035)

Zie voor de toelichting op de latente belastingpositie 9.7.1 Latente belastingverplichting (M11072).

9.3.3 Overige vorderingen (M11039)

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
Overige vorderingen		
Vorderingen Kopen naar Wens “vanaf 2013 tot 2023” 102% contracten	15.406	16.788
Amortisatie leningen	11.813	12.138
Stand per 31 december	27.219	28.926

Vorderingen Kopen naar Wens “vanaf 2013 tot 2023” 102% contracten

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
Vorderingen Kopen naar Wens (bedrag)		
Nominale waarde per 1 januari	36.969	26.740
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	612	5.990
- Afkoop	-675	-784
- Indexering	-1.742	5.023
Nominale waarde per 31 december	35.164	36.969
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-19.758	-20.181
Stand per 31 december	15.406	16.788
Vorderingen Kopen naar Wens (aantal)		
Stand per 1 januari	258	214
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	6	51
- Afkoop	-5	-7
Stand per 31 december	259	258

De actuele waarde van de vorderingen Kopen naar Wens is gebaseerd op de reële waarde. Dit is de contante waarde van de in te toekomst te ontvangen betalingen, waarbij de disconteringstermijn wordt ingeschat op basis van de verwachte gemiddelde bewoningsduur tot afname van het erfpachtrecht. De waardering bedraagt € 16,8 miljoen.

De actuele waarde is berekend met een eigen rekenmodel. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen die door Dudok Wonen zijn opgesteld.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het rekenmodel gebruik van de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen.

Voor de gehele verwachte looptijd worden de inkomsten en uitgaven, zo goed mogelijk geschat en aan de hand van een disconteringsvoet ‘contant’ gemaakt naar het heden.

Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van het scenario uitponen. De waarde van de eigendoms participatie is verbonden aan de tijdsverwachting dat de Koper eventuele tussentijdse afkoop en de koopsom voor het verwerven van het bloot eigendom heeft voldaan.

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de eigendoms participaties zijn:

- disconteringsvoet van 4,53% (2022: 4,8%);
- indexering van uitgestelde betalingen op basis van prijsindex bestaande koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- tussentijdse bijkopen is ingeschat op 1,3% (2022: 1,3%);
- de tijdsverwachting voor een tussentijdse afkoop is ingeschat op basis van inkomensstijging en discrepantie tussen regio index en de daadwerkelijke waarde stijging;
- Jaarlijkse beheerkosten van € 158,- euro per participatie (2022: € 153,-).

Amortisatie leningen

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
Amortisatie leningen		
Nominale waarde per 1 januari	12.138	12.463
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoegingen	-	-
- Aflossing/afschrijving	-325	-325
Stand per 31 december	11.813	12.138

In 2019 heeft Dudok Wonen besloten tot de doorzak van derivaat in een vastrentende lening. Hierdoor is een vervangende lening ontstaan met een hogere rente dan de op dat moment geldende marktrente. Zodoende ontstond een verschil tussen marktwaarde en de nominale waarde. Dit verschil is als geamortiseerde kostprijs onder overige vorderingen opgenomen.

9.4. Vorderingen (M1112)

9.4.1 Huurdebiteuren (M11120)

VORDERINGEN	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	914	658
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-416	-328
Stand per 31 december	498	330

De vorderingen zijn opgenomen tegen nominale waarde, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid. De voorziening is gebaseerd op een ouderdomsanalyse van de openstaande vorderingen.

9.4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen (M11164)

VORDERINGEN	31-12-2023	31-12-2022
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Te vorderen vennootschapsbelasting	3.328	5.222
Stand per 31 december	3.328	5.222

9.4.3 Overige vorderingen (M11126)

VORDERINGEN	31-12-2023	31-12-2022
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	26	512
Waarborgsommen	262	262
Overige vorderingen	68	73
Af te rekenen servicekosten	891	-
Stand per 31 december	1.247	847

Af te rekenen servicekosten

I.v.m. exorbitante prijsstijgingen van de nutsvoorzieningen is er in 2023 een vordering ontstaan van de nog af te rekenen servicekosten.

Overige debiteuren

De overige debiteuren bestaan voornamelijk uit vorderingen met betrekking tot nieuwbouw verkoop.

Overige vorderingen

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan een jaar.

9.4.4 Overlopende activa (M11127)

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan een jaar.

9.5. Liquide middelen (M1114)

LIQUIDE MIDDELEN	31-12-2023	31-12-2022
Liquide middelen		
Vrij opneembare banktegoeden	12.576	32.548
Stand per 31 december	12.576	32.548

9.6. Eigen Vermogen (M1105)

Voor de toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar paragraaf 14.4 Eigen vermogen.

9.7. Voorzieningen (M1107)

9.7.1 Latente belastingverplichting (M11072)

VOORZIENINGEN	31-12-2023	31-12-2022
Latente belastingverplichting		
Beginwaarde per 1 januari	2.259	-4.727
Mutaties in het boekjaar:		
- Toename/Vrijval ten laste van winst- en verliesrekening	-71	6.986
Eindwaarde per 31 december	2.188	2.259

De belasting latenties zijn berekend over tijdelijk verrekenbare verschillen uit hoofde van waardering van vastgoedbeleggingen, onroerende zaken – kopen naar wens, leningen, alsmede de herinvesteringsreserve en de voorwaartse verliescompensatie. De post belasting latenties betreft de tot waardering gebrachte tijdelijke belastbare verschillen ad € 2,2 miljoen (2022: 2,3 miljoen tijdelijke verrekenbare verschillen) en bestaat in 2023 uit de volgende onderdelen:

- De verrekenbare tijdelijke verschillen: De disagio waardering lening portefeuille € 0,4 miljoen (2022: € 0,3 miljoen).
- De belastbare tijdelijke verschillen: De voorziening grootonderhoud € 2,5 miljoen (2022: € 2,5 miljoen).

De belastingdienst is in bezwaar akkoord gegaan met een dotatie aan de onderhoudsvoorziening ad € 9.930.251. De Belastingdienst heeft in dit kader een VSO gesloten met Dudok. In de VSO is afgesproken dat de voorziening voor 50% van de berekende waarde kan worden gevormd en dat deze wordt bevroren tot en met het jaar 2025.

Van de vorderingen is een bedrag ad € 0,03 miljoen (2022: € 0,3 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Vastgoedbeleggingen die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per complex verschilt van de fiscale waarde. Het verschil bedraagt € 318 miljoen (2022: € 341 miljoen). Er wordt voor dit verschil geen latentie gevormd omdat dit vastgoed fiscaal niet afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 993 miljoen (2022: € 989 miljoen). De commerciële waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 1.312 miljoen (2022: € 1.329 miljoen). De nominale latente belastingvordering bedraagt € 82 miljoen (2022: € 88 miljoen), zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.
- Het verschil inzake de vastgoedbeleggingen in exploitatie waarvan verwacht wordt dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht bedraagt € 7,4 miljoen (2022: € 2,8 miljoen). De nominale waarde van de latente belastingverplichting bedraagt € 1,9 miljoen (2022: € 0,7 miljoen). Omdat bij verkoop gebruik wordt gemaakt van de herinvesteringsreserve, er sprake is van fiscale boekwinst bij verkoop, en wordt voldaan aan RJ272.405 wordt voor dit verschil geen latentie gevormd.
- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 26,7 miljoen (2022: € 25,1 miljoen). De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij Dudok Wonen inzake het moment van uitkoop is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd. De latente belastingverplichting bedraagt € 6,8 miljoen (2022: € 6,5 miljoen).
- De belastingdienst is in bezwaar akkoord gegaan met een dotatie aan de onderhoudsvoorziening ad € 9.930.251. De Belastingdienst heeft in dit kader een VSO gesloten met Dudok. In de VSO is afgesproken dat de voorziening voor 50% van de berekende waarde kan worden gevormd en dat deze wordt bevroren tot en met het jaar 2025.

9.7.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (M11073)

Voor de toelichting van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar paragraaf 9.1.3 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

De voorziening onrendabele investeringen heeft een looptijd van korter dan 1 jaar.

9.7.3 Overige voorzieningen (M11074)

In 2023 heeft Dudok Wonen 2 verzilverde woning (2022:1) verkocht. In totaal heeft Dudok Wonen ultimo 2023 9 verzilverde woningen (2022:11) in haar bezit.

Onder de overige voorzieningen is een bedrag van € 0,1 miljoen opgenomen inzake claims van oud-medewerkers. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar afwikkelt bedraagt € 0. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar afwikkelt bedraagt € 0.

9.8. Langlopende schulden (M1108)

9.8.1 Schulden/leningen overheid (M11080) en kredietinstellingen (M11081)

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2023	31-12-2022
Leningen kredietinstellingen		
Balans per 1 januari	237.428	240.934
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen (initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vervolgwaardering tegen geamortiseerde kostprijs)	12.500	20.000
- Af: contract aflossingen	-25.546	-23.178
- Bij: geamortiseerde rente	-	87
- Af: afschrijving agio	-415	-415
Sub totaal	223.967	237.428
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-2.970	-2.961
Balans per 31 december	220.997	234.467

De aflossingsverplichting (totaal € 3,0 miljoen) binnen 12 maanden na afloop van het jaar is opgenomen onder kortlopende schulden.

De kenmerken van de leningenportefeuille zijn als volgt:

- De gewogen gemiddelde rentevoet van het totale bestand aan leningen bedraagt 2,92% (2022: 2,83%).
- De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille excl. rollover leningen bedraagt 18,3 jaar (2022: 19,2 jaar) en incl. rollover leningen 16,2 jaar (2022: 17,6 jaar).
- De duration van de leningenportefeuille excl. rollover leningen bedraagt 11,4 jaar (2022: 10,4 jaar) en incl. rollover leningen 10,0 jaar (2022: 8,7 jaar).
- De leningen van de overheid en kredietinstellingen zijn volledig ter financiering van vastgoed en zijn volledig voor € 208,3 miljoen (2022: voor € 221,4 miljoen) geborgd door het WSW.

LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen	31-12-2023	31-12-2022
Looptijd		
< 1 jaar	2.970	2.961
1-5 jaar	52.767	43.125
> 5 jaar	168.230	191.342
Balans per 31 december	223.967	237.428

LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen	Aantal 31-12-2023	Bedrag 31-12-2023	Aantal 31-12-2022	Bedrag 31-12-2022
Soorten leningen				
Vastrentende leningen	25	171.467	25	174.428
Variabel rentende leningen	6	27.500	4	38.000
Extendible leningen	1	25.000	1	25.000
Balans per 31 december	32	223.967	30	237.428

Vastrentende leningen

De rente van de vastrentende leningen is of voor de gehele looptijd gefixeerd of tot het renteherzieningsmoment.

Variabel rentende leningen

Ultimo 2023 zijn er 6 variabel rentende leningen (zogenheten roll-over leningen) met in totaal een hoofdsom van € 38 miljoen. Hiervan is per 31 december 2023 € 27,5 miljoen opgenomen. Voor deze roll-over leningen geldt een variabele rente gebaseerd op 3-maands of 6-maands Euribor plus opslag. Met het doel het renterisico op deze leningen te beperken is een renteswap afgesloten ter dekking van nominaal € 25 miljoen. Deze afgeleide financiële instrumenten worden in paragraaf 9.11.4 nader toegelicht.

Extendible lening

Als gevolg van de uitoefening van swaption is de embedded swaption komen te vervallen ultimo 2022. De negatieve waarde van € 14,7 miljoen ultimo is in 2022 vrijgevallen ten gunste van het renteresultaat.

De extendible moet worden gezien als twee afzonderlijke instrumenten: de 'kale' lening en de geschreven receiver swaption. Voor alle financiële instrumenten geldt dat de eerste waardering gelijk is aan de reële waarde. Op grond hiervan is eerst de reële waarde van de swaption bepaald. Het restant met de reële waarde van de extendible lening als geheel wordt vervolgens geacht de reële waarde van de lening te zijn.

De initiële reële waarde van de swaption is gelijk aan de impliciet (te) ontvangen premie voor de swaption. Doorgaans komt dit bij een extendible lening tot uitdrukking in een lager dan marktconform rentepercentage (te zien als rentekorting) in de eerste periode van de lening. De reële waarde is dus gelijk aan de contante waarde van deze rentekorting.

De initiële reële waarde van de renteswap op het afsluitmoment is bepaald op € 0,97 miljoen negatief. Dit betekent dat de reële waarde van de lening € 24,03 miljoen bij afsluiten bedroeg. Het totaalbedrag bedroeg nominaal € 25,0 miljoen.

De rentelast in de winst- en verliesrekening met betrekking tot de extendible in 2023 bedraagt € 1,140 miljoen (2022: € 1,12 miljoen).

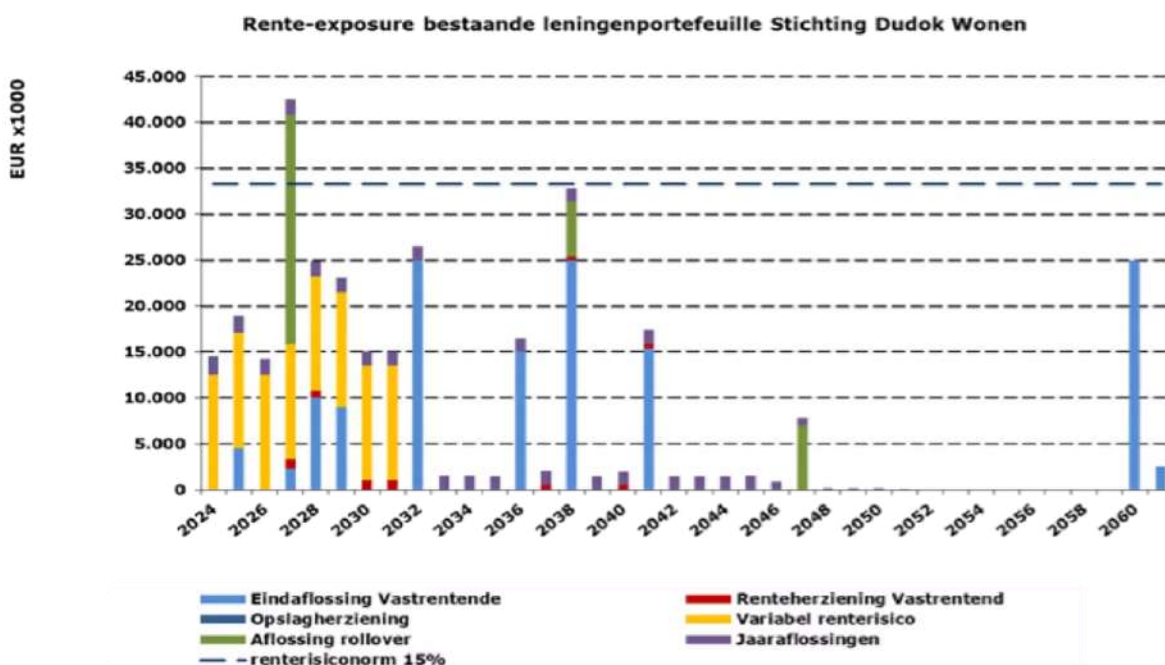
Renterisico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- De restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, én

- De hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen, waarbij
- Spread- of opslagherzieningen voor de helft van het nominale schuldrestant worden meegewogen.

Op basis van de bestaande leningenportefeuille in de toegelaten instelling ziet het renterisico er per ultimo 2023 als volgt uit:



+

Uit de grafiek blijkt, dat de interne renterisiconorm van 15% over het uitstaande schuldenrestant in een aantal jaren wordt overschreden. De verhouding tussen omvang van de schuldpositie en de mutaties daarop spelen een grote rol. Als gevolg van de doorzak van het rentederivaat en de lager dan verwachte ontwikkeling van de financieringsbehoefte is de totale nominale schuldpositie in 2023 gedaald. Dit is van invloed op het relatieve renterisico, dat uitsluitend als gevolg van de lagere schuldpositie is toegenomen. Het absolute renterisico is niet toegenomen. Bij een toename van de schuldpositie zal het renterisico dalen. Dudok Wonen ziet daarom geen aanleiding op korte termijn het renterisico te verlagen.

De grafiek 'Rente-exposure bestaande leningenportefeuille' geeft de langjarige ontwikkeling weer. De WSW-renterisiconormering van 15% inzake het maximaal toegestane rente-exposure is vanaf 2017 niet meer van toepassing verklaard op het niveau van de individuele woningcorporatie. WSW monitort deze norm wel op sectorniveau en hanteert deze norm bij de weging van de business risks bij de individuele woningcorporatie.

LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen	31-12-2023	31-12-2022
Partijen		
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	158.019	158.957
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	31.881	43.138
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	26.067	27.000
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	8.000	8.333
Balans per 31 december	223.967	237.428

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op de rentecurve van de 6-maands Euribor. In paragraaf 9.10.5 is de reële waarde van de leningenportefeuille opgenomen.

Kredietinstellingen

In het verslagjaar werd 1 nieuwe lening aangetrokken met een looptijd van meer dan één jaar.

9.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens “voor 2013 en vanaf 2023” contracten (M11084)

LANGLOPENDE SCHULDEN	2023	2022
Overige schulden - Vooruit ontvangen bedragen ‘Kopen Naar Wens’		
Stand per 1 januari	34.561	35.632
Mutaties in het boekjaar:		
- Vooruit ontvangen bedragen	2.430	-
- Afkoop	-883	-1.071
Stand per 31 december	36.109	34.561

KOPEN NAAR WENS	2023	2022
Aantal mutaties in het jaar:		
Stand per 1 januari	349	360
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	14	-
- Afkoop	-6	-11
Stand per 31 december	357	349

Hier zijn de vooruit ontvangen bedragen ‘Kopen naar Wens’ opgenomen. Deze dienen in relatie gezien te worden met de eigendoms participaties (paragraaf 9.1.2).

Nagenoeg alle ‘Kopen naar Wens’ koopproducten zijn door de kopers gefinancierd met een hypothecaire lening onder voorwaarde van Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Het Waarborgfonds Eigen Woningen garandeert dat NHG van toepassing is onder voorwaarde dat Verkoper (Dudok Wonen) bij dreigende executie de woning terugkoopt tegen de dan geldende marktwaarde, onder verrekening van de eigendoms participatie.

9.8.3 Overige schulden (M11083)

LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2023	31-12-2022
Overige schulden - Waarborgsommen		
Stand per 1 januari	683	702
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoegingen	81	69
- Onttrekkingen	-122	-88
Stand per 31 december	642	683
Overige schulden - Embedded		
Stand per 1 januari	-	14.660
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoegingen	-	-
- Onttrekkingen	-	-14.660
Stand per 31 december	-	-
TOTAAL	-	-

De overige schulden betreffen de van huurders ontvangen waarborgsommen uit hoofde van huurovereenkomsten en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen zijn inclusief rente en worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

De waarborgsommen hebben een looptijd langer dan een jaar.

De post "embedded" is als gevolg van het uitoefenen van de in 9.8.1 vermelde receiver swaption vervallen.

9.9. Kortlopende schulden (M1116)

9.9.1 Schulden aan kredietinstellingen (M11160)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende leningen	2.970	2.961
Stand per 31 december	2.970	2.961

Dudok Wonen heeft daarnaast ultimo 2023 bij de Bank Nederlandse Gemeenten een rekening courantfaciliteit ter grootte van € 10 miljoen (2022: € 10 miljoen). Zie ook paragraaf 9.10.2.

9.9.2 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen (M11164 en M11165)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2023	31-12-2022
Belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Te betalen BTW	2.226	1.117
Loonheffing en sociale lasten	157	184
Ter zake van pensioenen	47	44
Stand per 31 december	2.430	1.345

9.9.3 Overige schulden (M11167)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2023	31-12-2022
Overige schulden		
Serviceabonnement	43	85
Af te rekenen leveringen en diensten	-	278
Reserveringen vakantie uren	195	196
Diversen	2	2
Stand per 31 december	240	561

9.9.4 Overlopende passiva (M11168)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2023	31-12-2022
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	2.863	2.885
Vooruit ontvangen huren	849	749
Diversen	745	516
Stand per 31 december	4.457	4.150

9.10. Financiële instrumenten

9.10.1 Algemeen

Dudok Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening conform haar treasurystatuut gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Dudok Wonen blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's en derivaten die deze afdekken. Het betreft per balansdatum een interest derivaat om toekomstige kasstromen af te dekken.

Dudok Wonen handelt niet in deze financiële instrumenten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken; de instrumenten zijn defensief ingezet. Bij het niet nakomen door een tegenpartij van de aan Dudok Wonen verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

9.10.2 Kredietrisico

Dudok Wonen loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen.

Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 1,7 miljoen. De vorderingen van Dudok Wonen uit hoofde van huurdebiteuren ad € 0,5 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders.

De liquide middelen per 31 december 2023 zijn verdeeld over BNG Bank, Rabobank en ING Bank. Er staat per saldo € 5,7 miljoen op rekeningen bij BNG Bank. Bij Rabobank staat € 6,5 miljoen uit en bij ING staat € 0,4 miljoen uit. Deze banken hadden alle per 31 december 2023 een rating van A of hoger bij de kredietbeoordelaars S&P, Moody's en Fitch.

9.10.3 Renterisico en kasstroomrisico

Dudok Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Dudok Wonen risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Dudok Wonen risico's over de marktwaaarde.

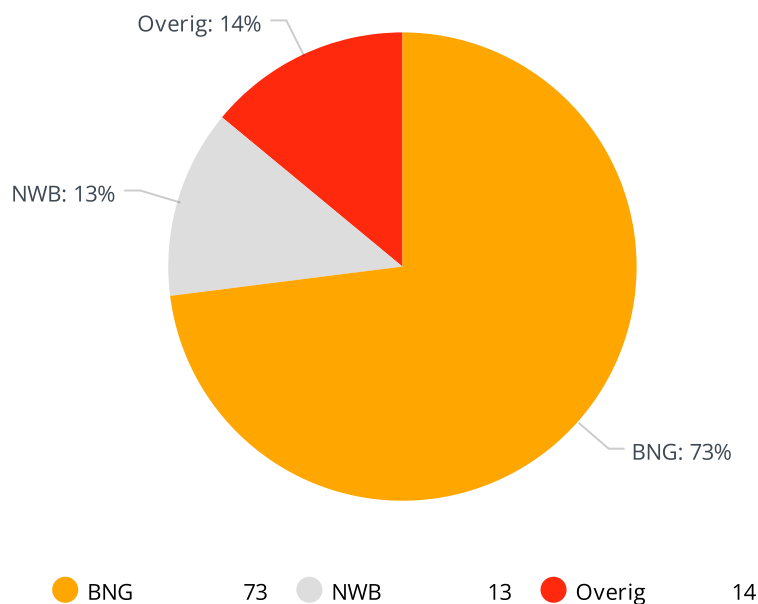
De gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille bedraagt 2,92%. In de periode 2024- 2028 wordt € 54,0 miljoen afgelost. Op basis van de gemiddelde rentevoet dalen de rentelasten in 2028 als gevolg van de aflossingen met circa € 1,6 miljoen. Daarnaast wordt in de periode 2024 – 2028 voor € 30 miljoen de rente herzien. De herfinancieringsbehoefte in de periode 2024- 2028 bedraagt € 43 miljoen. Op basis van de huidige gemiddelde rentevoet bedragen de rentelasten voor de herfinancieringsbehoefte € 1,26 miljoen in 2028. Bij een structurele stijging van de rentevoet met 1% ten opzichte van de gemiddelde rentevoet, dus naar 3,92%, bedraagt het renterisico van herfinancieringsbehoefte in 2028 € 0,43 miljoen per jaar. Het renterisico over de renteherzieningen bedraagt € 0,28 miljoen per jaar.

Zie voor een nadere toelichting inzake de renteherzienings- en aflossingsmomenten, 'concentratie liquiditeitsrisico' onder punt 9.8.1.

9.10.4 Concentratie liquiditeitsrisico

Uit onderstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) en de Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB Bank). BNG Bank is als structuurvennootschap een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. De aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen en de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. De NWB Bank is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het liquiditeitsrisico is hiermee vrijwel gelijk aan dat van de Nederlandse staat. Per ultimo van 2023 hadden beide banken de hoogste credit rating van Moody's en Standard en Poor's (Aaa respectievelijk AAA). BNG Bank heeft voorts een AAA credit rating van Fitch.

Geldgevers



Verdeling gebaseerd op nominale restschuld.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat loopt per balansdatum zijn als volgt:

LIQUIDITEITSRISICO		31-12-2023
Banktegoed per 1 januari 2022		12.576
Kredietlimiet		10.000
Geprognosticeerd overschot operationele kasstromen		10.857
Geprognosticeerde investeringen en desinvesteringen		-63.309
Aflossingen		-2.554
Financieringsbehoefte		-32.430
Nog niet benutte borgingsruimte WSW		40.248*

**Gebaseerd op het borgingsplafond afgegeven door het WSW in juni 2023*

9.10.5 Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2023 € 230,1 miljoen (2022: € 217,3 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief rentederivaten).

De disconteringsvoet is gebaseerd op de rentecurve van de 6-maands Euribor. Het nominale schuldrestant bedraagt ultimo 2023 € 208,3 miljoen (2022: € 221,3 miljoen).

De reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten is in paragraaf 9.11.4 opgenomen.

De reële waarde van de overige langlopende schulden benadert de boekwaarde ervan.

9.10.6 Valutarisico

Dudok Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

9.11. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Niet in de balans opgenomen activa

9.11.1 Terugkooprecht verkochte woningen

In het navolgende overzicht is het aantal verkochte woningen opgenomen, waarvoor Dudok Wonen het terugkooprecht heeft.

TERUGKOOPRECHT VERKOCHTE WONINGEN		
Verkoopproduct	Aantal 2023	Aantal 2022
Koop Goedkoop	1.020	1.014
Kopen naar Wens	616	607
	1.636	1.621

Het terugkooprecht houdt in dat de woning bij verkoop door de koper eerst aan Dudok Wonen te koop dient te worden aangeboden voor de dan geldende marktwaarde. Indien Dudok Wonen geen gebruik maakt van het terugkooprecht, kan de koper de woning te koop aanbieden op de vrije markt.

9.11.2 Opstalrechten Verenigingen v Eigenaren

Op 45 VvE-complexen heeft Dudok Wonen het recht van opstal gevestigd. Dudok Wonen heeft de bevoegdheid tot het in eigendom hebben, het aanbrengen, beheren/onderhouden en (indien nodig) vernieuwen en vervangen van energieopwekkende en/of milieubesparende installaties en toebehoren op, in, aan en boven het gebouw.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

9.11.3 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

9.11.4 Afgeleide financiële instrumenten

Dudok Wonen heeft de volgende afgeleide financiële instrumenten:

RENTE DERIVATEN	
Rente derivaten	Aantal
Renteswaps ('plain vanilla')	1

Renteswaps

RENTE DERIVATEN								
Swap nr.	Tegen-partij	Bedrag lening	Rente-percentage	Startdatum	Einddatum	Hedge	Marktwaaarde	
			Variabel					
1.	ING	25.000	3mnd Euribor	4,52	30-11-07	30-11-27	25.000	-1.609
		25.000					25.000	-1.609

In 2023 heeft Dudok Wonen geen nieuwe afgeleide financiële instrumenten aangetrokken.

Effectiviteit hedgerelaties:

De wijzigingen in reële waarde van renteswaps waarop kostprijs hedge accounting wordt toegepast en de in de winst-en-verliesrekening verwerkte ineffectiviteit, is ultimo boekjaar als volgt:

HEDGERELATIE	Wijzigingen in reële waarde sinds eerste verwerking
Renteswaps in een hedgerelatie	€ 25 miljoen
Effectieve deel van de hedgerelatie	€ 25 miljoen
Totale ineffectiviteit	€ -
In de winst-en-verliesrekening verwerkte ineffectiviteit	€ -

Toezicht belemmerende bepalingen:

Er was in 2023 geen sprake van toezicht belemmerende bepalingen uit hoofde van het bepaalde in de beleidsregels financiële derivaten toegelaten instellingen volkshuisvesting.

9.11.5 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop van woningen en herstructurering van woningen tot een bedrag van € 23,2 miljoen (2022: € 36,1 miljoen). Dit heeft betrekking op een aantal (grootschalige) projecten welke in uitvoering zijn gegaan.

9.11.6 Contractonderhoudsverplichtingen

In het kader van onderhoud aan gebouwen en individuele woningen zijn met verschillende onderhoudsbedrijven verplichtingen aangegaan. Het contractonderhoud bestaat voornamelijk uit:

- Liftonderhoud;
- CV/WW-onderhoud;
- onderhoud aan brandmeldinstallaties;

- onderhoud aan mechanische ventilatie;
- centrale deuropeners.

Alle verplichtingen zijn 1-jarig. De totale verplichting voor 2023 wordt becijferd op € 1,7 miljoen (2022: € 1,3 miljoen).

9.11.7 Verplichtingen Verenigingen van Eigenaren

De Verenigingen van Eigenaren (VvE) zijn zelfstandige juridische entiteiten en beschikken elk over een reservefonds of onderhoudsvoorziening. Het totaal van de reservefondsen van deze VvE's bedraagt ultimo 2023 € 15,7 miljoen tegen € 11,2 miljoen ultimo 2022.

Op basis van de eigendomsverhouding bedraagt het aandeel van Dudok Wonen in deze reservefondsen € 8,2 miljoen ultimo 2023 tegen € 6,9 miljoen ultimo 2022.

Ten behoeve van de verkoop van appartementen zijn deze VvE's opgericht. Ter voorkoming van achterstallig onderhoud in de eerste jaren van het bestaan van de verenigingen, stelt Dudok Wonen aan de vereniging een 'bruidsschat' ter beschikking gebaseerd op de eerste 10 jaar van de meerjaren-onderhoudsbegroting.

9.11.8 Leaseverplichtingen

Dudok Wonen is leaseverplichtingen aangegaan voor een groot deel van haar wagenpark. De verplichting voor 2023 bedraagt circa € 0,1 miljoen (2022: € 0,1 miljoen).

9.11.9 Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Dudok Wonen vormt met de geeloranje gearceerde groepsmaatschappijen zoals opgenomen in het organisatieschema (paragraaf 4.5) een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en voor de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden is Dudok Wonen en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

9.11.10 Jubilea en pensioen

In de cao Woondiensten is geregeld dat de werknemers bij dienstjubilea of pensionering een gratificatie ontvangen. Ultimo boekjaar wordt de verplichting geschat op ongeveer € 0,2 miljoen (2022: € 0,2 miljoen).

9.11.11 Loopbaanontwikkeling

In de cao Woondiensten is geregeld dat de werknemers recht hebben op een budget voor loopbaanontwikkeling. Werknemers hebben naar rato van FTE recht op een budget van € 900,- per jaar voor loopbaanontwikkeling tot een maximum saldo van € 4.500,-. Medewerkers die het maximum saldo van € 4.500,- nog niet hebben bereikt ontvangen jaarlijks een dotatie van € 900,- tot het maximum saldo is bereikt. Ultimo boekjaar wordt de verplichting becijferd op ongeveer € 0,1 miljoen (2022: € 0,1 miljoen).

9.12. Verbonden partijen

Met een aantal van haar deelnemingen heeft Dudok Wonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

9.13. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

10. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

10.1. Exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2023	2022
Huren		
Netto huur	51.868	51.198
Kortingen	-47	-103
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.204	-1.131
	50.617	49.964
Huurderving in % van de netto huur	2,32%	2,21%
Huurachterstand in % van de netto huur	1.76%	1,29%
Erfpacht		
Erfpacht	2.168	2.230
Kortingen	-818	-887
	1.350	1.343
TOTAAL	51.967	51.307

De verandering in huuropbrengsten komt door:

- huurverhoging per 1 juli 2023;
- huurharmonisatie;
- huurverhoging wegens woningverbeteringen;
- oplevering en aankoop van woningen in 2023;
- verdwijnen van woningen als gevolg van verkoop, sloop en herstructurering.

De erfpachtopbrengsten zijn van de onder het regime van "Koop Goedkoop" verkochte woningen. Hierop wordt in de eerste tien jaar na verkoop een aflopende korting verstrekt. Indien de woning door de eigenaar weer wordt verkocht, wordt de korting weer opnieuw afgebouwd.

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Onder de post opbrengsten servicecontracten zijn begrepen alle op grond van de huurovereenkomst aan huurders doorberekende kosten, die betrekking hebben op leveringen en diensten.

10.1.3 Lasten servicecontracten

Dit betreft de kosten die betrekking hebben op leveringen en diensten (zie 10.1.2).

10.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2023	2022
Lasten verhuur en beheer-activiteiten		
Erfpacht	-4	-
Toegerekende afschrijvingen	-215	-172
Toegerekende personeelskosten	-2.110	-2.043
Toegerekende overige bedrijfslasten	-3.324	-2.729
	-5.653	-4.944

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2023	2022
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Contractonderhoud	-1.351	-1.290
Planmatig onderhoud	-5.971	-4.369
Dagelijks onderhoud (klachten en mutatie)	-6.227	-5.117
VVE bijdragen onderhoud	-1.730	-1.572
Geactiveerde productie	364	317
Toegerekende afschrijvingen	-166	-133
Toegerekende personeelskosten	-1.787	-1.785
Toegerekende overige bedrijfslasten	-2.042	-1.756
	-18.910	-15.705

10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2023	2022
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Overige bedrijfsopbrengsten	63	65
Verhuurderheffing	-	-3.706
Onroerende zaakbelastingen	-1.247	-1.210
Belastingen en heffingen	-1.436	-1.345
Overige	-294	-279
	-2.914	-6.475

10.2. Verkoop vastgoedportefeuille

10.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2023	2022
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Opbrengst verkopen	11.303	27.681
Direct toerekenbare kosten	-398	-753
	10.905	26.928
Per soort opbrengst:		
Koop Goedkoop	2.151	11.752
Kopen naar Wens	5.635	14.208
Vrije verkoop	3.517	1.721
	11.303	27.681
Per soort aantal (woningen):		
Koop Goedkoop	11	9
Kopen naar Wens	20	51
Vrije verkoop	12	4
	43	64

Het aantal Koop Goedkoop gronden dat is bijgekocht en verantwoord onder de Koop Goedkoop opbrengsten bedraagt in 2023 5 eenheden (2022: 127 eenheden).

10.2.2 Toegerekende organisatiekosten

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten		
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	179	422
Toegerekende personeelskosten	-543	-538
Toegerekende afschrijvingen	-55	-42
Toegerekende overige bedrijfslasten	-672	-559
	-1.091	-717

10.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2023	2022
Boekwaarde vastgoedportefeuille		
Koop Goedkoop	-1.448	-10.446
Kopen naar Wens	-3.955	-8.831
Vrije verkoop	-2.173	-937
	-7.576	-20.214

10.3. Overige activiteiten

10.3.1 Overige organisatiekosten

OVERIGE ACTIVITEITEN	2023	2022
Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	-1.474	-1.916
Overige bedrijfslasten	-606	-353
	-2.080	-2.269

10.3.2 Leefbaarheid

OVERIGE ACTIVITEITEN	2023	2022
Leefbaarheid		
Leefbaarheid	-190	-179
Toegerekende afschrijvingen	-38	-37
Toegerekende personeelskosten	-347	-404
Toegerekende overige bedrijfslasten	-	-
	-575	-620

10.4. Bedrijfslasten

10.4.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa (M1143)

BEDRIJFSLASTEN	2023	2022
Afschrijving op (im)materiële vaste activa		
Afschrijvingskosten kantoorgebouw	-253	-212
Afschrijvingskosten inventaris	-18	-8
Afschrijvingskosten automatisering	-203	-164
	-474	-384

10.5. Personeelskosten

BEDRIJFSLASTEN	2023	2022
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	-4.837	-5.177
Sociale lasten	-768	-797
Pensioenlasten	-655	-712
	-6.260	-6.686

10.5.1 Lonen en salarissen (M1140)

Bij de 'overige informatie' in hoofdstuk 11 wordt er verder ingegaan op het personeelsbestand, de bestuurders en commissarissen.

10.5.2 Pensioenlasten (M1142)

Naar de stand van ultimo december 2023 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 128,8% (2022: 133,7%). Vanaf 2015 diende het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 125% te hebben.

10.5.3 Allocatie personeelskosten

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

PERSONEELSKOSTEN	2023	2022
Allocatie personeelskosten		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.110	-2.043
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.787	-1.785
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-543	-538
Overige organisatiekosten	-1.473	-1.916
Leefbaarheid	-347	-404
	-6.260	-6.686

10.5.4 Overige bedrijfslasten (M1148)

BEDRIJFSLASTEN	2023	2022
Overige bedrijfslasten		
Huisvestingskosten	-281	-296
Transportkosten	-119	-93
Communicatiekosten	-136	-132
Kantoorkosten	-1.615	-1.507
Algemene kosten	-1.780	-1.505
Overige personeelskosten	-2.035	-1.406
Directe bedrijfskosten	-3.793	-7.110
	-9.759	-12.049

10.6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.6.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2023	2022
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	-4.577	-636
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	785	1.305
Afwaardering na-investering	-	-100
Terugneming afwaardering na-investeringen	-32	14
Overige	14	-434
	-3.810	149

10.6.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-28.512	59.784
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-4.430	8.123
	-32.942	67.907

10.6.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- Indexering	917	17.262
- Herwaardering Eigendoms participaties	-3.992	-29.660
	-3.075	-12.398

10.6.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen verwerkte winsten/verliezen van onderhanden projecten.

10.7. Financiële baten en lasten

10.7.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (M1190)

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2023	2022
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten in ontwikkeling	482	353
Effect in contracten besloten afgeleide instrumenten	-	14.660
Rente op overige financiële vaste activa	482	99
	964	15.112

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2023	2022
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden en derivaten	-6.555	-6.517
Rente kortlopende schulden	-38	-37
	-6.593	-6.554

10.8. Belastingen

Stichting Dudok Wonen vormt samen met Dudok Ontwikkeling B.V. en Goois Wonen B.V. per 01-01-2015 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de vennootschap geldende fiscale faciliteiten.

De nieuwe fiscale wetgeving gebaseerd op de OESO "Pillar Two model rules" is niet van toepassing op Stichting Dudok Wonen.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 26,7% (2022: 25,5%). De belasting-last in de winst-en-verliesrekening over 2023 bedraagt € 4,1 miljoen (2022: € 3,5 miljoen belastinglast).

Het effectieve belastingtarief bedraagt -19,4% (2022: 3,8%). De afwijking van het werkelijke tarief van 26,7% (2022: 25,5%) wordt veroorzaakt door niet geheel in de vorm van een latentie gewaardeerde verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van activa en passiva.

BELASTINGEN	2023	2022
Vennootschapsbelasting		
Mutatie latente belastingen	71	-6.985
Acute belastingen boekjaar	-4.142	-3.522
Correctie belastingen boekjaar 2019	-	267
Correctie belastingen boekjaar 2020	-	2.428
Correctie belastingen boekjaar 2021	92	2.748
Correctie belastingen boekjaar 2022	99	-
	-3.880	-5.064

BELASTINGEN	2023	2022
Berekening vennootschapsbelasting		
Resultaat voor vennootschapsbelasting	-21.376	91.517
Resultaat deelneming		
Permanente en tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-659	-820
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.828	-55.658
Verkoop bestaand bezit	2042	6.350
Onderhoudslasten (commercieel geactiveerd)	448	-865
Geactiveerde bouwrente	-339	-91
(Dis)agio leningen	-303	-286
Fiscaal minder te activeren woningverbeteringen	-258	-
Correctie Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia-leningruil	-	-1.996
Afboeking projectkosten	-102	-125
Overige	19	13
Belastbaar bedrag	19.300	38.039
Herinvesteringsreserve	-5.335	-13.236
ATAD (Rente-aftrekbeperking)	2.141	-10.427
Compensabele verliezen	0	-560
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	16.106	13.816
Acute belastingen boekjaar	4.142	3.522

Bij de fiscale eenheid van Stichting Dudok Wonen resteren er geen verrekenbare verliezen.

11. Overige informatie

11.1. Werknemers

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij Dudok Wonen 76,3 (2022: 81,2).

WERKNEMERS	2023	2022
Gemiddeld		
Directeur-bestuurder & Staf	16,2	15,6
Woonbedrijf	43,7	46,1
Informatiemanagement & Financiën	16,1	19,5
	76,3	81,2

Per 31-12-2023 had Dudok Wonen 72,5 (2022: 80,5) werknemers in dienst. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Naast de werknemers in dienst had Dudok Wonen 5,9 (2022: 10,8) aan ingehuurd personeel per 31-12-2023. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

WERKNEMERS	31-12-2023	31-12-2022
Ultimo		
Werknemers in dienst	72,5	80,5
Ingehuurd personeel	5,9	10,8
	78,4	91,3

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

11.2. Bestuurders en commissarissen

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383, lid1, BW, is in het boekjaar ten laste van Dudok Wonen en groepsmaatschappijen gekomen voor:

BESTUURDERS EN COMMISSARISEN	31-12-2023	31-12-2022
Bezoldiging		
Bestuurders	232	216
Commissarissen en voormalige commissarissen	79	77
	311	293

De bezoldiging van de bestuurder omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten en jubileumuitkeringen);

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

COMMISSARISSEN	2023	2022
Specificatie bezoldiging		
Dhr. W.D. van Leeuwen	22,4	21,7
Dhr. H.M. De Loor	-	11,3
Mw. N. Eysbroek	11,2	-
Mw. F.R.M. Rieter	15	14,5
Mw. E.L. Özyenici	15	14,5
Dhr. B.G.M. Moesbergen	15	14,5
	78,5	76,5

De weergegeven beloning is inclusief sociale lasten en BTW. Voor de werkzaamheden van de leden van de Raad van Commissarissen is er geheel 2023 geen BTW in rekening gebracht.

11.3. WNT-verantwoording 2021 Dudok Wonen

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. De WNT is van toepassing op Dudok Wonen. Het voor Dudok Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000,- (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F).

De informatie in het kader van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector is als volgt:

Leidinggevende functionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2023	
Bedragen x € 1	J.J.A.M. van Ham
Gegevens per WNT instelling	Stichting Dudok Wonen
Functiegegevens	Directeur – Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/11 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	27.270
Beloningen betaalbaar op termijn	3.525
<i>Subtotaal</i>	30.795
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.252
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	30.795
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de Overschrijding al dan niet is toegestaan	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Leidinggevende functionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2023		
Bedragen x € 1		
W.W. Fassotte		
Functiegegevens	Directeur - Bestuurder	
Kalenderjaar	2023	2022
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1/1 - 31/10	15/11 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	10	2
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1291	184,5
Individueel toepasselijke maximum gehele periode		
kalendermaand 1 t/m 12		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	212	206
Maxima op basis van de normbedragen per maand	252.400	57.200
Individueel toepasselijke maximum gehele periode	309.600	
kalendermaand 1 t/m 12		
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode	200.752	28.045
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	228.798	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		
	N.v.t.	
Bezoldiging		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		
	N.v.t. / N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		
	N.v.t.	

Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van € 1.900 of minder

Gegevens 2023	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
W.W. Fassotte	Directeur-Bestuurder*

* Werkzaamheden verricht in het kader van de afronding van de topfunctie tot 14-12-2023.

Toeziethoudende functionarissen

Gegevens 2023			
Bedragen x € 1	Dhr. W.D. van Leeuwen	Mw. N. Eysbroek	Mw. E.L. Özyenici
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	22.440	11.220	14.960
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.050	14.089	18.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	n.v.t.	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	n.v.t.	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2022			
Bedragen x € 1	Dhr. W.D. van Leeuwen	Mw. N. Eysbroek	Mw. E.L. Özyenici
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	n.v.t.	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.729	n.v.t.	14.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150	n.v.t.	18.100
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	n.v.t.	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	n.v.t.	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Vervolg Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023		
Bedragen x € 1	Dhr. B.G.M. Moesbergen	Mw. F.R.M. Rieter
Functiegegevens	Lid Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.960	14.960
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.700	18.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2022		
Bedragen x € 1	Dhr. B.G.M. Moesbergen	Mw. F.R.M. Rieter
Functiegegevens	Lid Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.480	14.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.100	18.100
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

1) Bestuurdersbeloning:

De bestuurdersbeloningen in 2023 van mevrouw J.J.A.M. van Ham en de heer W.W. Fassotte zijn conform de WNT.

2) Raad van Commissarissen (RvC) beloning:

De RvC beloning in 2023 is conform de WNT.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Bij Dudok Wonen zijn de bestuurder en de RvC-leden als topfunctionaris aangemerkt. In het bestuursreglement is vastgelegd hoe besluitvorming in de organisatie plaatsvindt. De bestuurder neemt in aanwezigheid van het managementteam (MT), in volledige transparantie en waarbij alle belangen zijn overwogen en de beraadslaging van het MT is gehoord, een bestuursbesluit. Tot 1 september 2023 was sprake van een Directieteam (DT). De wijze van besluitvorming is niet veranderd.

In de situatie dat de bestuurder tijdelijk niet op kantoor kan komen door bijvoorbeeld vakantie of andere redenen, dan wordt voor deze periode een volmacht afgegeven aan één van de MT-leden om de dagelijkse operaties te leiden. Daarbij is de bestuurder altijd beschikbaar voor dringende zaken.

11.4. Accountants honoraria

De volgende honoraria van BDO Audit & Assurance B.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

HONORARIA VAN DE ACCOUNTANT	2023	2022
Uitsplitsing:		
Onderzoek van de jaarrekening	135	100
Andere controleopdrachten	13	12
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet controlediensten	-	-
	148	112

12. Enkelvoudige balans per 31 december 2023

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2023	31-12-2022
Ref.	VASTE ACTIVA		
M1102	Vastgoedbeleggingen		
M11028	DAEB vastgoed in exploitatie	875.961	891.410
M11020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	338.465	344.196
M11024	Onroerende zaken – verkocht onder voorwaarden	62.047	61.809
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.035	6.417
		1.292.508	1.303.832
M1102	Materiële vaste activa		
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.986	9.346
		8.986	9.346
M1103	Financiële vaste activa		
M11031	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	106.676	102.007
M11033	Andere deelnemingen	2	2
M11035	Latente belastingvorderingen	-	-
M11039	Overige vorderingen	27.219	28.926
		133.897	130.935
		1.435.391	1.444.113
VLOTTENDE ACTIVA			
M1112	Vorderingen		
M11120	Huurdebiteuren	470	301
M11122	Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
M11164	Belastingen en premies van sociale verzekeringen	1.636	4.548
M11126	Overige vorderingen	1.222	1.044
M11127	Overlopende activa	34	210
		3.362	6.103
M1114	Liquide middelen	4.219	24.920
		7.581	31.023
TOTAAL		1.442.972	1.475.136

(Bedragen x € 1.000 voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31-12-2023	31-12-2022
Ref.	VERMOGEN LANG		
M1105	Eigen vermogen		
M11053	Herwaarderingsreserves	722.391	764.070
M11053	Overige reserves	470.220	342.088
M11054	Resultaat na belastingen van het boekjaar	-25.256	86.453
		1.167.355	1.192.611
M1107	Voorzieningen		
M11073	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.473	315
M11072	Latente belastingverplichtingen	2.704	2.227
M11074	Overige voorzieningen	194	217
		6.371	2.759
M1108	Langlopende schulden		
M11081	Schulden aan banken	220.997	234.467
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.109	34.561
M11083	Overige schulden	419	467
		257.525	269.495
		1.431.251	1.464.865
VERMOGEN KORT			
M1116	Kortlopende schulden		
M11160	Schulden aan banken	2.970	2.961
M11162	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.733	1.382
M11164 en M11165	Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.385	1.333
M11167	Overige schulden	254	531
M11168	Overlopende passiva	4.379	4.064
		11.721	10.271
TOTAAL		1.442.972	1.475.136

13. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023

(Bedragen x € 1.000) functioneel model

	2023	2022
Ref. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Huuropbrengsten	48.039	47.475
Opbrengsten servicecontracten	2.865	1.795
Lasten servicecontracten	-2.865	-1.795
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.591	-4.910
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.090	-15.346
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.444	-5.998
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.916	21.221
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.905	26.928
Toegerekende organisatiekosten	-1.090	-716
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.576	-20.214
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.239	5.998
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-3.810	149
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.142	69.586
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-3.075	-12.398
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-42.027	57.337
OVERIGE ACTIVITEITEN		
Opbrengsten overige activiteiten	139	111
Kosten overige activiteiten	-132	-105
Netto resultaat overige activiteiten	7	6
Overige organisatiekosten	-2.080	-2.269

	2023	2022
Leefbaarheid	-575	-619
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	946	15.110
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.593	-6.535
Saldo financiële baten en lasten	-5.647	8.575
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-26.167	90.249
Belastingen	-5.758	-4.764
Resultaat uit deelnemingen	6.669	968
RESULTAAT NA BELASTINGEN (TOTAALRESULTAAT)	-25.256	86.453

14. Toelichting op de enkelvoudige balans

14.1. Algemeen

14.1.1 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in hoofdstuk 4 t/m 8 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening. Waar de toelichting geconsolideerd en enkelvoudig gelijk is, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

14.2. Vastgoedbeleggingen (M1104)

14.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie (M11028) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging (M11020)

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2023	31-12-2022
DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaarde per 1 januari	891.410	818.652
Mutaties		
- Investerings	9.498	5.814
- Desinvesterings	-7.590	-18.076
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	0	-612
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	10.197	23.603
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	199	395
- Aankopen	604	1.076
- Overige mutaties	4	-1.652
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-28.361	62.120
Totaal mutaties	-15.449	72.758
Marktwaarde per 31 december	875.961	891.410
DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	5.474	5.507
Toe- of afname	2	-33
Aantal per 31 december	5.476	5.474

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2023	31-12-2022
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaarde per 1 januari	344.196	336.976
Mutaties		
- Investerings	1.451	995
- Desinvesterings	-708	-2.739
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling		-1.117
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	-199	-395
- Aankopen	468	830
- Overige mutaties	8	-99
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-6.751	8.924
Totaal mutaties	-5.731	6.399
Boekwaarde per 31 december	338.465	344.196
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
	2.453	2.509
Toe- of afname	8	-56
Aantal per 31 december	2.461	2.453

14.3. Financiële vaste activa (M1103)

14.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen (M11031)

Het verloop van de post deelnemingen is als volgt:

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
Deelnemingen		
Goois Wonen B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	100.171	100.705
- Dividenduitkering	-2.000	-1.500
- Resultaat	6.652	966
Eindwaarde per 31 december	104.823	100.171
Dudok Ontwikkeling B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	1.836	1.838
- Resultaat	17	-2
Eindwaarde per 31 december	1.853	1.836
TOTAAL	106.676	102.007

14.4. Eigen vermogen (M1105)

14.4.1 Herwaarderingsreserve (M11053)

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Eigen vermogen	31-12-2023	31-12-2022
Herwaarderingsreserves		
Herwaarderingsreserves per 1 januari	764.070	705.422
Mutaties		
- Realisatie verkoop	-6.082	-14.908
- Mutatie door herwaardering	-35.597	73.555
Totaal mutaties	-41.679	58.648
Herwaarderingsreserves per 31 december	7.222.391	764.070

14.4.2 Overige reserves (M11053)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Eigen vermogen	31-12-2023	31-12-2022
Overige reserves		
Overige reserves per 1 januari	342.088	273.205
Mutaties		
- Resultaat voorgaand boekjaar	86.453	127.530
- Vorming herwaarderingsreserves	35.597	-73.555
- Realisatie uit herwaarderingsreserves	6.082	14.908
Totaal mutaties	128.132	68.883
Overige reserves per 31 december	470.220	342.088

14.5. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

14.5.1 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

14.5.2 Afgeleide financiële instrumenten

Voor toelichting wordt verwezen naar paragraaf 9.11.4 Afgeleide financiële instrumenten.

15. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

15.1. Resultaat deelnemingen (M1195)

RESULTAAT UIT DEELNEMINGEN	2023	2022
Resultaat uit deelnemingen		
Goois Wonen B.V.	6.652	966
Dudok Ontwikkeling B.V.	17	-2
Stichting Woonzorg/Theodotion-Dudok (liquidatie-uitkering)	-	4
	6.669	968

Voor nadere toelichting van de deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt verwezen naar paragraaf 14.3.1.

15.2. Enkelvoudige balans DAEB/niet-DAEB gescheiden per 31 december 2023

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

ACTIVA		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
		2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
Ref.	VASTE ACTIVA								
M1102	Vastgoedbeleggingen								
M11028	DAEB vastgoed in exploitatie	875.961	-	-	875.961	891.410	-	-	891.410
M11020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	338.465	-	338.465	-	344.196	-	344.196
M11024	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.772	25.274	-	62.047	35.179	26.630	-	61.809
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.824	2.211	-	16.035	5.477	940	-	6.417
		926.557	365.950	-	1.292.508	932.066	371.766	-	1.303.832
M1102	Materiële vaste activa								
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.986	-	-	8.986	9.346	-	-	9.346
		8.986	-	-	8.986	9.346	-	-	9.346
M1103	Financiële vaste activa								
M11031	Vorderingen op groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen	430.717	106.676	-430.717	106.676	424.874	102.007	-424.874	102.007
M11033	Andere deelnemingen	-	2	-	2	-	2	-	2
M11035	Latente belastingvorderingen	-	-	-	-	-	-	-	-
M11036	Leningen u/g	49.012	-	-49.012	-	52.064	-	-52.064	-
M11039	Overige vorderingen	23.908	3.311	-	27.219	25.415	3.511	-	28.926
		503.637	109.989	-479.729	133.897	502.353	105.520	-476.938	130.935
		1.439.180	475.939	-479.729	1.435.391	1.443.765	477.286	-476.938	1.443.113
VLOTTENDE ACTIVA									
M1112	Vorderingen								
M11120	Huurdebiteuren	393	77	-	470	215	86	-	301
M11122	Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
M11164	Belastingen en premies van sociale verzekeringen	-886	2.522	-	1.636	1.796	2.752	-	4.548
M11126	Overige vorderingen	715	508	-	1.222	732	312	-	1.044
M11127	Overlopende activa	34	-	-	34	178	32	-	210
		256	3.107	-	3.362	2.921	3.182	-	6.103

ACTIVA		DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
		2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
M1114	Liquide middelen	-13.226	17.445	0	4.219	11.300	13.620	-	24.920
		-12.970	20.552	-	7.581	14.221	16.802	-	31.023
TOTAAL		1.426.210	496.491	-479.729	1.442.972	1.457.986	494.088	-476.938	1.475.136

(Bedragen x € 1.000 voor resultaatbestemming)

PASSIVA		DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
		2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
Ref.	VERMOGEN LANG								
M1105	Eigen vermogen								
M11053	Herwaarderingsreserves	722.391	188.924	-188.924	722.391	764.070	187.957	-187.957	764.070
M11053	Overige reserves	470.220	235.949	-235.949	470.220	342.088	223.218	-223.218	342.088
M11054	Resultaat na belastingen van het boekjaar	-25.256	5.844	-5.844	-25.256	86.453	13.699	-13.699	86.453
		1.167.355	430.717	-430.717	1.167.355	1.192.611	424.874	-424.874	1.192.611
M1107	Voorzieningen								
M11073	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.473	-	-	3.473	315	-	-	315
M11072	Latente belastingverplichting	2.540	164	-	2.704	1.878	349	-	2.227
M11074	Overige voorzieningen	181	14	-	195	190	27	-	217
		6.194	178	-	6.372	2.383	376	-	2.759
M1108	Langlopende schulden								
M11081	Schulden aan banken	220.997	-	-	220.997	234.467	-	-	234.467
M11082	Schulden aan groepsmaatschappijen	-	49.012	-49.012	-	-	52.064	-52.064	-
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.494	15.614	-	36.108	18.430	16.131	-	34.561
M11083	Overige schulden	10	409	-	419	11	456	-	467
		241.501	65.035	-49.012	257.524	252.908	68.651	-52.064	269.495
		1.415.050	495.930	-479.729	1.431.251	1.447.902	493.901	-476.938	1.464.865
VERMOGEN KORT									
M1116	Kortlopende schulden								
M11160	Schulden aan banken	2.970	-	-	2.970	2.961	-	-	2.961
M11162	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.733	-	-	1.733	1.382	-	-	1.382
M11164	Schulden ter zake van en belastingen, premies van sociale	2.104	281	-	2.385	1.334	-	-	1.334
M11165	verzekeringen en pensioenen								
M11167	Overige schulden	312	-58	-	254	624	-93	-	531

PASSIVA		DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
		2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
M11168	Overlopende passiva	4.041	338	-	4.379	3.783	280	-	4.063
		11.160	561	-	11.721	10.084	187	-	10.271
TOTAAL		1.426.210	496.491	-479.729	1.442.972	1.457.986	494.088	-476.938	1.475.136

15.3. Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB / niet-DAEB gescheiden 2023

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Huuropbrengsten	34.163	13.876	-	48.039	33.769	13.706	-	47.475
Opbrengsten servicecontracten	1.985	880	-	2.865	1.232	563	-	1.795
Lasten servicecontracten	-1.985	-880	-	-2.865	-1.232	-563	-	-1.795
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.322	-1.267	-	-5.591	-3.843	-1.067	-	-4.910
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.467	-4.625	-	-18.090	-11.280	-4.066	-	-15.346
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.028	-415	-	-2.443	-5.032	-966	-	-5.998
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.346	7.569	-	21.915	13.614	7.607	-	21.221
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.558	1.644	-1.297	10.905	24.042	4.218	-1.332	26.928
Toegerekende organisatiekosten	-843	-247	-	-1.091	-566	-150	-	-716
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.537	-1.184	1.145	-7.576	-17.981	-3.565	1.332	-20.214
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.178	213	-151	2.238	5.495	503	-	5.998
NIET-GEREALISEERDE WAARDE-VERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-3.750	-60	-	-3.810	-21	170	-	149
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.664	-6.629	151	-35.142	59.784	9.802	-	69.586
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-2.860	-215	0	-3.075	-10.139	-2.259	-	-12.398
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.274	-6.904	151	-42.027	49.624	7.713	-	57.337
OVERIGE ACTIVITEITEN								
Opbrengsten overige activiteiten	107	32	-	139	88	23	-	111
Kosten overige activiteiten	-102	-30	-	-132	-83	-22	-	-105
Netto resultaat overige activiteiten	5	2	-	7	5	1	-	6
Overige organisatiekosten	-1.602	-476	-	-2.078	-1.748	-521	-	-2.269
Leefbaarheid	-447	-128	-	-575	-503	-116	-	-619

	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
FINANCIELE BATEN EN LASTEN								
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten					-	-	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.092	398	-2.544	946	16.141	20	-1.051	15.110
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.854	-2.283	2.544	-6.593	-6.523	-1.063	1.051	-6.535
Saldo financiële baten en lasten	-3.762	-1.885	-	-5.647	9.618	-1.043	-	8.575
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN								
	-24.556	-1.609	-	-26.167	76.105	14.144	-	90.249
Belastingen	-6.545	787	0	-5.758	-3.355	-1.409	-	-4.764
Resultaat uit deelnemingen	5.845	6.669	-5.845	6.669	13.703	965	-13.700	968
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-25.256	5.847	-5.847	-25.256	86.453	13.700	-13.700	86.453
Rechtstreekste mutaties in het eigen vermogen van de rechtspersoon	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAALRESULTAAT VAN DE RECHTSPERSOON	-25.256	5.847	-5.847	-25.256	86.453	13.700	-13.700	86.453

15.4. Enkelvoudige kasstroomoverzicht DAEB / niet-DAEB gescheiden 2023

Volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	34.186	13.910	-	48.096	33.885	13.351	-	47.236
Vergoedingen	1.457	572	-	2.029	1.346	544	-	1.890
Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	4	555	-	559	16	1	-	17
Ontvangen interest	2.582	361	-2.545	398	1.160	21	-1.051	130
	38.229	15.398	-2.545	51.082	36.407	13.917	-1.051	49.273
Uitgaven								
Erfpacht	-4	-	-	-4	-2	-	-	-2
Betalingen aan werknemers	-5.151	-1.539	-	-6.690	-5.397	-1.531	-	-6.928
Onderhoudsuitgaven	-10.607	-3.886	-	-14.493	-8.225	-3.251	-	-11.476
Overige bedrijfsuitgaven	-8.660	-2.905	-	-11.565	-6.829	-2.178	-	-9.007
Betaalde interest	-6.895	-2.289	2.545	-6.639	-6.519	-1.083	1.051	-6.551
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-286	-85	-	-371	-117	-24	-	-141
Verhuurderheffing	-	-	-	-	986	-463	-	523
Leefbaarheid (externe uitgaven niet investering gebonden)	-135	-37	-	-172	-154	-26	-	-180
Vennootschapsbelasting	-3.202	833	-	-2.369	-1.505	-1.213	-	-2.718
	-34.940	-9.908	2.545	-42.303	-27.762	-9.769	1.051	-36.480
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	3.289	5.490	-	8.779	8.645	4.148	-	12.793

KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN

Materiële vaste activa - ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande huur	9.708	2.588	-1.145	11.151	19.816	6.112	-2.135	23.793
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-	-	-	-	-	-	-
	9.708	2.588	-1.145	11.151	19.816	6.112	-2.135	23.793

Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom

	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
Nieuwbouw huur	-17.382	-1.187	-	-18.569	-10.492	-449	806	-10.135
Nieuwbouw koop	-	-	-	-	-	-	-	-
Verbeteruitgaven	-9.005	-1.322	-	-10.327	-6.367	-995	-	-7.362
Aankoop	-532	-645	1.145	-32	-1.483	-1.245	1.319	-1.409
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Investerings overig	-610	-	-	-610	-315	-	10	-305
	-27.529	-3.154	1.145	-29.538	-18.657	-2.689	2.135	-19.211

	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022

**Financiële vaste activa - in en -uitgaande
kasstroom**

- Ontvangsten verbindingen	3.052	2.000	3.052	2.000	6.059	-	-6.046	13
- Uitgaven verbindingen	-	-47	-	-47	-	1.500	-	1.500
	3.052	1.953	-	1.953	6.059	1.500	-6.046	1.513

KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-14.769	1.387	-3.052	-16.434	7.218	4.923	-6.046	6.095
---	----------------	--------------	---------------	----------------	--------------	--------------	---------------	--------------

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Nieuwe te borgen leningen	12.500	-	-	12.500	20.000	-	-	20.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-25.546	-	-	-25.546	-22.946	-	-	-22.946
Aflossing ongeborgde leningen	-	-3.052	3.052	-	-232	-6.046	6.046	-232

KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-13.046	-3.052	-	-13.046	-3.178	-6.046	6.046	-3.178
--	----------------	---------------	----------	----------------	---------------	---------------	--------------	---------------

MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-24.526	3.825	-	-20.701	12.685	3.025	-	15.710
---------------------------------	----------------	--------------	----------	----------------	---------------	--------------	----------	---------------

**WIJZIGING KORTGELDMUTATIES
(Collateral (margin call verplichting))**

Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.300	13.620	-	24.920	-1.385	10.595	-	9.210
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-13.226	17.445	-	4.218	11.300	13.620	-	24.920
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-24.526	3.825	-	-20.701	12.685	3.025	-	15.710

16. Ondertekening

Hilversum, 18 juni
Stichting Dudok Wonen

Naam: J.J.A.M. van Ham
Functie: Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

Naam: W.D. van Leeuwen
Functie: Voorzitter

Naam: E.L. Özyenici
Functie: Vicevoorzitter

Naam: F.R.M. Rieter
Functie: Lid

Naam: B.G.M. Moesbergen
Functie: Lid

Naam: N. Eijsbroek
Functie: Lid

Dudok Wonen
Larenseweg 32
Hilversum

17. Overige gegevens

17.1. Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het resultaat ter grootte van negatief € 25.256 miljoen in 2023 ten gunste van de overige reserves van Dudok Wonen te brengen.



T: +31 (0)72 518 30 00
E: alkmaar@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 9340, 1800 GH Alkmaar
Comeniusstraat 4a, 1817 MS Alkmaar
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Dudok Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Dudok Wonen te Hilversum gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de (geconsolideerde en enkelvoudige) balans per 31 december 2023; 2. de (geconsolideerde en enkelvoudige) winst-en-verliesrekening over 2023; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Dudok Wonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Dudok Wonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.



Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 25,2 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.262.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 57.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Dudok Wonen staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting Dudok Wonen.

De groepscontrole heeft zich, naast de controle van Stichting Dudok Wonen enkelvoudig, gericht op het significante onderdeel Goois Wonen B.V.. Bij dit groepsonderdeel hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Bij andere onderdelen hebben wij beoordelingswerkzaamheden of specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Dudok Wonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (AW), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:



- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Dudok Wonen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 7.2 inzake risicobeheersing van het verslag van het bestuur, waarin het bestuur als onderdeel van de risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.



De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf “Kernpunten in onze controle”.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.



Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Dudok Wonen bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:



- ▷ transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.



WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.311 miljoen wat neerkomt op 91% van het balanstotaal van Stichting Dudok Wonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Dudok Wonen past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ toe als toegelicht in de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2023. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Dudok Wonen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 39 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Dudok Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt. Zoals toegelicht in paragraaf 9.1.1 van de jaarrekening zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze nieuwe bepalingswijze zal reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden gevolgd. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: ▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario; ▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarden gehanteerd'. Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in noot 1 'vastgoedbeleggingen' op blz.10 van deze jaarrekening. Daarin is onder andere vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de op pagina 38 in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.



van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.	Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2023 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op. 29 maart 2024.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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



D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Dudok Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

E. 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 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 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, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.



Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Alkmaar, 18 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA
