



Jaarverslag 2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2	6. Bedrijfsmodel, financiële resultaten en financiële continuïteit	59
2024: Strategische keuzes voor een betere woonomgeving	4	6.1 Bedrijfsmodel	59
Een plek om thuis te komen.	5	6.2 Vermogensbeheer	61
Aanpak wachtlijsten	5	6.3 Financiële continuïteit	62
Onze woningportefeuille	6	6.4 Treasury	69
Meer doorstroming mogelijk maken	7	6.5 Financiële exploitatie	71
Meer verduurzaming	7	6.6 Marktwaaarde en beleidswaarde	75
Meer passende woningen, meer aandacht en zorg	8	7. Risicomanagement	76
Betere communicatie met bewoners	9	7.1 Risicomanagement bij Dudok Wonen	76
Stem van de woningzoekenden	10	7.2 Risico's bij Dudok Wonen	78
Samenwerken om doelen te bereiken	11	8. Verslag van de raad van commissarissen	82
JAARVERSLAG 2024		8.1 Wat doet de raad van commissarissen?	82
Voorwoord	13	8.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol	82
1. Dudok Wonen sterk voor de samenleving	15	8.3 Verslag vanuit de adviesrol	84
2. Toegankelijke regio	19	8.4 Verslag vanuit onze netwerkrol	85
2.1 Beschikbaarheid: onze woningen	19	8.5 Verslag vanuit de werkgeversrol	86
2.2 Betaalbaarheid	31	8.6 Commissies	87
2.3 Koop Goedkoop-contracten	33	8.7 Werkconferenties	87
3. Betrouwbaar in wonen	34	8.8 Zelfevaluatie	88
3.1 Toekomstbestendige woningen	34	8.9 Samenstelling raad van commissarissen	89
3.2 Passende dienstverlening	38	8.10 Permanente educatie	91
3.3 KWH-resultaten 2024	41	8.11 Traineeplek in de rvc	91
4. Veerkrachtige wijken	45	8.12 Vergoedingen	91
4.1 Veerkracht, leefbaarheid en sociaal beheer	46	8.13 Vooruitblik	92
4.2 Leefbaarheidsinitiatieven in 2024	48	9. Rechtspersonen	93
4.3 Huurachterstanden en ontruiming	49	9.1 Over Stichting Dudok Wonen	93
4.4 Overleg met huurders en vertegenwoordigers van huurders	50	9.2 Werkgebied	93
4.5 Overleg met gemeenten	51	9.3 Dochtermatenschappen, deelnemingen en verbintenissen	93
4.6 Overleg met huurders en vertegenwoordigers van huurders	54	9.4 Dochterondernemingen	93
4.7 Overleg met Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG)	54	10. Ondertekening	95
5. Daadkrachtige organisatie vanuit de menselijke maat	55	11. Verklaring van het bestuur	96
5.1 Organisatie	55		
5.2 AVG en informatiebeveiliging	57		
5.3 Verslag van de ondernemingsraad	57		

Jaarrekening	97
1. Geconsolideerde balans per 31 dec. 2024	98
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024	100
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2024	102
4. Algemene toelichting	104
5. Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva	112
6. Verdere uitwerking grondslagen voor bepaling resultaat	121
7. Kasstroomoverzicht	125
8. Bepaling reële waarden financiële instrumenten	126
9. Toelichting op de geconsolideerde balans	127
10. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	154
11. Overige informatie	163
12. Enkelvoudige balans per 31 december 2024	171
13. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024	173
14. Toelichting op de enkelvoudige balans	175
15. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	183
16. Ondertekening	188
17. Overige gegevens	189

2024: Strategische keuzes voor een betere woonomgeving

Een plek om thuis te komen.

Voor iedereen.

Iedereen verdient een plek om te wonen. Toch zijn er in Nederland nog steeds 330.000 woningen te weinig. In 2024 maakten we dan ook duidelijke strategische keuzes, zodat we kunnen blijven bouwen aan een leefbare woonomgeving. **Samen met onze directeur-bestuurder Jacqueline van Ham blikken we terug op 2024** en praten we over belangrijke keuzes die Dudok Wonen maakte voor de toekomst.

Het afgelopen jaar heeft laten zien hoe belangrijk het is om bewoners en woningzoekenden centraal te zetten. We hebben stappen gezet, maar ook geleerd van zaken die minder goed gingen. We maakten scherpe keuzes, zodat we nog meer van betekenis kunnen zijn voor dat waar het om draait: onze bewoners en toekomstige bewoners.



Aanpak wachtlijsten

Bewoners en woningzoekenden staan voor ons op 1. En dus doen we er alles aan om te zorgen voor een plek om thuis te komen, voor iedereen. **Want wonen is een fundamentele levensbehoefte. Als deze behoefte niet kan worden vervuld, raakt dat diep in het leven van mensen.** Iedereen kent wel een verhaal over een jongere die graag het ouderlijk huis uit wil. Of een gescheiden stel dat noodgedwongen thuis blijft wonen. Ik vond het dan ook heel fijn om aan de Keverdijk 40 in Naarden, bewoners de sleutel van hun appartement te geven in januari 2024: de helft jongeren, de helft 55-plussers. Elke woning telt, zeker met de enorme druk op de woningmarkt.



Ook doorstromen lukt niet altijd. Het zijn verschillende redenen waarom mensen niet verhuizen. Bijvoorbeeld een buurvrouw die de boodschappen doet, of herinneringen die er liggen in de woning. De hogere huur na verhuizing is ook vaak een obstakel. **Onze wooncoaches gaan met mensen in gesprek om te kijken wat er wél mogelijk is.**

Onze woningportefeuille

SOCIALE HUURWONINGEN

4.907



VRIJESECTORWONINGEN

323



KAMERS VOOR JONGEREN

114



WONINGEN VERDUURZAAMD

110



MIDDENHUURWONINGEN

581



ZORGVASTGOED

279

WONINGEN MET SOCIAAL
KOOPPRODUCT

1.610

NIEUWBOUWWONINGEN
OPGELEVERD

108



Meer doorstroming mogelijk maken

We willen minimaal de bestaande voorraad behouden, maar streven naar groei. In onze nieuwe portefeuillestrategie van december 2024 staat dat we dit gaan realiseren door onze sociale huurvoorraad laten groeien door nieuwbouw, aankoop en transformatie van kantoorpanden. Om dit betaalbaar te houden, maakten we scherpe keuzes. Zo zijn we voor onbepaalde tijd gestopt met het aanbieden van nieuwe sociale koopcontracten. *Koop Goedkoop* en *Kopen naar Wens* zijn mooie regelingen die mensen met een bescheiden inkomen de kans bieden om een huis te kopen. Maar sociale koop beperkt ons in de mogelijkheden om onze bestaande woningen goed te beheren, onderhouden en verduur- zamen. Een andere keus is het in standhouden van de middenhuur. Dat is belangrijk, want zo maken we doorstromen makkelijker. Een deel van de bewoners verdient te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor de vrije sector of een koopwoning. Het middensegment fungeert als een dakpan voor de doorstroming vanuit de sociale sector.

Meer verduurzaming

J aarlijks renoveren we 2% van onze woningen. Met een gemiddeld energielabel B doen we het goed, we werken hard aan het verduurzamen van meer woningen. Ik spreek veel bewoners die dolblij zijn na verduurzaming van hun woning. Bijvoorbeeld in de Planetenbuurt. Bewoners vertelden me dat ze zo blij zijn met het comfort: dat ze 's ochtends beneden een warme woonkamer instappen terwijl de thermostaat laag staat. En natuurlijk scheelt het ook in de energiekosten. We blijven met bewoners in gesprek die niet willen meewerken en blijven uitleggen waarom we de woning willen verduurzamen. En dat is nodig. Al snappen we dat een renovatie onrust geeft en troep. 'Geen zin' is voor ons geen optie. We hebben immers de taak om onze woningen te verduurzamen.



” Onze duurzaamheidsdoelen zijn ambitieus: in 2030 hebben alle woningen label C en in 2049 is ons bezit volledig CO2-neutraal.

Meer passende woningen, meer aandacht en zorg

We onderzoeken hoe we wonen en zorg beter kunnen combineren, bijvoorbeeld via samenwerkingen in de wijk. Hier ligt voor 2025 een grote kans om écht het verschil te maken. Zo werken we in Nieuw Zuid intensief samen met zorggroep Amaris en Habion, huisvester voor ouderen. We kijken hoe we de buurt kunnen betrekken bij het inrichten van de buitenruimte in dit project: is die rolstoeltoegankelijk, zijn er voldoende ontmoetingsplekken? Onze wijkbeheerders maken regelmatig een praatje met bewoners. Als zij eenzaamheid signaleren bij ouderen, melden ze dat bij zorgverleners in de buurt. Zo kunnen we bewoners beter verder helpen en werken we samen aan de verbetering van de leefbaarheid.

Betere communicatie met bewoners

In 2024 hebben we stappen gezet in onze bewoners- communicatie, zoals het verbeteren van (online) informatie en een proactieve benadering. We nemen sneller contact op met de bewoner als iets niet loopt zoals verwacht. Zo weten bewoners waar ze aan toe zijn. Mijn droom is dat bewoners meer regie krijgen.

In 2025 gaan we *MijnDudok* (bewonersportaal website) daarom beter inrichten. Mensen kunnen dan bijvoorbeeld heel makkelijk een reparatieverzoek indienen. We zetten overal plaatjes bij, je kunt teksten laten voorlezen of in een andere taal zetten en kiezen voor een toegankelijk lettertype. Dat is belangrijk. We willen onze informatie voor elke bewoner toegankelijk maken, zodat iedereen het begrijpt. Dat maakt onze communicatie inclusiever. Tegelijkertijd maken we op deze manier ruimte voor bewoners die niet zo digitaal vaardig zijn. We hebben dan meer de tijd om deze mensen persoonlijk verder te helpen.



Op onze website maken we gebruik van de leeshulp Tolkie. Met Tolkie kun je teksten laten voorlezen, vertalen en meer!

Stem van de woningzoekende

Veel mensen in de buurt zijn vaak tegen nieuw bouwplannen. Dit zorgt voor vertraging, en dat is jammer! Wij willen er niet alleen zijn voor de huidige huurders, maar ook voor de mensen die een woning zoeken. De Gooise woning corporaties maakten samen een video waarin woningzoekenden hun verhaal vertellen.

Als je hen hoort, snap je beter waarom het zo belangrijk is om oplossingen te vinden voor de wooncrisis. Alleen dan kunnen we iedereen een fijn thuis bieden, nu en in de toekomst. Kijk op www.dudokwonen.nl/stemwoningzoekenden voor alle verhalen!



Samenwerken om doelen te bereiken

Onze doelen kunnen we alleen realiseren door samen te werken: met huurders, onze huurders-belangenvereniging, gemeentes en andere Gooise woningcorporaties. Ik ben blij met de prestatie-afspraken die we maakten met Gooise Meren. De relatie met de gemeente is prima, de lijntjes zijn kort. Dankzij deze afspraken kunnen we bewoners het vertrouwen geven dat er sociale huurwoningen bij worden gebouwd.

Ook hebben we steeds vaker contact met de lokale politiek om aandacht te vragen voor vraagstukken over wonen, de stem van de woning- zoekenden en zorg. Daarnaast besloten we in 2024 ons weer helemaal te richten op onze primaire werkgebied in Gooi en Vechtstreek. De samenwerking met de gemeente Almere hebben we in goed overleg gestopt.

Zo kunnen we samen met onze collega's en partners blijven werken aan een thuis voor iedereen.

Jaarverslag 2024

Voorwoord

Een plek om thuis te komen. Voor iedereen.

Bewoners en woningzoekenden: daar draait het om bij Dudok Wonen. Om voor hen nog meer van betekenis te kunnen zijn, moesten we afgelopen jaar scherpe en soms moeilijke keuzes maken. We hebben stappen gezet, maar ook geleerd van zaken die minder goed gingen. In dit jaarverslag leest u er alles over.

In de eerste plaats vinden we het belangrijk de wachtlijsten aan te pakken. Want wonen is een fundamentele levensbehoefte. Als die niet goed wordt vervuld, raakt dat diep in het leven van mensen. Heel fijn was het om de sleutels te overhandigen aan de bewoners van de 40 nieuwbouwwoningen aan de Keverdijk in Naarden. Ook zijn we heel blij met de oplevering van 108 woningen in Nieuw Zuid in Hilversum. De sleutels van deze woningen worden begin 2025 uitgereikt. De komende jaren blijven we woningen toevoegen aan onze voorraad. Dat doen we door nieuwbouw, transformatie van bedrijfspanden naar woningen en aankoop.

” woningen toevoegen en de wachtlijsten aanpakken

Verbeteren en verduurzamen

Verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is ook heel belangrijk. Verduurzaming hoort daarbij. Dat doen we stap voor stap. Tegelijkertijd zien we dat een deel van de bewoners niet bereid is om mee te werken. We versterken onze inzet om ervoor te zorgen dat alle bewoners meedoen aan verduurzaming. Behalve als bewoners een goede reden hebben om geen verbouwing te willen. Bijvoorbeeld een ernstige ziekte.

Scherpe keuzes

Onze ambities om sociale huurwoningen toe te voegen en de kwaliteit van ons bestaande bezit te verbeteren kosten veel geld. Vanuit gezond financieel beheer kunnen we niet alle ambities realiseren. Daarom maakten we in 2024 twee belangrijke keuzes. We besloten dat onze rol in Almere niet langer nodig is: andere corporaties kunnen deze opgave goed aan. Dat betekent dat we Almere niet langer rekenen tot ons primaire werkgebied. We maken geen nieuwe prestatieafspraken meer met Almere. Dat besloten we in goed overleg met de gemeente en onze huurdersbelangenvereniging.

Een tweede keuze is, dat we voor onbepaalde tijd stoppen met sociale koopcontracten. De middelen uit verkoop zijn hard nodig om onze investeringen in de bestaande voorraad te realiseren. We gaan daarom alleen door met vrije verkopen. In vergelijking met sociale koopcontracten hoeven we dan minder woningen uit onze huurvoorraad te verkopen om de opbrengsten te realiseren.

Verbeteringen binnen onze organisatie

We keken niet alleen naar wát we doen, maar ook naar hóe we dingen doen. We werkten hard om het risicomanagement naar een hoger plan te brengen. We hadden veel aandacht voor organisatieontwikkeling met focus op resultaatgerichtheid en eigenaarschap. Ook verbeterden we de communicatie met bewoners. En we keken hoe we de leefbaarheid en veerkracht in de wijken kunnen verbeteren.

Zorgvuldige afwegingen

Er zijn ook zorgen. De politieke druk op corporaties om maatschappelijke bijdragen te realiseren is groot. De sterk gestegen inflatie betekent dat de bouwkosten aanzienlijk hoger zijn dan andere jaren. Ook de rente is relatief hoog, waardoor de kosten van vreemd vermogen hoog zijn. Ook de loonstijgingen in de CAO zorgden voor stijging van kosten. Tegelijkertijd zorgt de overheid voor inperking van de huurstijgingen en worden corporaties hard getroffen door fiscale wetgeving. In december 2024 is het woonakkoord gesloten. In dit akkoord zijn afspraken gemaakt over de huurstijgingen in de komende jaren. Het was een zeer onaangename verrassing dat de vier regeringspartijen in de voorjaarsnota het plan hadden de huren in de komende twee jaar bevriezen. Gelukkig is dit inmiddels van de baan. Deze huurbevriezing zou op de middellange termijn grote gevolgen hebben gehad voor onze nieuwbouwinvesteringen, verduurzaming en onderhoud van ons bezit. De politiek blijft voorlopig onzeker en vormt daarmee een aanzienlijk risico voor de uitvoering van onze plannen en realisatie van onze ambities.

Onze ambities blijven hoog, waarbij we heel zorgvuldig kijken naar de haalbaarheid daarvan. Want we willen niet alleen nu, maar ook in de toekomst kunnen investeren voor bewoners en woningzoekenden.

Jacqueline van Ham
Directeur-bestuurder



1. Dudok Wonen sterk voor de samenleving

Bewonersverhaal

Henk en Anco kleuren hun buurt groen

Henk Kooijmans onderhoudt ruim twintig jaar het groen rond de appartementengebouwen van de Anne Franklaan in Bussum. Maar hij wordt een jaartje ouder en zoekt hulp. Medebewoner Anco van Hillenburg sprong daar gretig op in. Met hun groene vingers bloeit de omgeving op.

Anco is een echt buitenmens. Sinds hij terug is van het runnen van een bed and breakfast in Spanje geniet hij van wandelingen op de hei. "In Spanje hadden we een heel grote tuin waar ik graag bezig was. Toen ik Henks oproep las om hem te helpen, hoefde ik niet lang na te denken."

Binnentuin aanpakken

Anco en Henk hebben samen de binnentuin aan de Anne Franklaan onder handen genomen. "Het is een stuk van 2,5 bij 6 meter dat we meer kleur wilden geven. Met cactussen, bamboe, oleanders, Spaanse margrietten en geel grind als versiering. We hebben hiervoor een ontwerp en een begroting opgesteld waar Dudok Wonen mee akkoord ging."

Mediterraan gevoel

Van het afgraven tot herbeplanten: beide 'tuinmannen' ronden in maart het werk af. "We kregen heel veel leuke reacties van bewoners. Zoals: 'Ik heb het gevoel dat ik in mediterrane omgeving ben.' Kijk, daar doen we het voor."

Tomaat, paprika en courgette

Beide heren laten hun handen ook op andere plekken wapperen. Zo legden ze van het resterende geld van Dudok Wonen een geveltuintje aan bij de entree. Achter de binnentuin is een moestuin. "Die willen we dit jaar uitbreiden", zegt Anco. 'Naast de tomaten gaan we nu ook paprika en courgette telen.'



Meer biodiversiteit

Het grootste stuk groen is het gemeenteparksoen achter de gebouwen. "We willen daar voor een deel bloemen en planten laten groeien. Dat is goed voor de biodiversiteit: er komen bijen, vogels en vlinders op af. En ik wil er vogelhuisjes ophangen. De omwonende staan erachter en de gemeente helpt ons met het onderhoud. Begrijpelijk, want het is een verbetering voor de hele buurt."

1.1 Missie

Dudok Wonen geeft voorrang aan het huisvesten van personen die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting.

Dat is de samenvatting van onze statutaire missie. We hebben in 2024 de uitleg van onze missie aangepast aan de actualiteit:

Voor ons doet iedereen mee. We zijn een maatschappelijke huisvester actief in de regio Gooi en Vechtstreek. We bieden betaalbare en kwalitatief goede woningen in een prettige leefomgeving aan mensen met een laag en middeninkomen. Vandaag en morgen. Onze dienstverlening stemmen we af op wat mensen zelf en samen met anderen kunnen.

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 blijft moeilijk 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 onder de gewenste 30%.
- **Verschillen tussen bewoners worden groter.** De samenleving verandert en dus ook de samenstelling van wijken. Dat leidt tot spanningen in wijken. De leefbaarheid komt onder druk te staan. Zeker in wijken waar wij en andere corporaties veel bezit hebben.
- **De overheid neemt steeds meer regie op de volkshuisvesting.** Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft de Wet betaalbare huur ingevoerd. En de [nationale prestatieafspraken](#) zijn in 2024 opnieuw bekeken door de betrokken partijen (Aedes, VNG en de minister van VRO) en aangepast. Er ligt een stevige opgave voor de sector. En dus ook voor ons. Die opgave gaat verder dan alleen maar zorgen voor meer beschikbare woningen. We hebben ook de taak om woningen toekomstbestendig te maken: duurzaam, toegankelijk en geschikt voor klimaatveranderingen. Dat vraagt om flinke investeringen.
- **Onze kosten gaan omhoog.** We hebben te maken met economische tegenwind en stijgende rente- en bouwkosten, als ook (CAO)loonstijgingen.

Deze veranderingen leiden tot scherpe nieuwe keuzes. U leest ze hieronder.

- We hebben onze prioriteiten aangescherpt in 2024. De hoogste prioriteit is nu om te **zorgen voor de groei die nodig is om in elk geval de sociale huurwoningenvoorraad in Hilversum en Gooise Meren te behouden**. Op de tweede plaats komt de keus voor **kwaliteitsverbetering** van onze woningen, zodat ze voldoen aan de wettelijke eisen rondom veiligheid.
- We besloten om voor onbepaalde tijd te **stoppen met nieuwe sociale koopcontracten**. Vanwege de hiervoor genoemde prioriteiten is er onvoldoende financiële ruimte om nieuwe sociale koopcontracten aan te bieden.
- **Almere is niet langer ons primaire werkgebied**. In 2024 liepen de prestatieafspraken met de gemeente af. **Die afspraken gaan we niet verlengen**. Ook gaan we **geen nieuwe projecten in Almere** opstarten. Lees meer hierover in paragraaf 4.5.

- We hebben **een nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld**. Daarin benoemen we de gewenste netto groei van onze sociale huurvoorraad en het vergroten van het aanbod van middenhuurwoningen. Ook willen we zorgen dat onze woningvoorraad toekomstbestendig is: functioneel, duurzaam, veilig en comfortabel. We hebben aandacht voor de veerkracht in wijken door de leefbaarheid in wooncomplexen te verbeteren en daar waar het goed is, op niveau te houden.

” duurzame, veilige en comfortabele woningen

Wie zijn onze doelgroepen?

We zijn er voor woningzoekenden en huurders **met lage én middeninkomens** die op zoek zijn naar een passende woning in de regio Gooi en Vechtstreek.

Onze 4 strategische doelen

1. Een toegankelijke regio door nieuwbouw en doorstroming

> Dit strategische doel laat zien wat onze volkshuisvestelijke kracht is.

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

In Nederland is er woningnood. Dat geldt ook voor onze regio. Ons streven is, dat iedereen een dak boven het hoofd heeft. Dat doen we door nieuwbouw, aankoop en transformatie: het verbouwen van bijvoorbeeld een kantoorpand naar woningen. Maar daarbij zijn we sterk afhankelijk van ontwikkelingen waarop we geen invloed hebben. Denk bijvoorbeeld aan inflatie, veranderende rente, de beschikbaarheid van bouwlocaties en gemeentelijke planontwikkeling en procedures.

Bij dit strategische doel zijn onze ambities:

- Zorgen dat de hoeveelheid sociale huurwoningen per gemeente niet afneemt. Onze ambitie is om onze sociale huurwoningvoorraad te laten groeien.
- We blijven woningen aanbieden voor mensen met een middeninkomen.
- Onze woningvoorraad willen we meer laten aansluiten bij het profiel van de woningzoekenden. We komen in actie om zoveel mogelijk juiste ‘matches’ te realiseren. Bijvoorbeeld door doorstroming. Op dit moment wonen sommige huurders in een woning die niet past bij hun huishoudenssituatie of het inkomen: hun huis is bijvoorbeeld te groot of de huur te laag. Als huurders doorschuiven naar een woning die past bij hun situatie, ontstaat er beweging en ruimte voor passende huisvesting.

2. Betrouwbaar in wonen door toekomstbestendige woningen en passende dienstverlening

> Dit strategische doel richt zich op de kwaliteit van onze woningen en de dienstverlening aan onze bewoners.

We zijn er voor huishoudens die dankzij ons een woning hebben gevonden in ons werkgebied. Voor hen zijn we een betrouwbare huisvester en 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.

Onze ambities bij dit strategische doel:

- 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 zijn uiterlijk eind 2028 verduurzaamd. Zo werken we aan woningen die toekomstbestendig zijn.
- Voor alle bewoners willen we bereikbaar zijn. En wij zijn duidelijk in wat we wel en niet doen. Afspraken die we maken, komen we na. Maar we verwachten ook dat de bewoner verantwoordelijkheid neemt voor de woning en er dus netjes mee omgaat. De bewoners en wij hebben allebei een rol in het beheer van de woning.

3. Veerkrachtige wijken door samenwerken met bewoners en partners

> Dit strategische doel richt zich op het samenleven.

We willen dat bewoners in hun buurt fijn kunnen 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. Met veerkracht in een wijk bedoelen we, dat de samenstelling en de samenredzaamheid in een wijk voldoende is om mee te bewegen en veranderende omstandigheden op te vangen. Zodat dit niet leidt tot verminderde veerkracht of leefbaarheid.

Onze ambitie is, om meer wijk- en buurtgericht te werken. Heeft een wijk waarin we veel woningen hebben te weinig veerkracht? Dan veranderen we dat 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.

> Dit strategische doel gaat over onze organisatiekracht.

In onze eigen organisatie werken we eraan dingen beter en efficiënter aanpakken. En dingen die niet echt nodig zijn, laten we los. Dit kunnen wij niet zonder deskundige, bevlogen en betrokken collega's in de organisatie.

” maatwerk leveren als dat nodig is

Onze ambities voor dit strategische doel:

- Onze processen gaan we beter organiseren, zodat we ook maatwerk kunnen leveren als dat nodig is. Het grootste 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 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 2024 werkten aan het bereiken van deze doelen.

2. Toegankelijke regio

Bewonersverhaal

Trots op onze eerste woning

Net als zoveel jonge mensen droomden Nina en Max van hun eerste eigen woning. Ze sprongen dan ook een gat in de lucht toen ze de sleutel konden ophalen voor hun eerste woning in Keverdijk, een mooie wijk in Naarden.



“We hadden ons allebei apart ingeschreven bij Dak (voorheen WoningNet)”, zegt Nina. “We eindigden altijd laag op de lijst. Op een dag gaf de moeder van Max ons een tip. Dudok Wonen bouwde appartementen speciaal voor jongeren

in Keverdijk. Max en ik melden ons aan. We waren lang niet de enigen. Maar liefst 1.250 mensen hadden interesse.”

Lot uit loterij

“Een loting moest uitwijzen of we een van de 14 appartementen konden krijgen. Ik hield de app van Dak continu in de gaten. We stonden lang op de 17e plek. En op een middag belde Dudok Wonen. We kwamen in aanmerking voor een woning. Wat waren we blij.”

Wens? Van starterswoning naar een eengezinswoning

“Sinds februari genieten we van ons tweekamerappartement. De meubels, de vloeren, een douchecabine: alles is nieuw. Ik ben zo trots dat we dit als twee hardwerkende jonge mensen voor elkaar hebben gekregen. Hier hebben we voor gespaard. We hebben ons wel opnieuw ingeschreven bij Dak. Want mochten we kinderen willen, dan stromen we graag door naar een volgende woning.”

2.1 Beschikbaarheid: onze woningen

Ons bezit

Eind 2024 bestaat onze totale portefeuille uit **5.995 huurwoningen in Stichting Dudok Wonen** en **285 huurwoningen in Goois Wonen B.V.** Als we de kooparrangementen meerekenen, komen we op **7.890 gehuisveste huishoudens**.

Stichting Dudok Wonen verhuurt sociale en middenhuurwoningen. Goois Wonen B.V. verhuurt 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.

Deze tabel laat de vastgoedportefeuille van de stichting 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 2024</i>	<i>Totaal 2023</i>
Sociale huurwoningen	2.739	2.018	46	17	4.820	4.743
Middenhuur woningen	335	198	-	30	563	535
Dure vrijesectorhuurwoningen	89	56	-	1	146	161
Onzelfstandige woongelegenheden	120	70	-	-	190	190
Intramuraal zorgvastgoed	210	29	-	37	276	277
Totaal huurwoningen	3.493	2.371	46	85	5.995	5.906
Koop Goedkoop	577	422	-	11	1.010	1.020
Kopen naar Wens	309	265	7	19	600	616
Garages en parkeerplaatsen	752	299	-	13	1.064	1.064
Bedrijfsonroerend goed	61	15	-	-	76	76
Maatschappelijk onroerend goed	11	-	-	-	11	11
Eindtotaal	5.203	3.372	53	128	8.756	8.693

Figuur 2.1: vastgoedportefeuille per gemeente 2024 in de Stichting Dudok Wonen

Ruim 1.600 van onze huurwoningen zijn onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Ultimo 2024 kennen we 90 VvE's.



1.600 huurwoningen zijn onderdeel van een Vereniging van Eigenaren

Deze tabel laat de vastgoedportefeuille van Goois Wonen B.V. zien, ingedeeld naar type huurcontract.

Goois Wonen BV	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal 2024	Totaal 2023
Sociale huurwoningen	64	23			87	90
Middenhuur woningen	12	6			18	19
Dure vrijesectorhuurwoningen	152	25			177	173
Onzelfstandige woongelegenheden					-	-
Intramuraal zorgvastgoed	3	-			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 2024 in Goois Wonen B.V.

De sociale en middenhuurwoningen in Goois Wonen B.V. kunnen als vrijesectorhuurwoning worden verhuurd nadat de huur is opgezegd. Dat gebeurde 4 keer in 2024:

- 3 woningen verschoven van sociale huur naar dure vrijesectorhuur
- 1 woning van middenhuur naar dure vrijesectorhuur

Wijzigingen in de huurvoorraad per gemeente

In figuur 2.3 zijn alle mutaties opgenomen in de voorraad sociale huurwoningen van Stichting Dudok Wonen in 2024. 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 1-1-2024	2.647	2.033	46	17	4.743
<i>Mutaties</i>					
Aankopen	-	3	-	-	3
Nieuwbouw	108	-	-	-	108
Verkopen	-10	-11	-	-	-21
Sloop	-	-	-	-	-
Overig	1	-	-	-	1
Sociaal naar vrije sector	-9	-7	-	-2	-18
Vrije sector naar sociaal	2	-	-	2	4
Stand 31-12-2024	2.739	2.018	46	17	4.820

Figuur 2.3: mutatie sociale huurwoningen per gemeente 2024 in de Stichting Dudok Wonen

Waar komen de wijzigingen in de sociale huurvoorraad vandaan?

- **108 woningen** door opleveringen nieuwbouw (van project Nieuw Zuid).
- **21 sociale huurwoningen** zijn verkocht.
- **3 woningen** die eerder zijn verkocht met een Koop Goedkoopcontract, zijn teruggekocht.
- **18 woningen** zijn geliberaliseerd: dat betekent dat sociale huurwoningen na verhuizing van de bewoners in de middenhuur zijn verhuurd.
- **4 vrijesectorwoningen** zijn na verhuizing sociaal verhuurd.

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal
Stand 1-1-2024	317	188		30	535
<i>Mutaties</i>					
Aankopen	-	-	-	-	-
Nieuwbouw	-	-	-	-	-
Verkopen	-1	-	-	-	-1
Overig	-		-		-
Sociaal naar middenhuur	9	7	-	2	18
Dure vrijesectorhuur naar middenhuur	12	3	-	-	15
Middenhuur naar sociaal	-2	-	-	-2	-4
Middenhuur naar dure vrijesectorhuur		-	-	-	-
Stand 31-12-2024	335	198		30	563

Figuur 2.4: mutatie middenhuurwoningen per gemeente 2024 in de Stichting Dudok Wonen

Huurprijsklasse per gemeente

In figuur 2.5 is te zien hoe de huurwoningvoorraad van de Stichting Dudok Wonen is verdeeld naar huurprijsklasse per gemeente. De genoemde huurprijsgrenzen gelden in 2024. Om te kunnen vergelijken, ziet u in de kolom 2023 de prijsgrenzen uit 2023. De verdeling is op basis van subsidiabele huur: dat is de huurprijs op basis waarvan de Belastingdienst de hoogte van de Huurtoeslag berekent.

De verschuiving in aantallen per huurklasse wordt vooral veroorzaakt door de huurverhoging in combinatie met een beperktere verhoging van de huurprijsklassen.

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal 2024	%	2023	%
Tot en met € 454,47 (kwaliteitskortingsgrens)	130	136		2	268	4%	385	7%
€ 454,48 tot en met € 650,43 (aftoppingsgrens laag)	1.607	1.235	28	8	2.878	48%	3.077	52%
€ 650,44 tot en met € 697,07 (aftoppingsgrens hoog)	307	227	13	2	549	9%	457	8%
€ 697,08 tot en met € 879,66 (maximale huurgrens)	702	415	5	13	1.135	19%	753	13%
Vanaf € 879,67 (maximale huurgrens)	417	259		23	699	12%	767	13%
Onzelfstandige woongelegenheden	120	70			190	3%	190	3%
Intramuraal zorgvastgoed	210	29		37	276	5%	277	5%
Eindtotaal	3.493	2.371	46	85	5.995	100%	5.906	100%

Figuur 2.5: samenstelling woningvoorraad naar huurklasse en gemeente 2024 Stichting Dudok Wonen

Kooparrangementen per gemeente

Eind 2024 hadden we **1.610 kooparrangementen**: 1.010 Koop Goedkoop en 600 Kopen naar Wens. Zie ook figuur 2.1.

Opbouw vastgoedportefeuille naar entiteit

In figuur 2.6 hebben we de vastgoedportefeuille per entiteit (= verschillende rechtspersonen) ingedeeld.

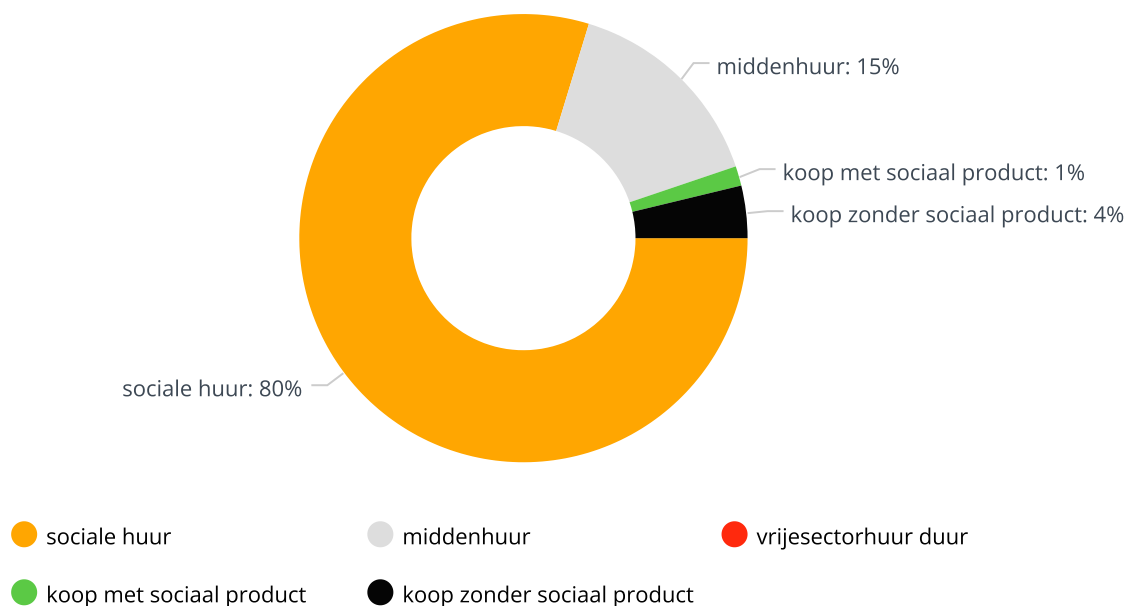
	Stichting Dudok Wonen DAEB	Stichting Dudok Wonen niet DAEB	Totaal Stichting Dudok Wonen	Goois Wonen B.V.	Totaal
Sociale huurwoningen	4.293	527	4.820	87	4.907
Middenhuur woningen	-	563	563	18	581
Dure vrijesectorhuurwoningen	1	145	146	177	323
Onzelfstandige woongelegenheden	190	-	190	-	190
Intramuraal zorgvastgoed	271	5	276	3	279
Totaal huurwoningen	4.755	1.240	5.995	285	6.280
Koop Goedkoop	950	60	1.010	-	1.010
Kopen naar Wens	425	175	600	-	600
Garages en parkeerplaatsen	3	1.061	1.064	90	1.154
Bedrijfsonroerend goed	1	75	76	2	78
Maatschappelijk onroerend goed	11	-	11	-	11
Eindtotaal	6.145	2.611	8.756	377	9.133

Figuur 2.6: vastgoedportefeuille naar entiteit 2024

Verhuringen en verkopen

In totaal kregen **424 huishoudens** een woning in 2024 via Stichting Dudok Wonen.

- **402 x huur:** sociale huurwoningen of middenhuurwoningen
- **22 x koop:** verkochte huurwoningen met of zonder sociaal koopproduct



Figuur 2.7: aantal verhuringen en sociale verkopen naar woonproduct 2024, Stichting Dudok Wonen.

Het totaal aantal matches is lager dan het voorgaande jaar. Het aantal sociale verhuren is licht gestegen en het aantal verhuren in de middenhuur is licht gedaald. In 2024 werden de sleutels van 40 nieuwbouwappartementen aan de Keverdijk in Naarden uitgereikt.

De grootse verschuiving zit in de koop: we hebben besloten om te stoppen met sociale koop. Daardoor is het aantal verkopen met een sociaal product teruggezaakt van 85 naar 6. We verkopen alleen nog in de vrije verkoop. Zie ook de toelichting onder 'sociale koopproducten' hieronder.

” we zijn gestopt met sociale koop

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 in 2024	realisatie 2020-2024
onder de lage aftoppingsgrens tot en met € 650,43: we bieden voorrang aan één- en tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	63%	72%
vanaf de lage aftoppingsgrens tot onder de hoge aftoppingsgrens (€ 650,44 - € 697,07): we bieden voorrang aan meerpersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag.	11%	12%
segment tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 697,08 - € 879,66). Deze verhuren we uitsluitend aan de secundaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep € 37.626 en € 48.625, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.	26%	16%

Figuur 2.8: verdeling nieuwe sociale huurcontracten

De toewijzing van sociale huurwoningen gebeurt via DAK Gooi en Vechtstreek. Een woningzoekende reageert zelf via de app of website op het woningaanbod van zijn keuze.

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. Concreet betekent dit, dat wij **ten minste 95% van onze woningen met een huurprijs tot € 879,66** verhuren aan huurders

- met een inkomen tot € 47.699 (eenpersoonshuishouden)
- of een inkomen tot € 52.671 (meerpersoonshuishouden)

Passend toewijzen 2024

Verzamelinkomen exclusief kinderen (prijsspeil 2024)	Huishouden inclusief kinderen	Huurprijs (prijsspeil 2024)		
		€ 650,43	€650,44 - 697,07	€ 697,08 - 879,66
t/m € 27.725*	♂	✓	×	×
	♂♂	✓	×	×
	♂♂♂	✓	✓	×
€ 27.726 - 37.625**	♂	✓	✓	✓
	♂♂	✓	×	×
	♂♂♂	✓	✓	×
€ 37.626 - 47.699	♂	✓	✓	✓
€ 37.626 - 52.671	♂♂	✓	✓	✓
	♂♂♂	✓	✓	✓

Figuur 2.9: regels passend toewijzen (inkomensklasse, huishoudensgrootte en huurprijs), 2024

* Voor AOW € 27.225

** Voor AOW € 36.675

- ✓ 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 persoons huishouden
- ♂♂ 2 persoons huishouden
- ♂♂♂ Huishouden van 3 personen of meer

In 2024 kreeg **99%** van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning via ons binnen de passend toewijzen-normen. De norm van 95% hebben we dus behaald.

Toewijzing bijzondere sociale verhuringen

Het percentage reguliere verhuringen is ruim 86%. Daarnaast kennen we bijzondere categorieën verhuur. Figuur 2.10 laat deze zien in de sociale verhuringen. Dit zijn daarbij de meest opvallende zaken:

- Het absolute aantal statushouders is licht gestegen.
- Het aantal toewijzingen op grond van de spoedzoekregeling is in 2024 gedaald. 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 2024.

	2024	%*	2023	%*
Statushouder	40	12%	36	11%
Tijdelijke Verhuur	24	7%	19	6%
2%-regeling	2	1%	5	2%
Woningruil	7	2%	7	2%
Urgenten	3	1%	4	1%
Huren onder Voorwaarden	4	1%	8	2%
Spoedzoeker	2	1%	7	2%
Anti-kraak	0	0%	1	0%
Stadsvernieuwingsurgenten	0	0%	2	1%
Overig vangnet	10	3%	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’ (tot € 1.075 per maand) en ‘duur’ (een huurprijs boven € 1.075). In 2024 vonden **106** huishoudens hun nieuwe huurwoning in de vrije sector: **64** in de middenhuur en **42** in de dure vrije sector.

Middenhuur: voor lagere middeninkomens

Middenhuurwoningen zijn vooral bedoeld voor jonge gezinnen en doorstromers. Het zijn woningen met huurprijzen vanaf de huurtoeslaggrens tot € 1.075 per maand. Deze woningen zijn voor de lagere middeninkomens. Daarbij gaat het om bewoners met een bruto jaarlijks inkomen tussen de € 42.224 en € 61.015 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 middenhuurwoningen die we in 2024 verhuurden is € 1.005. Van deze huurders woonde **25%** van de huishoudens eerst in een sociale huurwoning. Het aantal huishoudens in een middenhuurwoning dat voor het eerst op zichzelf woonde is 14. Dit is een flinke toename: in 2023 waren dit er nog 4.

Middenhuur: minder doorstroming vanuit sociaal en meer starters

Vooral meerpersoonshuishoudens maakten gebruik van onze middenhuur: 60%. Als reden voor verhuizing staat de **betaalbaarheid** van de woning op de eerste plaats. Daarna komt de wens om **groter te gaan wonen**. De toewijzing van middenhuurwoningen gebeurt op basis van [voorrangsregels](#). Op deze manier kunnen we ons aanbod zo eerlijk mogelijk verdelen.

Zo werken de voorrangsregels

De voorrangsregels 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 2024 hebben wij dure vrijesectorwoningen aangeboden met een huurprijs boven € 1.075. In 2024 kregen **42** huishoudens een nieuw huurcontract. De gemiddelde netto huurprijs van de verhuurde woningen is afgerond € 1.630. Deze verhuringen vinden plaats vanuit Goois Wonen B.V.

Sociale koopproducten

In 2024 is het besluit genomen om te stoppen met de verkoop van huurwoningen met een sociaal koopproduct. De afgelopen 20 jaar boden we woningzoekenden met een laag en een middeninkomen de kans op een koopwoning met een sociaal koopproduct. Hier stoppen we mee per 1 januari 2025, voor onbepaalde tijd. Dit besluit is een gevolg van de prioriteiten in onze portefeuillestrategie: minimaal behoud van de sociale huurwoningenvoorraad in de gemeenten Hilversum en Gooise Meren en verbetering van de kwaliteit van het bestaand bezit. Door deze prioriteiten is er geen financiële ruimte voor nieuwe kooparrangementen. Vanaf 2025 worden koopwoningen alleen nog op de vrije markt verkocht. In vergelijking met sociale koopcontracten hoeven we dan minder woningen uit onze huurvoorraad te verkopen om de opbrengsten te realiseren.

In 2024 hebben we **2 koopproducten** [Koop Goedkoop](#) en **4 koopcontracten** [Kopen naar Wens](#) afgesloten. **16 woningen** zijn verkocht op de vrije markt. Het aantal verkopen is lager dan in het voorgaande jaar. Dat komt omdat het aantal verkopen gekoppeld is aan de nieuwbouwtoevoegingen, zodat de omvang van de sociale huurwoningenvoorraad minimaal gelijk blijft. Op die manier zorgen we ervoor dat de sociale huurvoorraad minimaal gelijk blijft. We hebben in 2024 ook **3 woningen** die met een Koop Goedkoopcontract waren verkocht, **teruggekocht** en toegevoegd aan de sociale huurvoorraad.

Bij de koopproducten hoort ook de mogelijkheid om de grond bij een woning bij te kopen. In 2024 maakten **9** bewoners hier gebruik van.

Kopen naar Wens

Bewoners met een contract Kopen naar Wens kunnen tussentijds hun uitgestelde betaling aan Dudok Wonen voor een deel of helemaal aflossen. In 2024 maakten **29** huishoudens gebruik van deze mogelijkheid voor een bedrag van ruim 3,3 miljoen euro.

2.2 Betaalbaarheid

Huurverhogingen

Elk jaar stellen we de jaarlijkse huurverhogingen vast voor Stichting Dudok Wonen en Goois Wonen B.V. In de stichting voeren we een sociaal huurbeleid voor onze huurders van sociale huurwoningen en huurders van woningen in de middenhuur. In Goois Wonen B.V. voeren we een sociaal huurbeleid voor de woningen die sociaal worden verhuurd. Over het sociaal huurbeleid voerden we gesprekken met onze Huurdersbelangenvereniging en vroegen hen om advies.

Voor het jaar 2024 was de wettelijke huurverhoging gebaseerd op de prijsstijging van de cao-lonen over 2023. Hierdoor stegen de huren gematigd:

- **5,3 %** was de huurverhoging voor gereguleerde huurcontracten.
- **maximaal inflatie +1%** was de huurverhoging voor vrijesectorhuurcontracten. Deze huurverhoging is wettelijk begrensd voor de duur van 3 jaar.
- **3,1%** was de contractuele huurverhoging voor bedrijfsonroerendgoedcontracten. Dit percentage geldt op basis van de inflatie van de maand april.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In 2024 hebben 384 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen. Dit ging om huurders met een middenhoog en hoog inkomen. De extra opbrengsten van deze huurverhoging hebben we gebruikt voor de kosten van verduurzaming in ons bezit. De voorwaarden voor deze extra huurverhoging zijn, volgens de richtlijnen van de overheid:

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€ 52.753 - € 62.191	hoger dan € 62.191
Meerpersoonshuishoudens	€ 61.046 - € 82.921	hoger dan € 82.921
Huurverhoging	maximaal € 50*	maximaal € 100*

**) Maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijs van de woning*

Figuur 2.11: richtlijnen inkomensafhankelijke huurverhoging

Huurverlaging

In 2023 gold de **regeling Eenmalige huurverlaging** voor huurders met een inkomen tot maximaal 120% van het sociaal minimum. Het sociaal minimum is het minimale bedrag dat iemand in Nederland nodig heeft om van te kunnen leven. De overheid heeft hiervoor een normbedrag opgesteld.

De regeling Eenmalige huurverlaging gold in 2024 nog voor huurders bij wie niet eerder de huur was verlaagd. We verlaagden de netto huur van deze huurders tot € 577,91 na het indienen van hun aanvraag. In 2024 hebben we bij **10** huurders de huren verlaagd volgens deze regeling.

Ook **huurders van wie het inkomen daalde, maar met een te hoge huur voor huurtoeslag**, konden een aanvraag indienen. Door de verlaging van de huur kunnen deze huurders wel een beroep doen op huurtoeslag.

We ontvingen hiervoor geen verzoeken in 2024.

Huurverhogingen 2024

	Huuraanpassing
Sociale huurcontracten	+ 5,3%
Middenhuur (<€1000)	+4,9% of + 5,5%
Vrijesectorhuur	+ 5,5%
Goois Wonen B.V. vrijesectorhuurcontracten	+ 4,9% of + 5,5%
Contracten afgesloten na 1 januari 2023 en voor 1 juli 2023	0%

Figuur 2.12: huurverhogingen huurcontracten Stichting Dudok Wonen en contracten Goois Wonen B.V. in 2024

Huurbevriezing middenhuur en vrijesectorhuurders

Vrijesectorhuurders en middenhuurders met een terugval in hun inkomen, boden we een **eenmalige huurbevriezing** aan in 2024. Totaal deden 67 huurders met een middenhuur- of vrijesectorhuurcontract een verzoek tot huurbevriezing. Bij de middenhuurders ging het om huurders van wie het bruto jaarinkomen van het gehele huishouden was gedaald. Hierdoor kwam hun inkomen onder de minimale inkomenseis voor de laagste huurprijs van het middenhuursegment. Dit is minimaal € 42.224 bruto huishoudensinkomen bij een netto huurprijs van € 879,66 (prijspeil 2024). Bij **64** huurders pasten we de huurbevriezing toe.

Huurbezwaren en huurcommissiezaken

In 2024 ontvingen we **62 bezwaarschriften** tegen de huurverhoging. Hiervan zijn **28** bezwaren gehonoreerd.

De Huurcommissie nam 18 zaken in behandeling:

- **10** bezwaren over de huurverhoging
- **1** over de woningwaardering
- **7** over onderhoudsklachten

Van deze zaken zijn er 16 afgewezen. De commissie verklaarde deze klachten ongegrond. Er waren op 31 december 2024 nog 2 zaken in behandeling.

” vanaf 1 juli 2024 geldt de Wet betaalbare huur

Wet betaalbare huur

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan. Door deze wet vallen woningen in de middenhuur ook onder de woningwaarderingsregels. Dat betekent dat de huren niet hoger mogen zijn dan de bijbehorende maximale huur. Dit geldt alleen voor nieuwe huurcontracten vanaf 1 juli 2024. In deze wet zijn ook veranderingen in de woningwaarderingssystematiek opgenomen. Hierdoor worden bijvoorbeeld buitenruimten nu per m² geteld. Ook energielabels krijgen een andere waardering. Slechte labels leveren minpunten op. Goede labels zorgen voor extra punten.

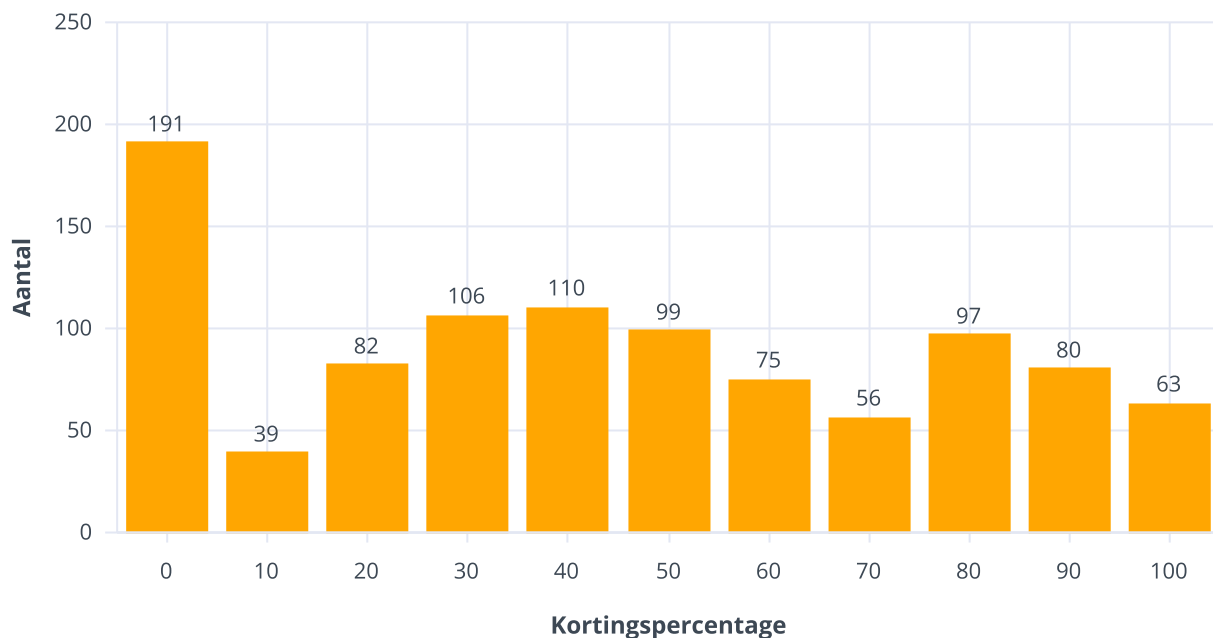
Deze wet heeft geen grote gevolgen voor onze verhuringen. Dat komt omdat wij onze middenhuur al eerder in verschillende huurprijsklassen hebben ingedeeld. Deze huurprijsklassen hebben te maken met de grootte van de woningen.

2.3 Koop Goedkoop-contracten

Eind 2024 hebben **1.010 huishoudens** een woning met een Koop Goedkoop-arrangement. Een lichte daling vergeleken met 2023: toen waren het 1.020 huishoudens.

Om welk kortingspercentage op de erfpachtcanon gaat het dan? In figuur 2.13 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 2024.

Aantal Koopgoedkoop arrangementen per kortingspercentage



Figuur 2.13: verdeling erfpachtcanon

3. Betrouwbaar in wonen

Bewonersverhaal

Blijven of verhuizen?

In 1985 verhuisde Grietje van Mil samen met haar man en twee kinderen naar de Vaartweg in Bussum. Nu, veertig jaar later, woont ze hier nog steeds. Alleen, maar met heel veel plezier. Dankzij de steun van haar familie en een beetje extra hulp in huis.



Grietjes man overleed vier jaar geleden. Maar dat was voor haar geen reden om te verhuizen. "Dit is zo'n fijn huis", zegt ze. "Lekker knus en ik kan zomers heerlijk buiten zitten. De winkels zijn in de buurt en mijn zoon en schoondochter helpen vaak met de boodschappen."

„ Ik woon hier nog steeds met plezier

Veilig en prettig wonen

Onlangs is Grietjes woning opgeknapt en beter geïsoleerd. "Ik heb nu mooie nieuwe ramen en een prachtig betegelde douche." Dankzij haar familie kan ze hier blijven wonen.

"Zij hebben voor mij huishoudelijke hulp geregeld. Die komt eens per week. Mijn zoons hebben overal in huis steunen aangebracht, omdat ik niet zo stabiel loop. Ook heb ik een noodknop om hulp in te schakelen als er iets gebeurt. En de traplift, die eigenlijk voor mijn man was, kan ik nu zelf goed gebruiken."

Door deze aanpassingen kan Grietje langer zelfstandig blijven wonen. "Ik ben hier gelukkig. Ik zie mezelf niet ergens anders wonen."



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. Met gezond bedoelen we een gezond binnenklimaat. Die uitgangspunten hebben we vertaald in ons beleidsstukken Basiskwaliteit en Programma van Eisen. Door onderhoud blijven onze woningen van goede kwaliteit.

Ketensamenwerking

We werken met 2 ketenpartners voor het dagelijks, mutatie- en planmatig onderhoud: Coen Hagedoorn en Aalberts. Samen werken we toe naar slimmer en meer integraal organiseren en uitvoeren van ons vastgoedonderhoud.

Ons woningbezit is verdeeld in 2 werkgebieden. Per gebied is één ketenpartner verantwoordelijk voor al het 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, telefoon of mail. In 2024 waren dat er 4.796.
- **Onderhoud en reparaties als de huur is opgezegd**. Dit is mutatieonderhoud. In 2024 deden we dat bij 413 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 2024 op:

- **Terugdringen slecht onderhouden woningen**. We voerden in ons hele werkgebied planmatig onderhoud uit. En dat gaat soms trager dan we willen. Dat komt mede door tekort aan personeel en door flora- en faunawetten. Deze wetten schrijven voor dat we rekening moeten houden met beschermde diersoorten en planten. En daar is soms onderzoek voor nodig, wat tijd kost. In 2025 zoeken we verder naar optimalisaties met de ketenpartners, zodat we de doorlooptijd en kwaliteit van ons onderhoud verbeteren.
- Eerder dan afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken hebben we geen woningen meer met conditiescore 5 of 6 (woningen met deze score zijn slecht onderhouden). Uitzondering hierop zijn woningen waarvoor concrete sloopplannen zijn. Ons doel is, om 80% van onze woningen in 2030 op conditiescore 3 te hebben. In dat jaar willen we dat 60% voldoet aan de Basiskwaliteit.
- **Meer brandveiligheid van onze woningen**. In 2024 voerden we een aantal onderzoeken naar brandveiligheid uit. Ook checkten we woningen op rookmelders en CO2-melders. We brachten een rookmelder aan als deze nog niet in de woning aanwezig was of als de melder aan vervanging toe was. Helaas geven bewoners ons niet altijd toegang tot de woning. In 2025 scherpen we ons beleid en uitvoering verder aan om huurders op hun verantwoordelijkheden te wijzen om mee te werken aan noodzakelijk onderhoud
- De uitgaven voor het onderhoud zijn in 2024 licht gedaald vergeleken met 2023. Daarnaast vallen de niet-planmatige kosten lager uit dan in 2023. Dit zijn de kosten voor dagelijks en reparatieonderhoud.

Uitgaven

Bedragen x €1 miljoen

Onderhoud	2024	2023
Dagelijk onderhoud (klachten en mutatie)	5,8	6,2
investeringen bij mutatie	1,2	2,5
Planmatig onderhoud	5,0	6,0
Planmatig onderhoud - investeringen	0,2	0,4
Contractonderhoud	1,6	1,4
VVE bijdragen onderhoud	1,7	1,7
Totaal	15,5	18,2

Figuur 3.1: uitgaven onderhoud

Renovatie

Renovaties die we zien als ingrijpende verbouwingen, combineren we altijd met verduurzaming. Deze projecten voerden we uit in 2024:

- In **Gooise Meren** werkten we aan de renovatie van 34 woningen in het project Vaartweg. Deze renovatie is nog niet afgerond: tijdens de uitvoering ontstond vertraging door de flora- en faunawetgeving.
- In **Hilversum** in 2024 is de renovatie van circa 60 woningen in het project Jupiter/Röntgenstraat afgerond. Een aanvullende opdracht voor de renovatie van de bergingen ronden we af in de eerste helft van 2025.

Verduurzaming

Visie op duurzaamheid

Nederland onderschrijft het klimaatakkoord van Parijs uit 2015. Dit betekent dat ons land de doelstelling wil halen 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 dan ook naar CO2-neutrale woningen. Dat doen we zo:

- In 2024 hebben we **65 bestaande woningen verduurzaamd**.
- Bij verbouwen of repareren **gebruiken we zo veel mogelijk duurzame materialen**.
- **De woonomgeving van onze complexen richten we 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. Ook zijn we aangesloten bij 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 2024 hebben we 155 woningen geselecteerd voor verduurzaming door middel van isoleren. De verduurzaming van 65 woningen is afgerond in 2024. Door vertragingen zullen 44 woningen in 2025 worden geïsoleerd. De rest van de woningen konden we niet aanpakken. Dat kwam omdat we geen contact konden krijgen met de huurders

óf omdat bewoners niet mee wilden werken. In 2025 scherpen we ons beleid verder aan om huurders op hun verantwoordelijkheden te wijzen om mee te werken aan noodzakelijk onderhoud. Natuurlijk houden we daarbij rekening met persoonlijke omstandigheden, zoals ernstige ziekte.

Voorkomen van vocht, schimmel en ondergelopen kelders

Bij het verduurzamen van woningen wordt ventileren steeds belangrijker. Zo voorkom je vocht en schimmel in de woning. In 2024 hebben we bij bewoners extra aandacht gegeven aan het belang van goed ventileren. Daarmee gaan we door in 2025. Ons doel is, dat hierdoor het aantal klachten over vocht en schimmel jaarlijks met 5% afneemt.

De problematiek rondom tijdelijk ondergelopen kelders heeft veel (media) aandacht gekregen. Deze problematiek is op woningniveau lastig duurzaam op te lossen. In 2025 gaan we proberen tot een duurzame oplossing te komen. Dit doen we in samenwerking met andere corporaties.

” we legden bij 61 adressen 483 zonnepanelen op daken

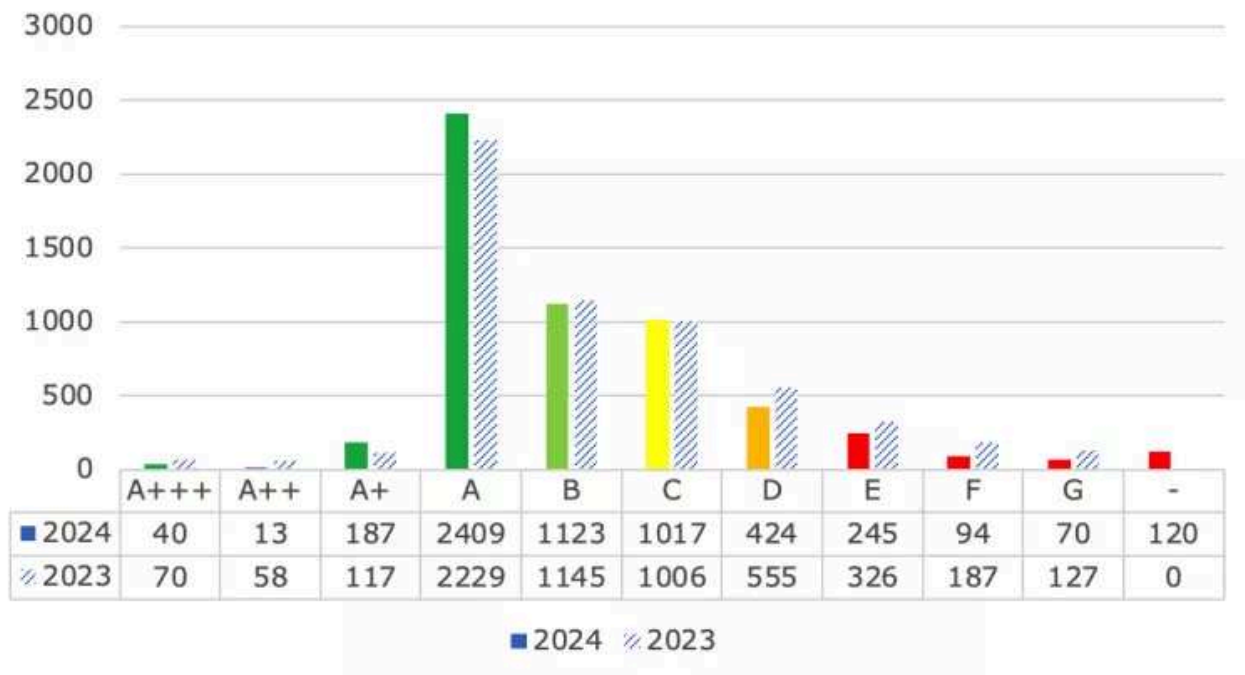
Zonnepanelen

In 2024 zijn we gestart met zonnepanelen. In 2024 legden we **op 61 adressen** 483 zonnepanelen op de daken van eengezinswoningen. Eind 2024 zagen we de interesse voor zonnepanelen afnemen bij huurders. Dat komt omdat de wet is veranderd: de salderingsregeling stopt vanaf 1 januari 2027. Vanaf 2027 kun je zelf opgewekte stroom niet meer wegstrepen tegen je verbruik. Deze trend lijkt zich door te zetten. We verwachten dan ook dat we in 2025 minder zonnepanelen zullen leggen dan we hadden gepland.

Overzicht energielabels

Eind 2024 was de gemiddelde energieprestatie van onze huurwoningen 176,50 kWh/m² per gebruiksoppervlak per jaar. De aantallen verhuurbare eenheden (vho) worden voor de energielabels net wat anders geteld dan de telling voor de huurwoningen.

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. We hebben steeds meer woningen met energielabel A: woningen met een zeer laag energieverbruik, het groenste energielabel wat er is. Deze toename komt door een combinatie van goed isoleren van het bestaande bezit, administratief verwerken van eerder verduurzaamde woningen en nieuwbouw. Eind 2024 hebben 3.772 woningen een label B of hoger. Dat is een stijging in 2024 met 153. Het aantal woningen met een E, F of G label is in 2024 verminderd met 231.



Figuur 3.2: overzicht woningportefeuille naar energielabel 2024

De 120 woningen zonder energielabel betreffen vooral onzelfstandige eenheden. Het labelen van deze kamers vindt begin 2025 plaats. Daarnaast zijn de labels van een nieuwbouwcomplex nog niet formeel afgemeld; dit betreft 45 woningen met een groen energielabel.

Verduurzaming in VvE's

Ook ons bezit in VvE's verduurzamen we. De Algemene Ledenvergadering (ALV) van een VvE besluit welke verduurzamingen worden uitgevoerd voor de gehele VvE. Dit gaat dan ook om woningen die geen eigendom zijn van Dudok Wonen. Dat maakt verduurzaming binnen een VvE complexer dan verduurzaming van volledig eigen bezit.

Bij ruim 30 VvE's hebben we over verduurzaming gesproken. In een beperkter aantal VvE's bereiden we verduurzaming voor. Dat gaat dan vooral om onderzoeken naar flora en fauna, gevels en daken.

3.2 Passende dienstverlening

Maatwerkbudget

In sommige gevallen kan maatwerk een oplossing zijn om onze bewoners verder te helpen. Met een kleine financiële bijdrage kunnen we de bewoner net dat steuntje in de rug geven om hem/haar weer op weg te helpen. We kijken per bewoner wat mogelijk is om de situatie te verbeteren en positief af te ronden. In 2024 is het Maatwerkbudget **29 keer** ingezet.

Hoe werkt het Maatwerkbudget?

Dankzij het Maatwerkbudget kunnen we snel handelen, zonder dat we eerst allerlei interne procedures moeten doorlopen. Onze medewerkers beoordelen wat er nodig is om een huurder in een moeilijke situatie te helpen. De beoordeling is volgens het vier-ogen-principe. Zijn collega's het onderling eens met elkaar, dan komen ze in actie om bewoners in noodsituaties te helpen.

Samenwerking met Stichting Present

In maart 2024 tekenden we een samenwerkingsovereenkomst met Stichting Present. Stichting Present koppelt mensen die graag iets voor een ander willen betekenen aan bewoners die hulp nodig hebben. Vrijwilligers van de stichting zetten zich in voor diverse projecten. Bijvoorbeeld opruimen, schoonmaken, klussen in huis of tuinwerk. Dit verbetert de levenskwaliteit van onze bewoners. Ook vergroot het de leefbaarheid en verbondenheid in de wijk. De samenwerking is gestart als pilot. Wij geven een financiële bijdrage aan elk project dat Stichting Present uitvoert bij een huurder. Deze bijdrage financieren wij vanuit het Maatwerkbudget.

” helpen met schoonmaken, klussen in huis of tuinwerk

In Between Places

Soms komen mensen in een situatie terecht waardoor ze dakloos worden. Bijvoorbeeld door een echtscheiding of schulden. Lukt het niet om een woning te vinden, dan kan dit ook problemen geven voor iemands baan, inkomen en gezinsleven.

In Between Places biedt tijdelijke huurwoningen voor een tijdelijke woonvraag. Het traject is bedoeld voor mensen die tussen wal en schip zijn geraakt op de woningmarkt. Het gaat om mensen die met spoed een huis zoeken, maar volgens de urgentieregeling van het woonruimteverdeelsysteem niet met voorrang voor een woning in aanmerking komen.

We verhuren **48 studio's/appartementen** met In Between Places-huurcontracten: 22 in Hilversum en 26 in Almere. Wij zorgen zelf voor de toewijzing. Dat doen we volgens selectiecriteria die regionaal zijn afgestemd.

Verhuur via In Between Places Hilversum in 2024

- **15 nieuwe In Between Places-huurcontracten.** De nieuwe huurders zochten met spoed een woning om verschillende redenen: een relatiebreuk, onveilige thuissituatie, dreigende dakloosheid en uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Er was een stijging van het aantal mensen dat een beroep deed op In Between Places in verband met dreigende dakloosheid. De oorzaak: steeds meer huiseigenaren willen woningen die zij verhuren, verkopen omdat de wet is veranderd.
- **15 huurcontracten zijn beëindigd.**
- In 2024 hoefden we geen juridische procedures te starten. De meeste huurders konden zelf een nieuwe woonplek vinden. Sommigen is het niet gelukt. Die zijn bijvoorbeeld weer bij hun ouders gaan wonen of hebben een ander tijdelijk onderkomen gevonden.
- Bewoners met In Between Places-contracten worden intensiever begeleid. Intakegesprekken voerden we altijd al, maar we zoeken nu vaker contact met bewoners om te vragen hoe het met ze gaat en of het ze lukt om andere woonruimte te vinden. Soms lukt het niet om een andere woning te vinden binnen 2 jaar. Door het intensieve contact met de bewoners en onze samenwerking met netwerkpartners lukt het meestal toch een oplossing te vinden.

Verhuur via In Between Places Almere in 2024

- **15 nieuwe In Between Places-huurcontracten.** Net als in Hilversum zijn dit tweejarige contracten. Van deze huurders zei 66% dat dreigende dakloosheid de belangrijkste reden was waarom ze met spoed een woning zochten. Ook in Almere is de oorzaak vooral dat meer huiseigenaren woningen die zij verhuren, verkopen vanwege strengere wetgeving.

- **7 tijdelijke huurcontracten zijn beëindigd.** Eén huurder van wie het contract is beëindigd in 2023, is nog niet vertrokken. Ze verblijft nog in de woning in afwachting van een andere woonruimte, “zonder recht of titel” in de woning.

Wooncoach voor 65+

Voor oudere huurders is het belangrijk om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Soms is een woning niet meer passend bij de leefsituatie en willen bewoners verhuizen. Onze wooncoach geeft dan hulp en advies. Ouderen gaan met deze coach in gesprek over hun huidige woonsituatie, woon- en zorgwensen en eventueel verhuismogelijkheden.

Het Wooncoach-project is een regionale samenwerking tussen de gemeenten en woningcorporaties De Alliantie, G&O en Dudok Wonen. In 2024 hebben onze wooncoaches **meer dan 20 huisbezoeken** afgelegd en gesprekken gevoerd. Dankzij de wooncoaches is meer doorstroming binnen de regio mogelijk. Deze doorstroming willen we stimuleren. Daarom wijzen we bij nieuwbouwprojecten een deel van de woningen toe aan senioren die een (grote) sociale huurwoning achterlaten.

 wooncoaches gaan in gesprek met ouderen

Geschillenadviescommissie

In 2024 zijn er **5 klachten** bij de Geschillenadviescommissie ingediend.

Een klacht lossen we meestal op in onderling overleg. Van de klachten die we binnenkregen, konden we er 3 naar tevredenheid van de bewoner oplossen. De andere klachten zijn door de Geschillenadviescommissie in behandeling genomen. Dat ging om deze 2 klachten:

- Een klacht over kou, vocht en rattenoverlast in de woning. Bewoner wilde hiervoor gecompenseerd worden. Ook klaagde bewoner over verminderd woongenot. Tijdens de zitting gaf bewoner aan geen last meer te hebben van rattenoverlast. Als rattenoverlast een gebrek is waar Dudok Wonen verantwoordelijk voor is, moeten wij hier iets aan doen. Dit is in dit geval niet gebeurd. Ook sleepte de kwestie zich te lang voort. Daarom adviseerde de commissie om de gevolgschade te vergoeden. Voor het verminderde woongenot hoefden wij de bewoner niet te compenseren. De commissie vond namelijk dat het niet zeker was wie verantwoordelijk was voor het gebrek, en de impact op het woongenot werd niet duidelijk. Tot slot gaf de commissie een advies over de klacht over vocht en kou. Dit advies was, om de capaciteit van radiatoren en de kieren en naden van de ramen te controleren en een warmtescan uit te laten voeren. Dit advies hebben wij opgevolgd.
- Een klacht over gebrekkige vloeren in de woning en schimmel in het toilet omdat de buitenmuur van het toilet niet geïsoleerd is. De bewoner vroeg om een schadevergoeding. De Geschillenadviescommissie oordeelde dat we geen compensatie hoeven te betalen voor verminderd woongenot. Dat komt omdat de commissie geen bewijs zag voor gebreken aan de vloeren, het toilet en het washok. Daarom waren we niet verplicht om een andere woning aan bewoner aan te bieden. Dit hebben we toch gedaan. De bewoner heeft deze woning geaccepteerd.

3.3 KWH-resultaten 2024

Wat is de kwaliteit van onze dienstverlening?

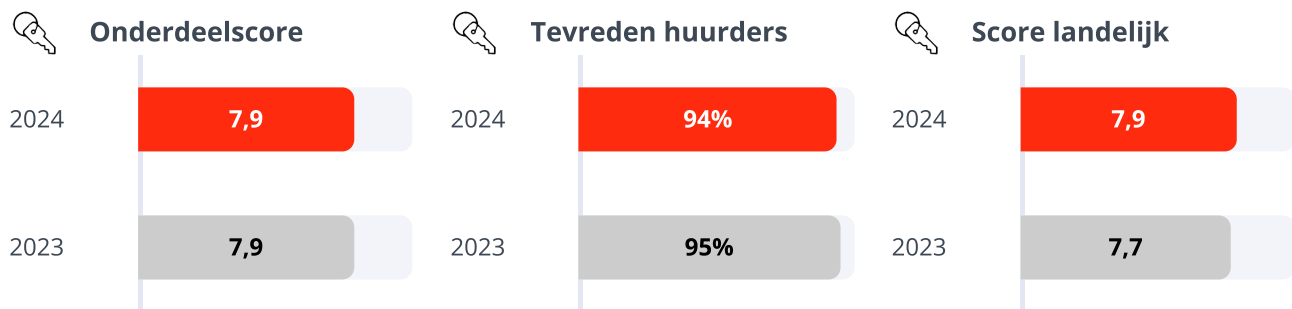
Het Kennis- en Kwaliteitscentrum Woningcorporaties (KWH) doet hier gedurende het jaar onderzoek naar. KWH meet hoe tevreden bewoners over ons zijn. Wij zijn benieuwd naar de ervaringen van onze huurders, zodat we daar zo goed mogelijk op in kunnen spelen.

Dit zijn de resultaten van 2024:

- **94%** van de nieuwe en vertrokken huurders is erg tevreden over onze dienstverlening.
- Een **8,4** is het cijfer dat we krijgen voor de reparatieverzoeken.
- Een **B** kregen we voor het onderdeel huurdersoordeel van de Aedes-benchmark. Dit is verbeterd vergeleken met 2023: toen scoorden we een C. Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. De Aedes-benchmark is een jaarlijks onderzoek dat woningcorporaties inzicht geeft in hun prestaties. Die prestaties zijn hierdoor onderling te vergelijken.

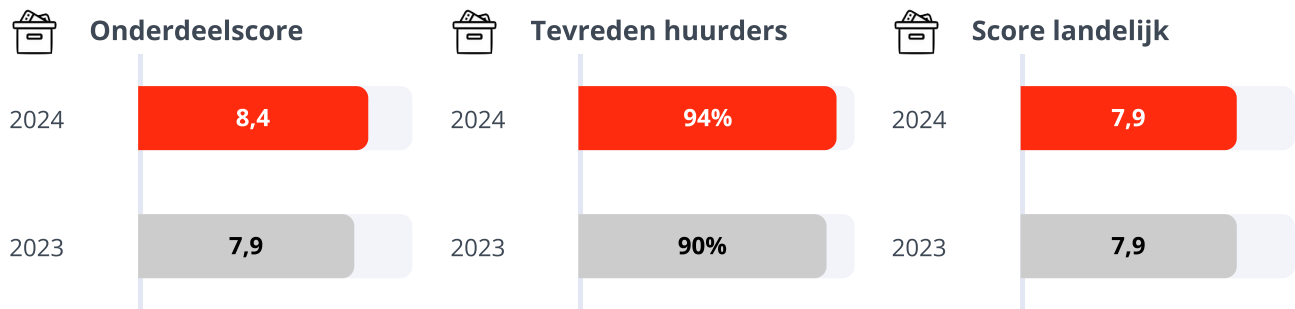
” ruim 90% van onze huurders is tevreden

Nieuwe huurders



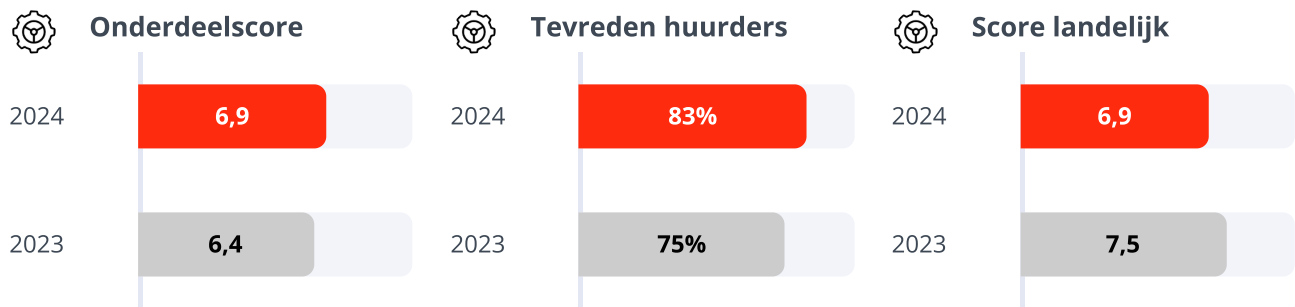
Keurmerk KWH-Huurlabel nieuwe huurders: de norm

Vertrokken huurders



Keurmerk KWH-Huurlabel Vertrokken huurders: de norm

Onderhoud



Keurmerk KWH-Huurlabel Onderhoud: de norm

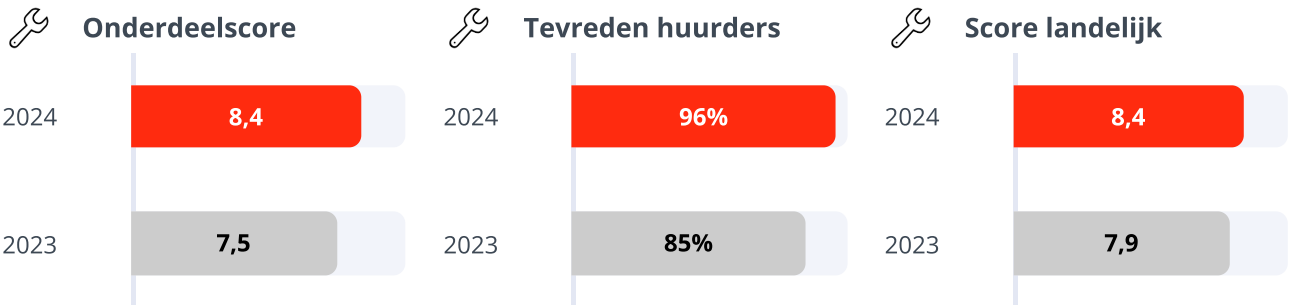
Groot onderhoud



Algemene waardering



Reparaties



Keurmerk KWH-Huurlabel Reparaties: de norm

Huurdersoordeel Aedes-benchmark



Figuur 3.3: KWH-scores 2024

Verbeterpunten

We zien ook processen waar we in kunnen verbeteren. De algemene waardering, dus voor Dudok Wonen in z'n geheel, is een 6,4. Bewoners zijn ontevreden over verschillende dingen: een slechte staat van de woning, onbeantwoorde telefoonverzoeken of e-mails en een minder prettige woonomgeving.

Wijziging in de metingen klanttevredenheid

Vanaf 2025 gaat een ander onderzoeksbureau onze klanttevredenheid meten: Inceptivize. Daarmee nemen we afscheid van KWH. De overstap naar Inceptivize maken we om een paar redenen:

- geautomatiseerde aanlevering van de gegevens
- 'realtime' metingen
- goede dashboards voor de monitoring

Daarbij levert deze andere werkwijze ons een kostenbesparing op.

4. Veerkrachtige wijken

Bewonersverhaal

Huurders en kopers samen aan zet

Het Binnenhof in Naarden is een appartementengebouw met koop- en huurwoningen. Bijzonder is hoe huurders en woningeigenaren steeds meer samenwerken om de leefbaarheid te verbeteren. Goed contact en duidelijke afspraken maken het verschil.

Samen dingen organiseren

Vorig jaar juni werd een bewonerscommissie opgericht, op initiatief van huurders die de behoefte voelden om zaken rondom de flat beter te organiseren. Al snel ontstond er ook contact met woningeigenaren, die zich net zo inzetten voor een prettige leefomgeving. De eigenaren houden de huurders goed op de hoogte van de plannen die leven binnen de Vereniging van Eigenaren (VvE) en betrekken hen actief. Samen organiseerden ze een burendag, een koffiecorner en een nieuwjaarsborrel.

Op dit moment zijn ze bezig met het plaatsen van moestuinbakken op het terrein. Naast deze activiteiten, is er een appgroep opgezet waarin

bewoners elkaar kunnen informeren of oproepen om samen iets te doen – zoals zwerfvuil opruimen of helpen bij een klus.



4.1 Veerkracht, leefbaarheid en sociaal beheer

In onze regio zien we een stijging van het aantal bewoners en woningzoekenden die kwetsbaar zijn. Met kwetsbaar bedoelen we, dat deze mensen lichamelijke, psychische of sociale problemen hebben.

‘Veerkrachtige wijken’ is één van onze strategische doelen. We willen dat bewoners in hun buurt fijn kunnen 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. Met veerkracht in een wijk bedoelen we, dat de samenstelling en de samenredzaamheid in een wijk voldoende is om mee te bewegen en veranderende omstandigheden op te vangen. Zodat dit niet leidt tot verminderde veerkracht of leefbaarheid.

Om bij te dragen aan veerkracht, investeren we ook in de leefbaarheid. We overleggen hierover met de Huurdersbelangenvereniging (HBV), bewonerscommissies en huurders. Onze sociaal wijkbeheerders richten zich op het sociaal beheer, bijvoorbeeld vragen over leefbaarheid en overlast. Hierdoor zien en horen we meer van onze bewoners. En als we meer weten, kunnen we problemen ook sneller aanpakken.

” dankzij sociaal wijkbeheerders problemen sneller aanpakken

Sociaal beheer en leefbaarheid

Dit valt op in de wijken:

- **Een stijging van bijna 6%** in het aantal zorgmeldingen.
- Er zijn **steeds meer mensen met psychische problemen**. Dat betekent dat vaak een zorgverlenende instantie betrokken is of wordt.
- **Er is vaker overlast**. Daar kunnen we tegen in actie komen met een Huren Onder Voorwaarden-overeenkomst. Hiermee kunnen we een overlastsituatie beëindigen door verhuizing. De overlastgever krijgt een tweede kans met verplichte begeleiding of hulpverlening.
- **De agressie is toegenomen**. Tegen burens en ook tegen ons. Agressie tegen onze medewerkers accepteren we niet. We gebruiken hierbij een agressieprotocol. Hierin staat beschreven wat onze medewerkers kunnen doen bij agressie. En wat de gevolgen zijn voor de bewoners.
- In huizenblokken of wijken waar veel problemen voorkomen, houden wij **intakegesprekken met nieuwe bewoners**. Dat doen we voordat we de huurovereenkomst afsluiten. Zo kunnen we eventuele problemen in kaart brengen en verwachtingen uitspreken. Als het nodig is, kunnen we aanvullende afspraken maken met een nieuwe huurder. Het doel hiervan is, dat we overlast voorkomen en zorgen voor een prettige leefomgeving voor alle bewoners.

Aantal meldingen Zorg & Overlast en leefbaarheid

In 2024 kregen we iets meer overlastmeldingen binnen dan in 2023. Het is een kleine stijging, maar de dossiers zijn complexer en zwaarder. Het kost daardoor meer tijd om een dossier goed af te ronden.

We hebben onze inzet op het gebied van sociaal wijkbeheer versterkt. De sociaal wijkbeheerders signaleren vroegtijdig problemen. Ze zijn goed herkenbaar in de wijk. We zien dat dit de wijken leefbaarder maakt. Ook voelen bewoners zich hierdoor veiliger.

Aanpak van de klantvragen

We werken intensief samen met onze ketenpartners en zorgpartners in de regio. Ook vragen we om specialistisch en juridisch advies als dat nodig is. Samen met de gemeentelijke uitvoeringsloketten, regionale hulpverleningsinstanties en bouw- en woningtoezicht verbeteren we de woonsituatie en begeleiden we onze klanten.

Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen

De regeling Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen is er voor 2 soorten woningzoekenden:

- Mensen met grote zorgvragen die geen intensieve zorg en/of begeleiding krijgen. Deze groep komt pas in beeld als zij zelfstandig op zoek gaan naar woonruimte. Zodra ze bij ons een huurcontract tekenen, bieden wij preventief zorg aan via de regeling Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen
- Woningzoekenden die wél intensieve zorg en/of begeleiding krijgen. Als vanuit de regio voor hen een verzoek wordt gedaan voor passende woonruimte, maken we gebruik van de regeling Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen.

In 2024 sloten we 7 nieuwe Huren onder Voorwaarden-contracten af:

- 3 vanuit de regeling Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen (HMD)
- 4 eigen huurders via de 2%-regeling of via DAK (voorheen Woningnet). Deze laatste categorie huurders reageert via DAK op een woning, maar er is een ernstige zorgvraag waardoor een HMD-traject passend is. Met de 2%-regeling kunnen de woningcorporaties in de regio Gooi- en Vechtstreek jaarlijks maximaal 2% van de vrijgekomen woningen inzetten om woonproblematiek van/tussen huurders op te lossen.
- In 2024 zijn 7 Huren onder Voorwaarden (HOV)*-contracten succesvol beëindigd. Deze bewoners kregen na een periode van 2 jaar een contract op eigen naam.

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 huurschap. Vaak hebben deze bewoners ook een zorgcontract waarin afspraken voor woonbegeleiding zijn vastgelegd en is er een bewindvoerder. Het huurcontract geldt voor 2 jaar.

Problemen oplossen vanuit eigen kracht

Zijn er problemen tussen bewoners? Dan kijken we eerst of bewoners er met elkaar uit kunnen komen. Uitgangspunt is, dat onze bewoners vanuit eigen kracht overlastsituaties oplossen. Het is heel vervelend als klachten over burens aan ons worden doorgegeven, terwijl de bewoners waar het om gaat zelf niet weten dat ze overlast hebben veroorzaakt. Als burens zo'n gesprek lastig vinden, 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 huurders er samen niet uitkomen

Komt er geen oplossing uit de gesprekken tussen huurders onderling? Dan komen wij in actie om de overlastsituatie te stoppen. We voeren dan gesprekken met de partijen om te bezien of een oplossing mogelijk is. Soms lukt dit niet. We leggen de kwestie dan aan de rechter voor. Daarbij gaat het om ernstige overlastsituaties waarbij burens en omwonenden langdurig en structureel overlast ervaren.

In 2024 waren er 11 ernstige overlastsituaties die we aan de rechter voorlegden. Hier kwam 1 ontruiming uit voort. Een paar keer deed de rechter een uitspraak om misdragingen te stoppen, gedrag aan te passen en soms ook (bemoei)zorg af te dwingen.

Sociaal wijkbeheer

In een aantal wijken of complexen neemt het aantal kwetsbare bewoners toe. Dit zijn bewoners met meestal meerdere problemen, zowel lichamelijk als psychisch. Vaak hebben ze ook geldproblemen. Deze bewoners hebben meestal zoveel aan hun hoofd, dat ze weinig oog hebben voor hun directe woonomgeving. Het gevolg is, dat de buurt verloedert.

De rol van de sociaal wijkbeheerders

We werken met 3 sociaal wijkbeheerders. Zo kunnen we zo goed mogelijk ingaan op de diverse klantvragen. De sociaal wijkbeheerders zijn in de wijk aanwezig. Daardoor zien zij eventuele problemen vroeg aankomen. De sociaal wijkbeheerder zijn goed herkenbaar in de wijk aanwezig en makkelijk te benaderen. Bewoners vinden dit prettig, omdat sommige bewoners het lastig vinden om klachten op papier te zetten of te bellen.

4.2 Leefbaarheidsinitiatieven in 2024

In 2024 werkten we aan deze initiatieven en projecten om de veerkracht en leefbaarheid in de wijken te verbeteren:

Zomerbakkie, georganiseerd door Versa Welzijn. Met de netwerkpartners waren we aanwezig in de Bloemenbuurt in Hilversum om een 'bakkie koffie' te drinken met bewoners uit de buurt. Dit deden we 6 maanden lang. Bewoners konden zo op een makkelijke manier in gesprek over dingen uit de buurt.

De Buurtkamer Bloemenbuurt was ook in 2024 open. We werken samen met de buurtcoördinator van de gemeente Hilversum, de wijkagent en de opbouwwerker van Versa Welzijn. In de Buurtkamer gaan we in gesprek met nieuwe bewoners om mogelijke problemen tijdig te herkennen en in actie te komen. Halverwege 2025 wordt het nieuwe wijkcentrum Bloemrijk geopend. De Buurtkamer verhuist dan naar dit wijkcentrum. De woning waarin op dit moment de Buurtkamer zit, gaan we dan weer verhuren.

Buurtbarbecue in de Jan van Galenstraat in Hilversum. Een woningeigenaar uit deze straat organiseert de barbecue voor de kwetsbare huurders in de straat. Zo probeert zij de sociale samenhang te verbeteren. Wij gaven een financiële bijdrage, waarmee we de veerkracht in de wijk konden verbeteren.

Het wijkkantoor Betje Wolfflaan in Bussum is in 2024 opgeheven. Ons doel hebben we bereikt: zichtbaar zijn in de wijk en de leefbaarheid verbeteren.

Jac P. Thijssseplein in Hilversum. In 2024 voerden we portiekgesprekken, plaatsten we camera's in de algemene ruimte en hingen we duurzame ledverlichting op. Ook was er extra aandacht voor complexbeheer en overlast. Zo kregen we weer grip op de leefbaarheid en inzicht in de behoeften van bewoners.

Cor Steijnstraat in Hilversum In dit woonblok waren in korte tijd na elkaar 2 explosies. Dit had veel invloed op het veiligheidsgevoel van huurders. We verbeterden de veiligheid in samenwerking met de gemeente en de bewonerscommissie. Zo voerden we portiekgesprekken met de bewoners. Er hingen al camera's bij de entree, maar we plaatsen er enkele bij om nieuwe incidenten te voorkomen.

” voorkomen dat huurders in financiële problemen komen

4.3 Huurachterstanden en ontruiming

De kosten voor levensonderhoud werden in 2024 steeds hoger. Daardoor neemt het aantal bewoners dat de huur op tijd kan betalen af. We hebben in 2024 dan ook veel aandacht besteed aan het voorkomen van huurachterstanden. Want een gezonde financiële situatie is belangrijk voor onze huurders en voor de continuïteit van onze organisatie.

We gingen in gesprek met bewoners, zorginstellingen en gemeentemedewerkers van Vroegsignalering. Samen zochten we naar manieren om financiële moeilijkheden bij huurders te voorkomen. Dat doen we zo:

- Bij financiële problemen gaan we tijdig in gesprek.
- Signalen van mogelijke betalingsproblemen vangen we snel op en bieden dan passende ondersteuning.
- Als dat nodig is, bieden we oplossingen op maat met hulp van de gemeente en andere partners. Bijvoorbeeld een betalingsregeling of een doorverwijzing naar de juiste hulpverleningsinstantie.

We willen de huurachterstand voor zittende huurders onder de 1% van de netto huuropbrengsten houden. Dat is in 2024 gelukt: het aandeel huurachterstand onder zittende huurders was 0,86% (2023: 0,92%). Het totaal aan huurachterstand (zittend en vertrokken huurders is in 2024 met 1,67% (2023: 1,76%).

Voorkomen dat huurders in de knel komen

Persoonlijke benadering

Problematische situaties bij huurders voorkomen we het liefst. Daarom zetten we ons in om huurders te ondersteunen. Uit ervaring weten we dat er vaak veel speelt achter de voordeur. Als er betaalachterstanden zijn, zijn er vaak veel meer problemen.

We geloven in een persoonlijke benadering. Vaak kan een huurder het probleem niet alleen oplossen. Een klein duwtje in de juiste richting kan dan enorm helpen. We kijken altijd naar mogelijkheden: wat kan wél? Als dat nodig is, verwijzen we huurders door naar instanties die passende hulp kunnen bieden. Bijvoorbeeld de gemeente, VluchtelingenWerk, Zuidweg & Partners en Kwintes.

Daarnaast maken we het huurders zo eenvoudig mogelijk om zelf hulp te zoeken, bijvoorbeeld via e-mail of telefoon.

Problemen bij zzp'ers en jongeren

We zien dat steeds meer zzp'ers (zelfstandig ondernemers) en jongeren in financiële problemen raken. Hier maken we ons zorgen over. We doen ons uiterste best om deze doelgroepen tijdig door te verwijzen naar instanties die hen kunnen ondersteunen.

- Voor **zzp'ers** geldt, dat zij vaak hun huurachterstand kunnen betalen zodra zij weer een opdracht hebben.

- **Jongeren** zijn vaak minder goed telefonisch bereikbaar, maar wel actief via e-mail of WhatsApp. We kiezen dan ook voor deze digitale communicatiemiddelen om sneller en efficiënter met ze in contact te komen. Zo kunnen we ook hen de nodige ondersteuning bieden.

Woningontruimingen

Onze missie is om mensen te ondersteunen bij het krijgen van een huis. Daarom doen we er alles aan om ontruimingen en dakloosheid te voorkomen. Helaas zijn er situaties waarin woningontruiming nodig is. Bijvoorbeeld als bewoners zonder bericht vertrekken. Of als huurders helemaal niets meer betalen en ook een betalingsregeling niet mogelijk is.

- **26 ontruimingen** stonden in 2024 gepland vanwege huurachterstand, overlast en woonfraude.
- **6 ontruimingen** hebben we ook echt uitgevoerd omdat we geen maatwerkoplossingen konden bedenken. In 5 gevallen ging het om een combinatie van woonfraude en betalingsproblemen.

Bij de woningontruimingen liepen we vertraging op. Dat kwam door stakingen bij de politie voor een betere cao. Omdat we altijd assistentie van de politie nodig hebben, lagen de ontruimingen een tijdje stil. Daardoor hadden we in het afgelopen jaar hogere kosten van huurdering (= gemiste huurinkomsten). Ook konden we deze woningen pas later opnieuw te huur aanbieden.

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: sociale huurwoningen zijn hierdoor minder vaak beschikbaar.

 tegen woonfraude komen we direct in actie

Onze aanpak

In 2024 kozen we voor een nieuwe aanpak van woonfraude: we maakten een combinatie met onze aanpak van leefbaarheid. Medewerkers met klantcontact kregen een training in het signaleren en oplossen van woonfraude. We pakken op deze manier de financiële én de sociale aspecten van woonfraude aan. Zo zorgen we dat woningen beschikbaar blijven voor degenen die ze daadwerkelijk nodig hebben.

Onze aanpak had effect:

- **13** woonfraudegevallen hebben we afgerond in 2024
- **6** keer leidde dit tot een huuropzegging of ontbinding van de huurovereenkomst

4.4 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.

Goed overleg met de **Huurdersbelangenvereniging (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 2024 stelden we € 40.000 budget beschikbaar aan de HBV. Met dit budget kan de HBV onder meer de vrijwilligersvergoedingen voor het bestuur, externe advieskosten en ICT betalen. De HBV verantwoordt de bestedingen van dit budget.

Resultaten 2024

- **5 keer hadden we regulier overleg** met de HBV. We spraken onder meer over het activiteitenplan Gooise Meren, Sociale Koop, de prestatieafspraken met de gemeente Hilversum, huurverhoging, Visie op VvE, brandveiligheid, onze dienstverlening, onze begroting voor 2025, duurzaamheid en de portefeuillestrategie. Ook spraken we over het functioneren van de HBV.
- **We organiseerden bijeenkomsten** om de HBV bij te praten over onderwerpen als de huurverhoging, onze projecten tot 2029, duurzaamheid, prestatieafspraken, de portefeuillestrategie en onze begroting.
- **De HBV bracht advies uit** over het Activiteitenplan Gooise Meren 2025, huurverhoging 2024, de begroting en meerjarenraming 2025 en de portefeuillestrategie 2024.

Overleg met bewonerscommissies

De bewonerscommissies zijn heel waardevol voor ons. Ze hebben vooral een sociale taak als gesprekspartner voor ons en voor bewoners in het complex. We willen dat de commissies hun taak goed en met plezier kunnen uitvoeren. Daarom ontvangen zij een budget van ons, dat ze kunnen gebruiken om:

- sociale activiteiten te organiseren
- bewoners in het zonnetje te zetten
- nieuwe bewoners te verwelkomen
- bewoners die het moeilijk hebben extra aandacht te geven

Bewonerscommissies krijgen van ons het vertrouwen dit budget naar eigen inzicht te gebruiken. Zo ondersteunen wij een betere verbinding met onze bewoners en geven we aandacht voor de persoonlijke leefsituaties van onze bewoners.

4.5 Overleg met gemeenten

Gemeenten zijn belangrijke partners bij het bereiken van onze doelstellingen. We voeren dan ook regelmatig overleg met de gemeenten Hilversum en Gooise Meren. Dit gaat om **bestuurlijk overleg**, met de bestuurders die verantwoordelijk zijn voor het beleid, en

ambtelijk overleg: met de beleidsmakers bij de gemeenten.

Overleg met gemeente Hilversum

Regelmatig hebben we overleg met de gemeente Hilversum. We hebben 2 keer per jaar bestuurlijk overleg, samen met de andere corporaties in Hilversum en de huurdersorganisaties. Alle partijen benadrukken tijdens deze overleggen dat samen optrekken nodig is om onze doelstellingen voor volkshuisvesting te bereiken. Dit zijn de resultaten van het overleg in 2024:

- Na het sluiten van de collectieve meerjarige prestatieafspraken in 2023 is er **een monitor** opgesteld door de gemeente en de corporaties. Hiermee kunnen we de gemaakte afspraken bijhouden. Blijkt dat een van de partijen een afspraak niet kan komen, dan nemen we in overleg maatregelen. Met de gemeente is afgesproken dat corporaties geen jaarlijks activiteitenoverzicht opstellen. De activiteiten worden verwerkt via de monitoring van de prestatieafspraken.
- De **taskforce nieuwbouw** komt op ambtelijk niveau eens in de 6 weken bij elkaar. En eens per 6 maanden hebben we bestuurlijk overleg over nieuwbouw. In de taskforce praten we over projecten uit de projectenlijst die extra aandacht nodig hebben, met focus op projecten waaraan gemeente en corporaties samenwerken. Het afgelopen jaar hebben we 108 woningen opgeleverd in Hilversum.
- Een belangrijke afspraak is dat het aandeel van de sociale huurvoorraad **tenminste 27%** blijft in vergelijking met de totale woningvoorraad in de gemeente. In 2024 voldoen we hieraan.
- De **bouw van woningen aan het Circusterrein**, een gemeentelijk terrein langs de Diependaalselaan, is in 2024 verder voorbereid. De verhuur van de woningen staat gepland voor november 2026.
- Het experiment **toewijzing cruciale beroepen** voerden we uit in 2024. Corporaties bieden in totaal 30 woningen met voorrang aan voor woningzoekenden met een cruciaal beroep: in de zorg, de politie en het onderwijs. Nog niet alle woningen zijn toegewezen in 2024. De experimentperiode wordt daarom verlengd.

”woningen met voorrang voor mensen in de zorg, de politie en het onderwijs

Prestatieafspraken over sociale woningvoorraad gemeente Hilversum

Onze bijdrage aan de prestatieafspraken '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		Sociale koopwoningen	
stand 1-1-2024	2.712	stand 1-1-2024	901
toevoegingen nieuwbouw huur	108	toevoegingen	3
verkocht	-10	onttrekkingen	-18
gesloopt	-	stand 31-12-2024	886
toevoeging door terugkoop	-		
geliberaliseerd	-11	Middenhuur	
vrije sector naar sociale huur	3	stand 1-1-2024	330
overig	1	toevoegingen	21
stand 31-12-2024	2.803	onttrekkingen	-4
		stand 31-12-2024	347
Sociale woningvoorraad			
sociale huurvoorraad	2.803		
sociale koopwoningen	886		
	3.689		

Figuur 4.1: bijdrage prestatieafspraken Hilversum

Overleg met gemeente Gooise Meren

Regelmatig voeren we overleg met de gemeente Gooise Meren. We hebben 2 keer per jaar bestuurlijk overleg met de andere corporaties en de huurdersorganisaties. Dit zijn de resultaten van 2024:

- We hebben **nieuwe meerjarige prestatieafspraken** met de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties afgesloten. Hierin spraken we af dat alle corporaties tezamen zorgen voor een groei van het aantal sociale huurwoningen met minimaal 253 woningen tot en met 2028.
- In juni leverden we ons ons **Activiteitenplan 2025** aan.
- De gemeente vormde een werkgroep om een **gebiedsvisie voor Bussum-Zuid** te maken. Hier hebben wij ook aan deelgenomen. De gebiedsontwikkeling, inclusief gewenste nieuwbouwprojecten, stemden we samen af. Het gaat om grote plannen en ambities. Dat betekent dat we mogelijke ontwikkelingen zo goed mogelijk in tijd en planning met elkaar willen afstemmen. Mobiliteit en infrastructuur maken ook deel uit van de gebiedsvisie. In het najaar 2024 was er een vierde bijeenkomst met de klankbordgroep Bussum-Zuid. Daarna was er een participatiebijeenkomst voor alle inwoners en ondernemers in Bussum-Zuid, waarin zij konden meepraten over de plannen. We verwachten dat de gemeenteraad in het eerste kwartaal van 2025 de gebiedsvisie vaststelt.
- **De woonvisie** van de gemeente is geactualiseerd.
- De **taskforce nieuwbouw** komt op ambtelijk niveau eens in de 6 weken bijeen. In de taskforce bespreken we projecten uit de projectenlijst die extra aandacht nodig hebben, met focus op projecten waaraan gemeente en corporaties samenwerken. De samenwerking met en binnen de gemeente in relatie tot planvorming moet worden verbeterd. We hebben de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) ingeschakeld om het proces tot verbetering van de samenwerking te begeleiden.

Afspraken voorraadontwikkeling

In de productieafspraken 2020-2024 met gemeente Gooise maakten we 2 afspraken over de woningvoorraad. We hebben deze beide niet gehaald.

- **De afspraak was om tenminste 175 sociale huurwoningen toe te voegen.** Maar we voegden 87 sociale huurwoningen toe door verdichting en inbreiding. De afspraak hebben we in samenwerking met de gemeente onvoldoende invulling kunnen geven.
- **De afspraak was dat we voor meer huur- en sociale koopwoningen zouden zorgen.** Maar de sociale woningvoorraad is afgenomen met 143 woningen. Deze woningvoorraad is onderverdeeld in sociale woningvoorraad A (woningen bereikbaar voor huishoudens met lagere inkomens) en woningvoorraad B (bereikbaar voor middeninkomens).

Waarom konden we de afspraken niet nakomen?

- Hoge bouwkosten, lange planvormingsprocedures en de beperkte beschikbaarheid van locaties hadden een sterke invloed op de nieuwbouwproductie.
- Het aantal sociale koopproducten nam af, onder meer de bijkoop van grond door de koper.

	2024	2019
Sociale woningvoorraad A	2.252	2.355
Sociale woningvoorraad B	440	480
Sociale voorraad	2.692	2.835

Overleg met gemeente Almere

In 2024 besloten we om geen nieuwe prestatieafspraken meer te sluiten met Almere. Dit besluit namen we in overleg met de gemeente Almere en onze huurdersbelangenvereniging. Een paar jaar geleden kwam Dudok Wonen op verzoek van de gemeente naar Almere om sociale huurwoningen te bouwen. Omdat de andere corporaties de vraag nu goed zelf kunnen opvangen, richten we ons weer volledig op de Gooi- en Vechtstreek - vooral op Hilversum en Gooise Meren. Zo brengen wij focus aan in onze strategie. We gingen afgelopen jaar nog wel door met de exploitatie van complex De Driehoek en de ontwikkeling van nieuwbouwproject Kroatiëkade.

4.6 Overleg met huurders en vertegenwoordigers van huurders

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**

In 2024 is de regionale woonzorganalyse in opdracht van de Regio Gooi en Vechtstreek uitgevoerd. Als vervolg hierop wordt een regionale kadernota opgesteld.

4.7 Overleg met Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG)

Het Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG) is een samenwerkingsverband van woningcorporaties **De Alliantie, Woningstichting Naarden, G&O, Dudok Wonen en Vecht en Omstreken**. Eens per 6 weken overlegt het platform over onderwerpen die spelen bij alle corporaties in de regio.

In 2024 werkten we samen aan het project doorstroming. We ontwikkelden maatregelen die zijn bedoeld om 1 of 2 persoonshuishoudens in een woning met 4 of meer kamers door te laten stromen naar een kleinere woning. Daarnaast organiseerde het platform een Praktijkleergang 'samen werken aan meer betaalbare woningen'. Medewerkers van de corporaties en gemeenten in de regio hebben de leergang gevolgd.

” leergang 'samen werken aan betaalbare woningen'

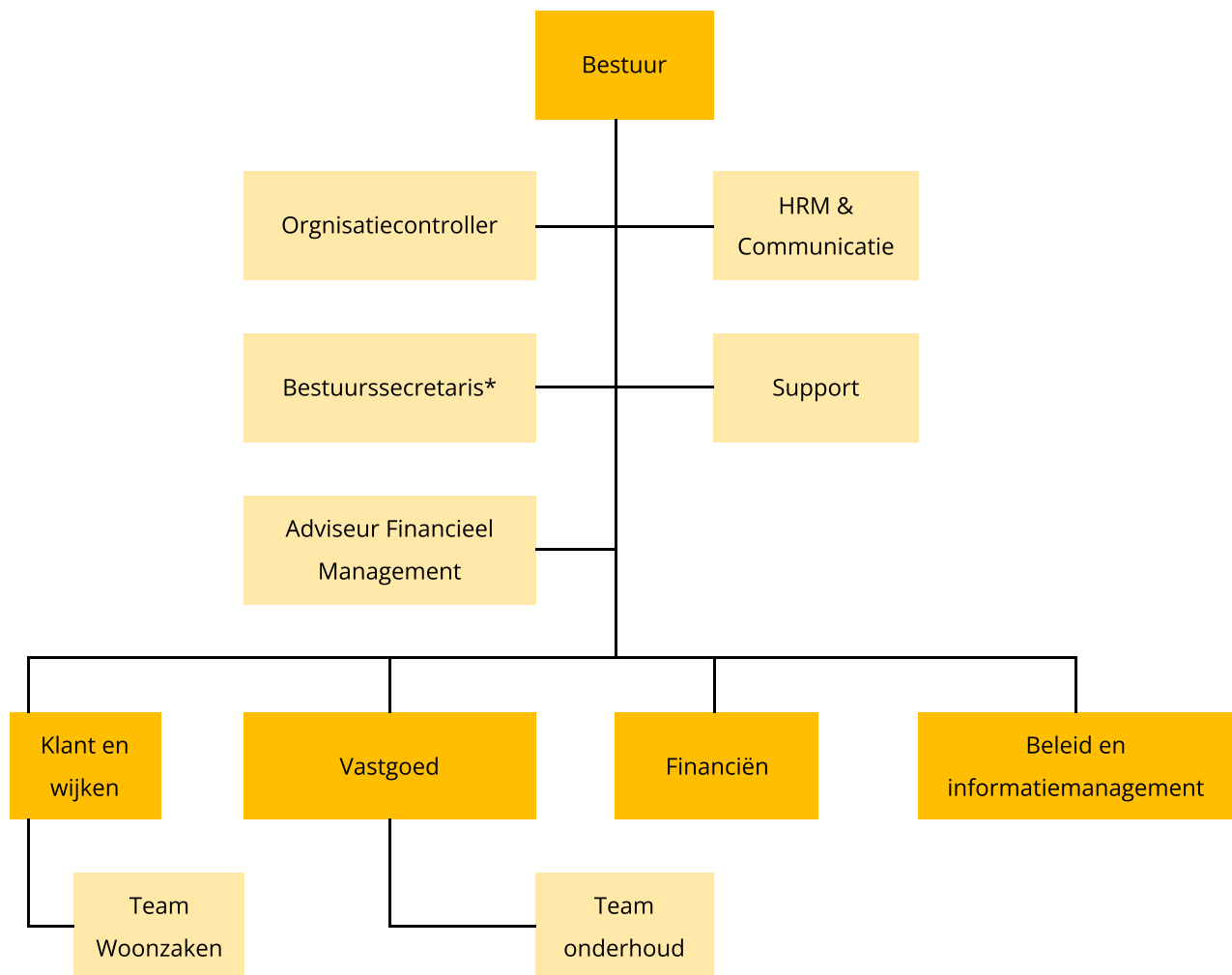
Onze basis is het provinciaal woonakkoord Gooi en Vechtstreek 2021-2025 'Samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio'. Hierin staan de gezamenlijke doelen van provincie Noord-Holland, de gemeenten en woningcorporaties in de Gooi en Vechtstreek beschreven.

5. Daadkrachtige organisatie vanuit de menselijke maat

5.1 Organisatie

In 2023 voerden we veranderingen in onze eigen organisatie door. Enerzijds werkten we aan verbetering van onze bedrijfsvoering vanuit het '100 dagen plan' van de bestuurder, die later is opgenomen in het actieplan 'Huis op Orde'. Dit actieplan bevat ook punten naar aanleiding van de audit op risicomanagement (zie [paragraaf 7.1](#)) en de bevindingen van de externe accountant in de managementletter 2023.

Daarnaast is een nieuwe organisatiestructuur uitgewerkt. Dat deden we omdat we daadkrachtiger willen werken en meer aandacht willen schenken aan de uitvoering van onze werkzaamheden. De nieuwe organisatiestructuur ziet er als volgt uit:



MT

* Neemt deel aan MT

Figuur 5.1: organisatiestructuur Dudok Wonen eind 2024

Onze medewerkers

Op 31 december 2024 hadden we **71,5 fte** in dienst.

- 59% vrouw en 41% man. In 2023 zagen we een vergelijkbaar beeld.
- 13% van de medewerkers is jonger dan 35 jaar. 31% is ouder dan 55 jaar. Het gaat hierbij om medewerkers, niet om stagiairs.
- 45% van de medewerkers heeft een deeltijdcontract. 55% werkt fulltime.
- Van alle medewerkers heeft 46% een dienstverband korter dan 5 jaar. In 2023 was dit 42%. Van de medewerkers heeft 13% een dienstverband van meer dan 20 jaar.

Inhuur van medewerkers

In 2024 hebben we **18** mensen voor kortere of langere tijd ingehuurd. Dat deden we vanwege ziektevervanging of omdat we een vacature tijdelijk niet konden invullen. Ook huurden we mensen in voor bepaalde expertisegebieden.

Instroom, doorstroom en uitstroom

In 2024 **namen 9 collega's afscheid** van Dudok Wonen. We **verwelkomden 10 nieuwe medewerkers**.

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.

Stages 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 **5 stagiairs** op de afdelingen HRM, Communicatie, Klant en Wijken, Woonzaken en Vastgoed.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2024 was **3%**. Dat is lager dan in 2023 (3,5%). Hiermee zitten we onder de landelijke trend. Bij 0,7% ging het om kortdurend verzuim.

Integer werken

We willen **transparant en integer werken**. Want we hebben een 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 2024 zijn geen meldingen gedaan over vermoedens van integriteitsschending of schending van de omgangsvormen.

5.2 AVG en informatiebeveiliging

Zo gaan wij om met 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 2024 zijn er **4 datalekken** gemeld. In 3 gevallen ging het om het delen van een enkel persoonsgegeven met een verkeerde instantie. Het vierde lek ging om een organisatie waarmee wij in 2006 hebben samengewerkt. Het ging om persoonsgegevens uit die tijd, van klanten die nu geen klant meer zijn bij ons. Deze organisatie heeft zelf een melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens en heeft alle getroffen personen hierover geïnformeerd.
- We ontvingen van 3 huurders **een verzoek tot inzage van gegevens**. We hebben de huurders inzage gegevens in hun gegevens.

Informatiebeveiliging

De Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) is een standaard waarmee alle woningcorporaties op een vergelijkbare manier kunnen werken aan informatiebeveiliging. De BIC helpt ons om risico's op te sporen en te verkleinen. Zo verhogen wij onze digitale weerbaarheid en is onze informatiebeveiliging geborgd. Op dit moment voldoet Dudok Wonen aan de BIC 3 uit 2019. Wij zijn bezig een niveau hoger te halen: de BIC 4. De BIC 4 gaat over informatiebeveiliging op 4 gebieden:

- organisatie
- mens
- fysiek
- technisch

Afgelopen jaar hebben we een assessment uitgevoerd op de BIC 4. Op basis hiervan zetten we in 2025 stappen, vooral op het gebied van controls (maatregelen).

5.3 Verslag van de ondernemingsraad

Nieuwe vorm van medezeggenschap

Een traditionele OR hebben we niet meer binnen Dudok Wonen. We kozen in 2023 voor een nieuwe vorm van medezeggenschap. De nieuwe OR heeft een **dagelijks bestuur van 2 medewerkers**. Het dagelijks bestuur wordt om de 2 jaar verkozen. Dit zorgt voor continuïteit en frisse ideeën. Daarnaast denken **tijdelijke werkgroepen** mee over specifieke onderwerpen. Deze vorm van projectmatig werken slaat aan: medewerkers zetten zich voor kortere tijd met enthousiasme in voor onderwerpen die hen interesseren.

De werkgroepen in de nieuwe OR

Het dagelijks bestuur richt tijdelijke werkgroepen in voor relevante thema's of advies- en instemmingsverzoeken. Alle medewerkers kunnen zich aanmelden voor een werkgroep. Het bestuur van de OR selecteert deelnemers aan de werkgroep op functie, afdeling en kennis, maar kijken ook naar enthousiasme en een kritische en constructieve houding. Het dagelijks bestuur streeft daarbij naar zoveel mogelijk diversiteit. Zo ontstaat een inclusieve werkgroep waarin alle stemmen worden gehoord.

Behandelde aanvragen in 2024

In 2024 heeft de OR deze aanvragen behandeld:

- **Adviesaanvraag:** organisatieontwikkeling Fase 1
- **Adviesaanvraag:** RvC-profielchets voor een nieuw lid met het profiel 'Financiën en Risicomanagement' en voorzitter van de auditcommissie
- **Instemmingsaanvraag:** belonings-, waarderings- en mobiliteitsbeleid
- **Instemmingsaanvraag:** gedragscode ICT-middelen en wachtwoordbeleid
- **Adviesaanvraag:** RvC-benoeming van het nieuwe lid met het profiel 'Financiën en Risicomanagement', tegelijkertijd voorzitter van de auditcommissie

Overige activiteiten

- **OR-workshop** Om de OR-verkiezingen in 2025 voor te bereiden, organiseerde het Dagelijks Bestuur een OR-workshop. De thema's tijdens deze workshop:
 - het belang van een OR voor de organisatie
 - de belangrijkste rechten en plichten van de OR
 - de traditionele OR tegenover de projectmatige OR bij Dudok Wonen
 - de aanvragen waar de huidige OR zich over heeft gebogen
 - de aanvragen die op de agenda staan voor 2024

” de meerderheid is enthousiast over de nieuwe OR-vorm

- **Enquête OR-vorm** In 2024 is een enquête gehouden over de voorkeur voor de traditionele of de vernieuwde OR-vorm. Hieruit bleek dat de meerderheid enthousiast is over de nieuwe OR-vorm en deelname hieraan als kandidaat-DB of tijdelijk OR-lid in een werkgroep.
- **Werkgroep Organisatieontwikkeling Fase 2** In 2024 is de werkgroep voor de adviesaanvraag Organisatieontwikkeling Fase 2 samengesteld. Deze werkgroep is gestart in 2025.

6. Bedrijfsmodel, financiële resultaten en financiële continuïteit

6.1 Bedrijfsmodel

Woningcorporaties werken met een bedrijfsmodel dat gericht is op het beschikbaar en betaalbaar houden van sociale huurwoningen. Dit bedrijfsmodel is in belangrijke mate afhankelijk van stabiele huurinkomsten, externe financiering tegen gunstige voorwaarden en een efficiënte exploitatie van het woningbezit.

Duurzaam bedrijfsmodel onder druk

Maatschappij en politiek willen dat wij ons maximaal inspannen om te voldoen aan wensen en verplichtingen over nieuwbouw, verduurzaming, de kwaliteit van huurwoningen, betaalbaarheid en leefbaarheid. We kunnen alleen aan deze wensen en verplichtingen voldoen als we hiervoor genoeg geld beschikbaar hebben. Nu en in de toekomst. Onze huurinkomsten stijgen minder snel dan de inflatie. En de belastingdruk is toegenomen, ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing.

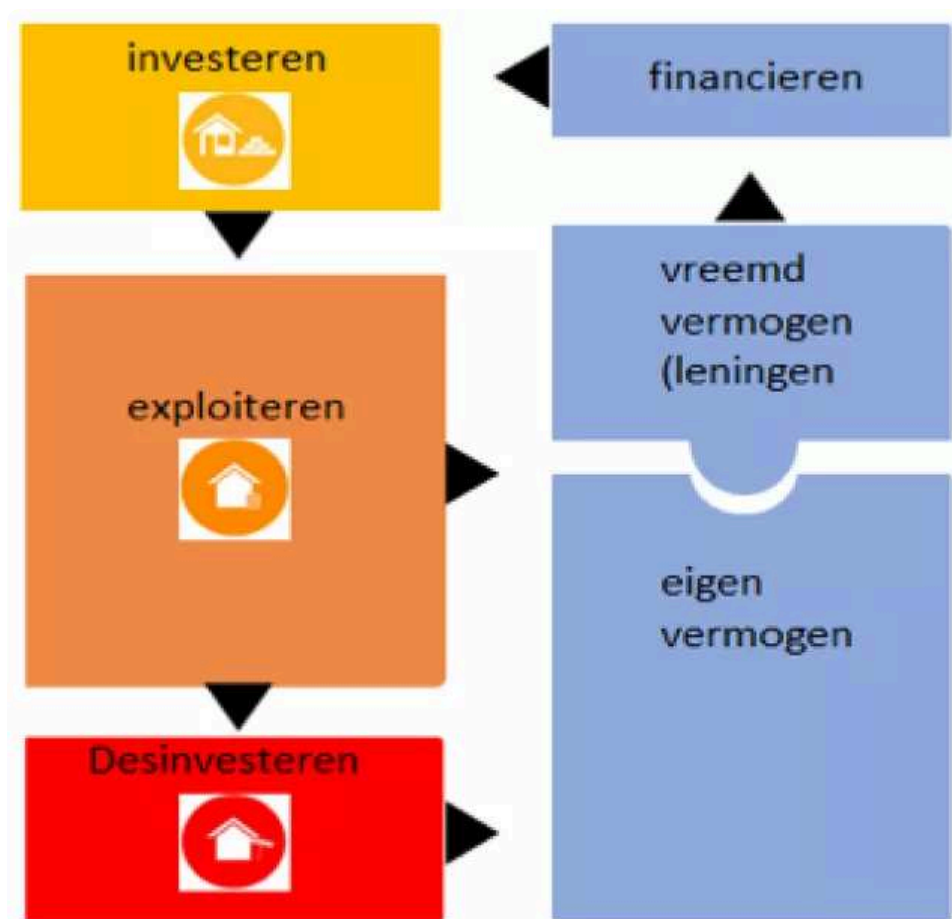
Financiële continuïteit voorop

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 een revolverend fonds, waarmee het principe van de financiële continuïteit voorop staat. Het geldt dat wij investeren, komt uiteindelijk via exploitatie en desinvestering weer beschikbaar voor onze missie.

In ons Financieel Management Beleid hebben we de koppeling beschreven tussen de strategische doelstellingen en de inzet van financiële middelen. Deze uitgangspunten zijn gebruikt voor de uitwerking van ons portefeuilleplan.

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. Het werkzame vermogen bestaat uit het 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. De investering hierin neemt de komende jaren af: de investering in nieuwe sociale koopproducten stopt per 1 januari 2025. Hierdoor kunnen we meer nieuwe woningen bouwen en bestaande woningen verduurzamen en verbeteren. Het model geven we conceptueel weer in figuur 6.1.

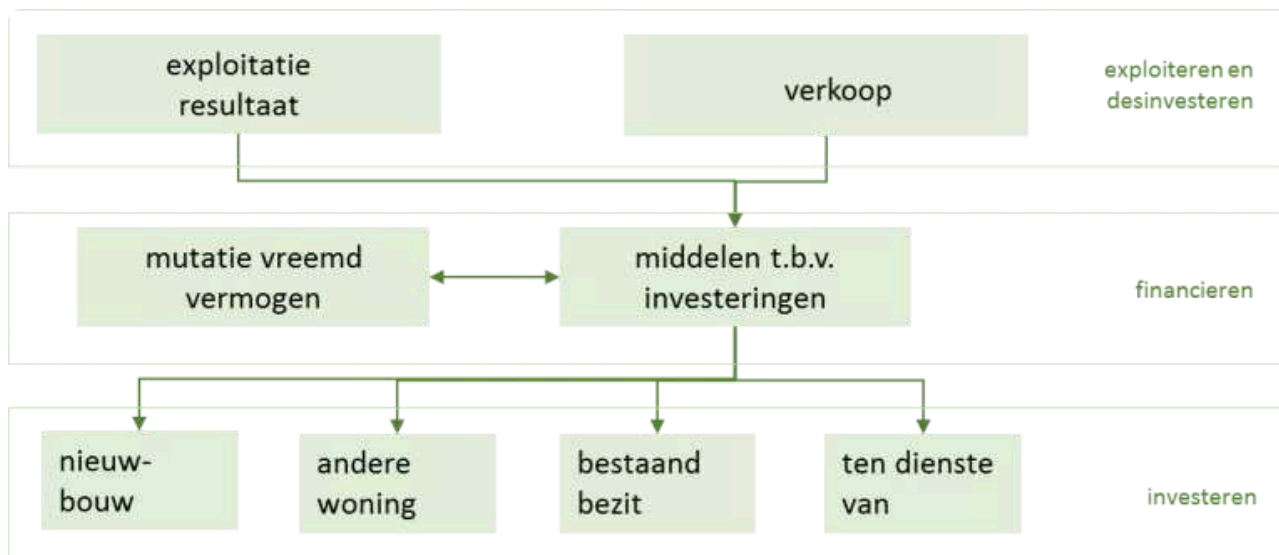


Figuur 6.1: bedrijfsmodel Dudok Wonen

De investeringsuitgaven betalen we uit het exploitatieresultaat, de verkoopopbrengsten en leningen. Het vermogensbeheer moet voldoende robuust zijn om de risico's op te kunnen vangen. Onze risicobereidheid is hierbij gematigd. 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 tekortkomt of overhoudt in een jaar. De mutatie van het vreemde vermogen (leningen) mag niet groter zijn dan het bedrag dat wordt geïnvesteerd in nieuwbouw. Hieronder wordt de samenhang verder verduidelijkt.

- **Het bedrijfsmodel** liet in 2024 zien dat een bedrag van € 36 miljoen gebruikt werd voor investeringsuitgaven: € 23,1 miljoen aan nieuwbouw en aankoop, € 12,6 miljoen aan investeringen in bestaand bezit en € 0,3 miljoen aan onze eigen huisvesting en ICT (ten dienste van onze eigen organisatie).
- **De middelen voor deze investeringen** kwamen uit de inkomsten uit de exploitatie van € 10,5 miljoen en verkoop van € 11,5 miljoen. Het saldo van de inkomsten en uitgaven uit het bedrijfsmodel bedroeg € 14 miljoen negatief.
- **De financiële activiteiten** toonden € 7,5 miljoen aan aflossingen op leningen en € 25 miljoen aan nieuwe leningen. Hierdoor is de schuld nominaal met € 17,5 miljoen gestegen. Daarnaast is van Goois Wonen B.V. en Dudok Ontwikkeling B.V. in 2024 een dividenduitkering ontvangen van € 6,8 miljoen. Per saldo genereerden de financiële activiteiten € 24,3 miljoen.
- Het negatieve saldo van het bedrijfsmodel en het positieve saldo van de financiële activiteiten leidde ertoe dat **de liquide middelen** in de toegelaten instelling in 2024 met € 10,3 miljoen zijn toegenomen. Op geconsolideerde basis namen de liquide middelen met € 6 miljoen toe.

6.2 Vermogensbeheer

De waarde van ons vastgoed is in 2024 beperkt toegenomen. We kijken hierbij naar **de marktwaarde in verhuurde staat** als waarderingsgrondslag.

De omvang van onze leningenportefeuille is in 2024 gestegen. De verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen blijft gunstig en steeg van 23% in 2023 naar 24% in 2024.

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, zoals lagere huren. De beleidswaarde houdt hier rekening mee. Zie ook [paragraaf 6.6](#). De beleidswaarde geldt alleen

voor zelfstandige woonegelegenheden en onzelfstandige woonegelegenheden. Voor ander vastgoed is de beleids waarde gelijk aan de markt waarde.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gebruiken voor hun gezamenlijk toezicht de beleids waarde in de financiële kengetallen LTV (Loan to Value, de verhouding tussen de hoogte van de leningen en de waarde van het bezit) en Solvabiliteit (Waarde van het bezit in relatie tot het balanstotaal). Deze kengetallen zijn van belang voor de beoordeling van onze financiële continuïteit.

” we stellen onze financiële continuïteit en financierbaarheid zeker

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 de gewenste **ontwikkeling van het werkzame vermogen** en de **verhouding tussen vreemd vermogen (= geleend geld) en eigen vermogen** bewaken. 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 2024

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 € 2,7 miljoen. In 2023 was dit € - 25,3 miljoen. Als gevolg van dit resultaat is het eigen vermogen gestegen van € 1.167,4 miljoen in 2023 naar € 1.170,1 miljoen in 2024. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen drukten met € - 10,4 miljoen het meest op het resultaat. In 2023 waren de niet-gerealiseerde waardeveranderingen € - 39,8 miljoen.

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 2024 heeft niet geleid tot opmerkingen of aanwijzingen.**

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De jaarlijkse beoordeling door het WSW leidde in 2024 tot de gewenste borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2024–2026. 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 2025 en 2026 te voorzien.

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 '2024' bevat de realisatie over dat jaar. In de kolommen vanaf 2025 zijn de begrotingscijfers te zien. In de meerjarenbegroting 2025–2029 voldoen ook de prognosejaren aan de WSW-normen, zoals blijkt uit figuur 6.3.

ICR	norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029	voldaan
Daeb	1,4	2,5	2,0	1,7	1,8	2,3	2,6	ja
niet-Daeb	1,8	2,7	2,6	3,1	3,7	4,5	3,7	ja
niet-Daeb verbindingen	1,8	100	100	100	100	100	100	ja
enkelvoudig	1,4	2,6	2,2	2,0	2,1	2,7	2,8	ja
geconsolideerd	1,4	2,7	2,3	2,2	2,3	3,0	3,0	ja

Figuur 6.3: ICR, 2024 tot en met 2029

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 2,1 voor niet-DAEB. Dit doen wij om onverwachte tegenvallers ten opzichte van de begroting te kunnen opvangen. Wij verwachten in de komende jaren een blijvende druk op de ICR DAEB als gevolg van huur- en fiscale maatregelen van de overheid.

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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	voldaan
Daeb	70%	37%	41%	41%	39%	40%	42%	ja
niet-Daeb	70%	19%	17%	14%	14%	13%	13%	ja
niet-Daeb verbindingen	70%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ja
enkelvoudig	70%	31%	34%	33%	31%	32%	33%	ja
geconsolideerd	70%	28%	30%	30%	28%	29%	30%	ja

Figuur 6.4: Loan To Value, 2024 tot en met 2029

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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	voldaan
Daeb	30%	71%	69%	69%	71%	69%	69%	ja
niet-Daeb	30%	83%	86%	88%	89%	88%	89%	ja
niet-Daeb verbindingen	30%	96%	99%	99%	99%	99%	99%	ja
enkelvoudig	30%	69%	67%	68%	69%	68%	68%	ja
geconsolideerd	30%	76%	67%	68%	69%	68%	68%	ja

Figuur 6.5: solvabiliteit, 2024 tot en met 2029

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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	voldaan
Dekkingsratio Daeb	70%	24%	23%	24%	22%	23%	24%	ja
Dekkingsratio niet-Daeb	70%	14%	11%	9%	9%	9%	8%	ja

Figuur 6.6: dekkingsratio, 2024 tot en met 2029

💡 DAEB en niet-DAEB: het verschil

Woningcorporaties voeren diensten uit van algemeen economisch belang: afgekort DAEB. Ze bouwen, verhuren en beheren vooral sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen.

Daarnaast heeft Dudok Wonen ook niet-DAEB-activiteiten: bouwen, verhuren en beheren van huurwoningen in de vrije sector en bedrijfstvastgoed. In de Woningwet staat, dat woningcorporaties hun DAEB-activiteiten moeten scheiden van niet-DAEB-activiteiten.

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	2024	2025	2026	2027	2028	2029	voldaan
enkelvoudig	70%	21%	20%	21%	19%	20%	21%	ja

Figuur 6.7: onderpandratio, 2024 tot en met 2029

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 2024 was de gemiddelde lening per gewogen verhuureenheid afgerond € 34.000. Voor 2025–2029 is de streefwaarde gesteld op € 66.500. De hoogte van de streefwaarde wordt mede bepaald door de verwachte renteontwikkeling op de kapitaalmarkt.

Financiering

Het schuldrestant van de leningenportefeuille steeg in 2024 met € 17,5 miljoen. Het totaal aan aflossingen van de stichting was € 7,6 miljoen in 2023. Hiervan betrof € 5 miljoen het oversluiten van een lopende lening naar een andere bank met een gunstigere rente. Er werden 2 nieuwe leningen afgesloten van elk € 10 miljoen.

Onze leningenportefeuille bestaat helemaal uit DAEB-financiering en is volledig door het WSW geborgd. Dit is het verloop in 2024 van de nominale leningenportefeuille:

Stichting Dudok Wonen	Totaal 2024
Schuldrestant 1 januari	208.342
Aflossing	-7.554
Opname	25.000
Schuldrestant 31 december	225.788

*Figuur 6.8: nominaal schuldrestant, aflossing en opname 2024
(x €1.000) Stichting Dudok Wonen*

Goois Wonen B.V. had geen externe financiering in 2024.

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 € 14,5 miljoen op 31 december 2024. De kaspositie van de verbindingen Goois Wonen B.V. en Dudok Ontwikkeling B.V. kwam uit op een positief saldo van € 4 miljoen op 31 december 2024.

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 € -8,3 miljoen (negatief) en van de niet-DAEB-tak € 22,8 miljoen (positief). Omdat niet-DAEB door middel van een rekeningcourantfaciliteit geld uitleent aan DAEB, komt de DAEB-tak uit op een liquide positie van € 1,7 miljoen (positief) en de niet-DAEB-tak op 12,8 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 2024 is € 3,4 miljoen afgelost op de interne lening. Het saldo van de interne lening is € 45,6 miljoen op 31 december 2024.

Vooruitblik

Wat is de financieringsbehoefte van Stichting Dudok Wonen voor de komende jaren? Dat geven we gescheiden weer voor het DAEB-deel en het niet-DAEB-deel. Vervolgens geven we de financieringsbehoefte weer van Goois Wonen B.V.

(bedragen x € 1 miljoen)

Stichting Dudok Wonen Daeb	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
Liquide middelen Daeb per 1-1	1,7	5,1	5,2	5,1	5,0	1,7
Exploitatie	5,9	5,0	5,9	9,2	11,8	37,8
Desinvesteringen	19,9	19,5	30,8	4,1	16,2	90,5
Inkomsten	25,8	24,5	36,7	13,3	28,0	128,3
Investerings nieuwbouw	-38,1	-26,7	-11,7	-7,6	-33,5	-117,6
Investerings bestaand bezit	-21,1	-17,4	-13,7	-25,0	-20,1	-97,3
Aankoop en FVA	-1,2	-1,2	-0,5	5,1	0,9	3,1
Overige	-0,7	-0,7	-0,8	-0,8	-0,8	-3,8
Uitgaven	-61,1	-46,0	-26,7	-28,3	-53,5	-215,6
Saldo inkomsten en uitgaven	-35,3	-21,5	10,0	-15,0	-25,5	-87,3
Aflossingsverplichtingen Daeb financiering	-7,0	-2,4	-29,6	-12,2	-11,2	-62,4
Ontvangsten aflossingen interne lening	4,0	5,7	-	-	-	9,7
Daeb financiering o/g	51,7	17,8	14,4	26,6	36,6	147,1
Saldo financieringskasstromen	48,7	21,1	-15,2	14,4	25,4	94,4
Saldo kasstromen totaal	13,4	-0,4	-5,2	-0,6	-0,1	7,1
Kortgeldmutaties	-10,0	0,5	5,1	0,5		-3,9
Liquide middelen Daeb per 31-12	5,1	5,2	5,1	5,0	4,9	4,9

Figuur 6.9: toekomstige financieringsbehoefte Stichting Dudok Wonen, DAEB

Financieringsbehoefte

De tabel laat zien dat het saldo aan inkomsten en uitgaven in de DAEB € 87,3 miljoen negatief is in de periode 2025–2029. De financieringsbehoefte is € 147,1 miljoen. Dit is inclusief de herfinanciering van de aflossingsverplichtingen en ontvangsten op de aflossing van de interne lening van per saldo € 9,7 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 voor korte tijd over heeft, worden aan DAEB uitgeleend. In de kortgeldmutaties is het verloop hiervan te zien. Op 31 december 2024 was de vordering in rekeningcourant van niet-DAEB op DAEB € 10 miljoen. Het verwachte verloop van de rekeningcourant is te zien in de kortgeldmutaties.

Leningenportefeuille

De leningenportefeuille stijgt met € 84,7 miljoen. Aan nieuwe financiering wordt € 147,1 miljoen aangetrokken, terwijl we € 52,4 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)

Stichting Dudok Wonen niet-Daeb	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
Liquide middelen niet-Daeb per 1-1	12,8	13,0	10,1	9,6	9,6	12,8
Exploitatie	3,3	4,0	4,5	5,7	4,5	22,0
Desinvesteringen	3,0	2,8	3,3	2,1	1,4	12,6
Inkomsten	6,3	6,8	7,8	7,8	5,9	47,4
Investerings nieuwbouw	-12,6	-3,8	-2,6	-0,9	-3,7	-23,6
Investerings bestaand bezit	-2,0	-1,7	-1,4	-2,0	-1,7	-8,8
Nieuwbouw koop en FVA	-	-	-0,8	-6,4	-2,3	-9,5
Overige	-	-	-	-	-	-41,9
Uitgaven	-14,6	-5,5	-4,8	-9,3	-7,7	-41,9
Saldo inkomsten en uitgaven	-8,3	1,3	3,1	-1,5	-1,8	5,5
Aflossingsverplichtingen niet-Daeb financiering	-	-	-	-	-	-
Aflossingen interne lening	-4,0	-5,7	-	-	-	-9,7
niet-Daeb financiering o/g	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten uit verbindingen	2,5	2,0	1,5	2,0	1,8	9,8
Saldo financieringskasstromen	-1,5	-3,7	1,5	2,0	1,8	0,1
Saldo kasstromen totaal	-9,8	-2,4	4,6	0,5	-	-7,1
Kortgeldmutaties	10,0	-0,5	-5,1	-0,5	-	3,9
Liquide middelen niet-Daeb per 31-12	13,0	10,1	9,6	9,6	9,6	9,6

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 € 5,5 miljoen positief is in de periode 2025–2029. In ontvangsten uit verbindingen is in totaal € 9,8 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 € 9,7 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)

Goois Wonen B.V.	2025	2026	2027	2028	2029	2025-2029
Liquide middelen verbindingen per 1-1	4,0	2,8	2,3	2,3	2,3	7,4
Exploitatie	1,3	2,1	2,1	2,6	2,4	10,5
Desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Inkomsten	1,3	2,1	2,1	2,6	2,4	10,5
Investerings nieuwbouw	-	-	-	-	-	-
Investerings bestaand bezit		-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-2,4
Aankoop en FVA						-
Overige	-	-	-	-	-	-
Uitgaven	-	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-2,4
Saldo inkomsten en uitgaven	1,3	1,5	1,5	2,0	1,8	8,1
Aflossingsverplichtingen	-	-	-	-	-	-
Financiering o/g	-	-	-	-	-	-
Uitgaven aan verbindingen	-2,5	-2,0	-1,5	-2,0	-1,8	-9,8
Saldo financieringskasstromen	-2,5	-2,0	-1,5	-2,0	-1,8	-9,8
Saldo kasstromen totaal	-1,2	-0,5	-	-	-	-1,7
Liquide middelen verbindingen per 31-12	2,8	2,3	2,3	2,3	2,3	5,7

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. € 8,1 miljoen positief is in de periode 2025-2029. De uitgaven aan verbindingen bestaan uit voorgenomen dividenduitkeringen aan Stichting Dudok Wonen voor een bedrag van in totaal € 9,8 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.



Goois Wonen draagt substantieel bij aan de investeringskracht 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-laag'. De interne renterisiconorm van 15% wordt in 2027 overschreden. Dit betreft de rollover-lening gekoppeld aan de renteswap. Op totaalniveau (herfinanciering én uitbreidingsfinanciering) wordt de signaalwaarde van 15% in 2025 en 2029 overschreden. Dit is het gevolg van de grote nieuwe financieringsbehoefte. Het renterisico op totaalniveau 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 2024 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		startdatum	einddatum	marktwaaarde 31-12-2024	Clausule marktwaaarde verrekening
		variabel	vast				
ING Bank N.V.	25.000	3M euribor	4,52%	30-11-2007	30-11-2027	-1.699.166	Nee

Figuur 6.12: rentederivaten per 31-12-2024

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 2024 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2024 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. Het Treasury Statuut is in 2024 geactualiseerd.

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 **adviseur Financieel Management** opstelt.
- De **adviseur Financieel Management** stelt de besluiten op en zorgt voor de voorbereiding en uitvoering van genomen besluiten.
- De **manager Financiën** en de **externe treasury-deskundige** hebben 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 2024 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 zit de Treasury Commissie voor. In 2024 hield de Treasury Commissie 3 vergaderingen. Eén van deze vergaderingen was de jaarlijkse Treasury Risicosessie.

De Treasury Commissie bestaat uit deze functionarissen:

- de directeur-bestuurder
- de adviseur Financieel Management
- de manager Financiën
- de externe treasury-deskundige

6.5 Financiële exploitatie

Analyse van het jaarresultaat

Het geconsolideerde bedrijfsresultaat voor belastingen over 2024 bedraagt € 9,2 miljoen (2023: € -21,4 miljoen). De opbouw van dit resultaat wordt in onderstaande grafiek getoond.



Figuur 6.5.1: resultaten per activiteit

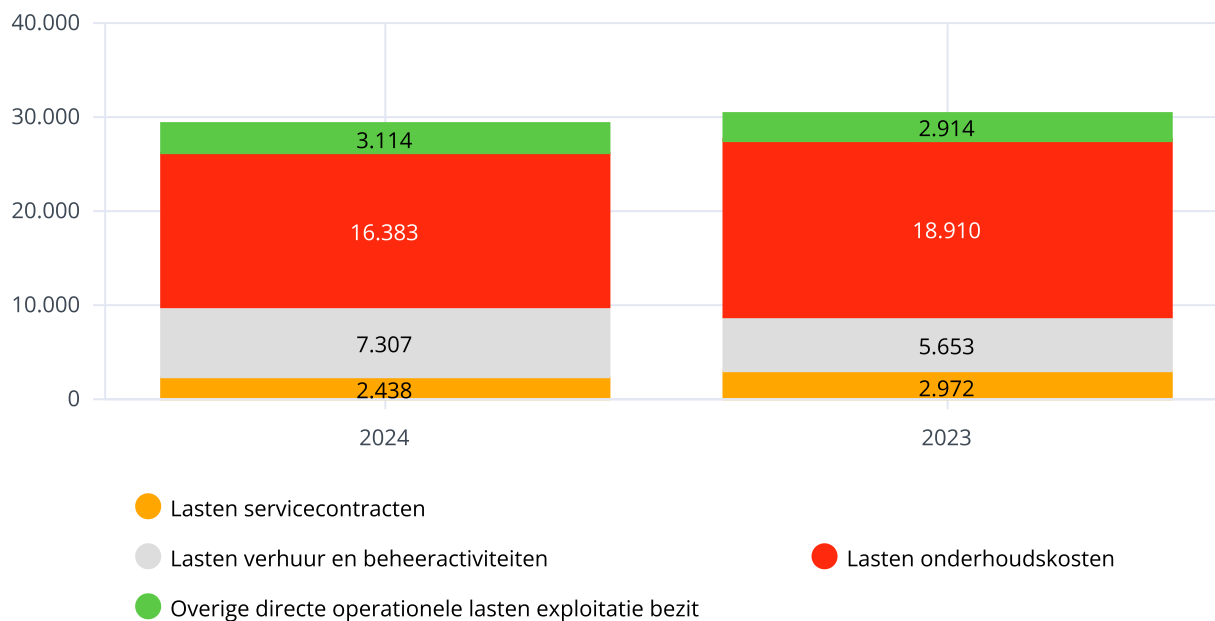
De winst- en verliesrekening wordt op functionele basis gepresenteerd in de jaarrekening. De functionele indeling geeft een beter inzicht in de samenstelling van de verschillende bedrijfsactiviteiten (verhuur, verkoop en onderhoud) dan de categoriale indeling. Het maakt voor het totale resultaat niet 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 € 26,6 miljoen. Ten opzichte van 2023 (€ 24,5 miljoen) is sprake van een stijging van € 2,1 miljoen.

De huuropbrengsten over 2024 zijn hoger dan de huuropbrengsten over 2023 (€ 1,4 miljoen). Dit is het gevolg van huurverhogingen, harmonisaties en opleveringen nieuwbouw. Wel was sprake van hogere huurderving dan in 2023 (3,01% versus 2,32% in 2023).

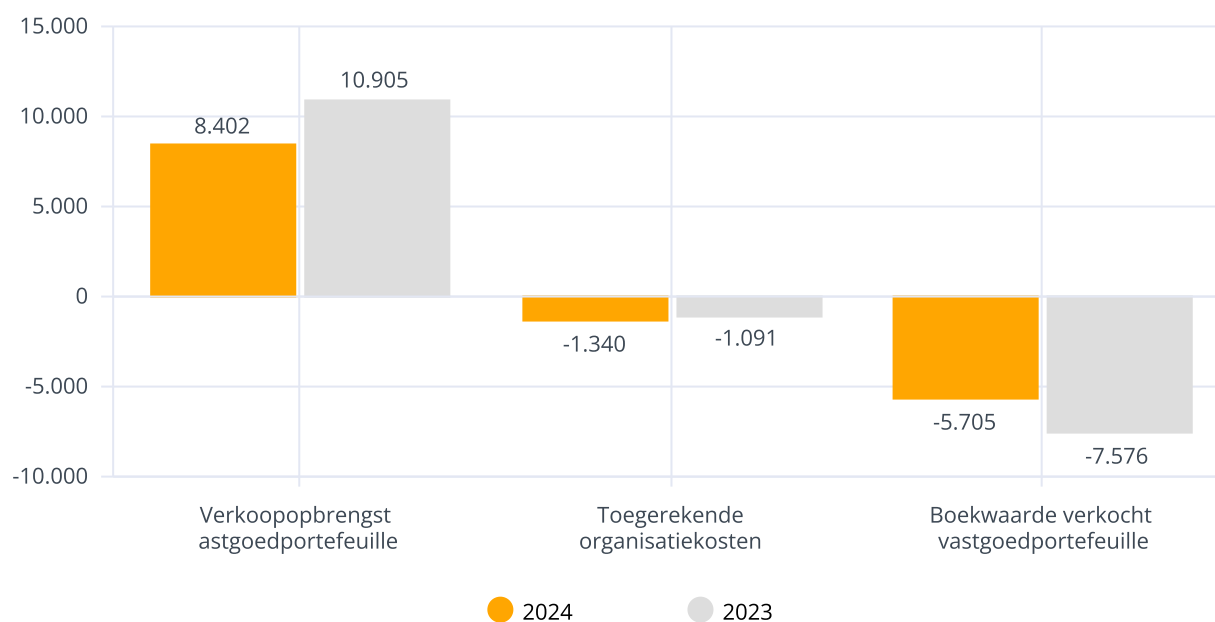
De lasten bedragen in 2024 € 29,2 miljoen (2023: € 30,4 miljoen). De daling is met name het gevolg van lagere onderhoudskosten. De onderhoudskosten zijn met € 2,5 miljoen gedaald naar € 16,4 miljoen (2023: € 18,9 miljoen).



Figuur 6.5.2: lasten exploitatie vastgoedportefeuille

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille over 2024 bedraagt € 1,4 miljoen (2023: € 2,2 miljoen).



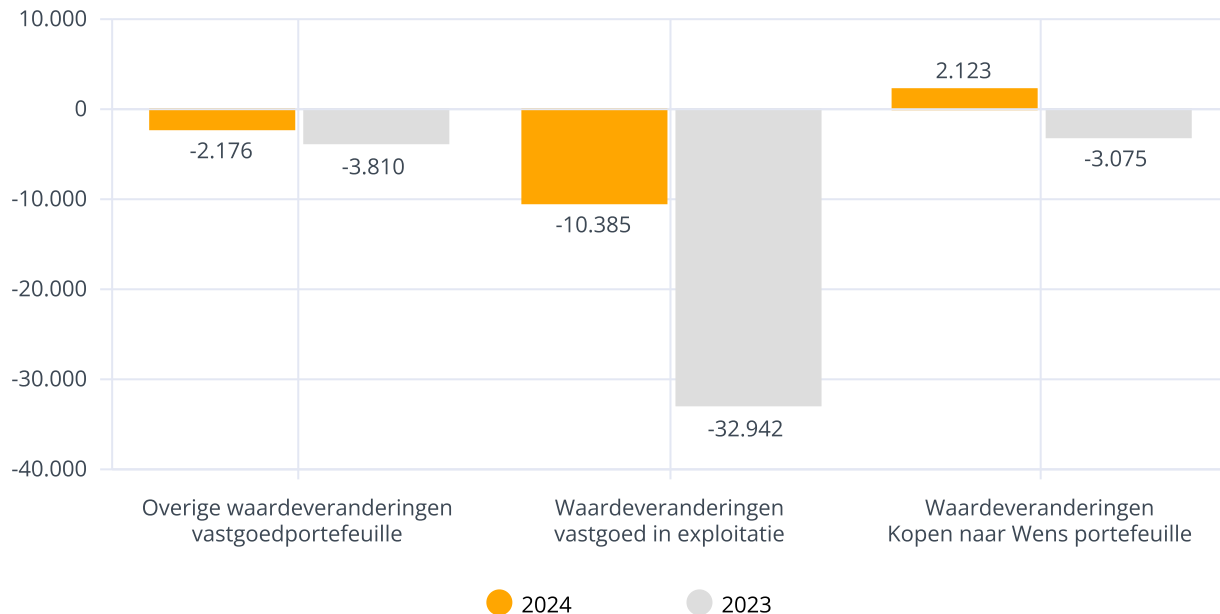
Figuur 6.5.3: resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het resultaat is lager dan 2023. In 2024 werden 22 woningen verkocht en 9 KGK bijkopen grond. In 2023 waren dit 43 woningen en 5 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 2024 kunnen als volgt worden weergegeven:



Figuur 6.5.4: niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Het totale waarderingsresultaat voor deze posten is voor 2024 € -10,4 miljoen. Dit is met name het gevolg van de waardedaling van € -10,4 miljoen voor het vastgoed in exploitatie (2023: € 32,9 miljoen). Deze waardedaling 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 gestegen met € 2,1 miljoen (2023: € -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 € -2,2 miljoen verantwoord (2023: € -3,8 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 Marktwwaardering 2024.

Saldo financiële baten en lasten

Het saldo van de financiële baten en lasten bestaat uit rentebaten en rentelasten. In 2024 bedroeg het saldo financiële baten en lasten € 5,6 miljoen negatief, gelijk aan het saldo in 2023. Dit betreft met name de rente op langlopende schulden en derivaten.

6.6 Marktwaaarde en beleidswaaarde

In de jaarrekening wordt de waarde van het vastgoed op de balans weergegeven op basis van marktwaaarde. In de toelichting wordt inzicht in de beleidswaaarde gegeven. Tot op heden was de beleidswaaarde een afgeleide van de marktwaaarde. Met ingang van de jaarrekening over boekjaar 2024 is een nieuwe bepaling van de beleidswaaarde van kracht. Beoogd wordt hiermee meer zicht te geven op de impact van beleidskeuzes op het rendement van woningen. Het reflecteert dus beter het beleid van de corporatie dan de vorige methodiek.

Nieuwe beleidswaardemethodiek

De beleidswaaarde is niet langer een afgeleide van de marktwaaarde, maar wordt bepaald op basis van eigen huur- en onderhoudsbeleid. Hierbij wordt uitgegaan van een exploitatieperiode van 60 jaar. De exploitatieperiode van 60 jaar wordt gehanteerd om zo een “eeuwig durende” exploitatie te benaderen.

De discontovoet wordt volgens de WACC-methode berekend, dus op basis van de gemiddelde gewogen vermogenskostenvoet. De disconteringsvoet is voor alle corporaties hetzelfde, ongeacht verschillen in regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's. Wel wordt onderscheid gemaakt tussen de Daeb en de niet-Daeb portefeuille. De uniforme disconteringsvoet heeft de voorkeur gekregen omdat corporaties hiermee makkelijker vergelijkbaar worden en de beleidswaaarde minder volatiel is.

Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De beleidswaaarde ultimo 2024 bedraagt € 820,8 miljoen (inclusief projecten).

Meer inzicht in de totstandkoming van de beleidswaaarde en gehanteerde uitgangspunten is opgenomen in de jaarrekening.

7. Risicomanagement

Hoe succesvol is onze organisatie en hoe ziet onze toekomst eruit? Dat wordt mede bepaald door de manier waarop we onze strategie uitvoeren om onze doelen te behalen. En daar horen risico's bij. Het managen van de risico's draagt bij aan het behalen van onze doelen.

7.1 Risicomanagement bij Dudok Wonen

Risicomanagement is een continu proces, waarin risico's worden beoordeeld die invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van de organisatie. Voor de belangrijkste risico's nemen we maatregelen, zodat ze binnen de risicobereidheid vallen. In het **Risicomanagementbeleid** beschrijven we hoe we het risicomanagement hebben opgebouwd en ingericht.



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

Risicomanagement omschrijven we als het effectief omgaan met onzekere gebeurtenissen.

De afgelopen jaren voerden we acties uit om het risicomanagement te verbeteren. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in haar toezichtsbrief hier ook aandacht voor gevraagd. We hebben een externe audit laten uitvoeren naar de risicocultuur, de risicobereidheid en de risicorapportages. Dit heeft geleid tot een aantal verbeterpunten. Deze punten zijn in 2024 opgepakt en deels ook afgerond. Een deel loopt door in 2025.

We bespraken het audit rapport en onze acties met Autoriteit woningcorporaties.

Uitrol risicodialoog

In 2024 is de risicodialoog binnen Dudok Wonen breder toegepast: we voerden intern gesprekken over **onzekerheden** (risico's en kansen) en de **wijze waarop we met de onzekerheden omgaan** (risicobereidheid). Met deze dialoog wordt het ontbrekende 'puzzelstuk' in het risicomanagement, namelijk de risicobereidheid van de organisatie, ingevuld. Want risicomanagement wordt vaak nog te veel gezien als beheersing, terwijl het ook gaat over kansen zien.



onze risicobereidheid is 'gematigd defensief/neutraal'

Risicobereidheid

In november 2024 hebben de RvC, de directeur-bestuurder en het MT een gesprek gevoerd over het risicobereidheidsprofiel van Dudok Wonen en over enkele stellingen geformuleerd vanuit actuele strategische dilemma's. Op dit moment zit de risicobereidheid van Dudok Wonen op het scheidsvlak van 'gematigd defensief/neutraal'.



Risicobereidheid betekent voor ons: de soort en grootte van de risico's die wij bereid zijn aan te gaan (actief) en/of willen tolereren (passief) bij het bereiken van onze doelstellingen.

- We hebben **een lage risicobereidheid** als het gaat om onze financiële continuïteit en de wettelijke normen voor de toegelaten instelling (compliance) en de governance die daarbij horen. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet, de AVG en de eisen en verwachtingen op het gebied van integriteit/ fraude.
- **Neutraal** is onze risicobereidheid als het gaat om ons streven naar effectieve en efficiënte bedrijfsvoering gericht op het realiseren van onze doelstellingen. Dit vraagt om het monitoren en aantoonbaar beheersen van de belangrijkste risico's.
- **Meer risico** willen we nemen bij de strategische doelen als er een hoog maatschappelijk rendement te realiseren is. Daarbij streven wij naar een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen.

Risicocultuur en gedrag

Risicomanagement en -beheersing bestaan niet alleen uit processen en procedures. Het heeft ook te maken met cultuur en gedrag van medewerkers binnen Dudok Wonen. Ieder levert een bijdrage vanuit de eigen rol. Het bestuur en het management dragen daaraan bij door voorbeeldgedrag en eigenaarschap voor het beoordelen van risico's en het nemen van adequate maatregelen.

Inrichting operationeel risicomanagement

Het bestuur van Dudok Wonen is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De raad van commissarissen houdt hier toezicht op.

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

- 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.
- 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 analist** hebben de rol van tweede lijn. De tweede lijn identificeert, analyseert en bewaakt ook de risico's die voortkomen uit de bedrijfsvoering en investeringsprojecten. 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** heeft 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

Hieronder leest u wat onze belangrijkste risico's zijn. Bij elk risico noemen we de mogelijke beheersmaatregelen: dat zijn de manieren waarop we het risico kunnen verminderen of wegnemen.

Strategische risico's

Omstandigheden in de buitenwereld zijn dynamisch en kunnen effect hebben op het realiseren van onze strategische doelstellingen. Het is daarom belangrijk om de externe en interne ontwikkelingen voortdurend in beeld te brengen. We kunnen dan als dat nodig is beheersmaatregelen te treffen om de risico's in lijn te brengen met onze risicobereidheid.

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. Voor meer nieuwbouw en het betaalbaar houden van woningen voor jong en oud wil de overheid steviger sturen met nieuwe wet- en regelgeving en extra subsidies.

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 **Wet betaalbare huur**: in juli 2024 is deze wet in werking getreden. De wet zorgt dat mensen een betaalbare huurwoning kunnen krijgen met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning.
- de **Wet versterking regie volkshuisvesting**. Deze wet is momenteel nog in behandeling.

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: Digitale transformatie en competentieprofielen medewerkers

In onze nieuwe strategie heeft 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. Dit zijn inbreuken op de beschikbaarheid, integriteit en vertrouwelijkheid van ICT-systemen en daarin opgeslagen data. Deze aanvallen verstoren onze dienstverlening en brengen de veiligheid van de systemen in gevaar.

Beheersmaatregelen

Om dit risico te beheersen, namen we in 2024 deze maatregelen:

- **We maakten onze medewerkers bewust** van cybersecurity- en privacy-gerelateerde zaken. Dat deden we door onlinetrainingen, het versturen van 'nep'(phishing)-mailtjes en informatieve artikelen op het intranet.

- We maken gebruik van een **firewall, netwerksegmentatie en virusscanners**.

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

Ook in 2024 zijn de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen gestegen. Dat komt door onzekerheden in de wereld en de pfas- en stikstofdiscussie. Daarnaast blijft het een uitdaging om voldoende bouwlocaties en materialen beschikbaar te krijgen en te houden. Dit alles vormt een risico voor onze doelstelling om nieuw te bouwen en zo onze woningvoorraad op peil te houden en te vergroten. Hierdoor komt het bedrijfsmodel onder druk te staan.

Beheersmaatregelen

In 2024 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 **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.

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 2024 hielden we een aparte sessie over Treasury- en financieel managementbeleidsrisico's.

De risico's op een rij

De voornaamste financiële en compliancerisico's in 2024 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.
- **De Interest Coverage Ratio(ICR) komt onder druk te staan.** Dat komt omdat de kosten van vreemd vermogen (= geleend geld) stijgen bij (her)financiering ten opzichte van ingerekende leidraad economische parameters. Deze stijging is het gevolg van forse en langdurige stijging van de rente.

” inkomsten en uitgaven zijn minder zeker

Beheersmaatregelen

Deze maatregelen namen we in 2024 om deze risico's te voorkomen of beperken:

- **We creëren we een buffer om tegenvallende resultaten op te vangen.** Dat doen via een 'remweg' voor onze Interest Coverage Ratio (ICR): we werken in de begroting met een hogere ICR-streefwaarde dan die van de externe toezichthouders. Daarnaast monitoren we de ontwikkeling van onze inkomsten en uitgaven om zonodig tijdig te kunnen bijsturen.
- 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 middenrisico'.

Integriteits-, fraude- en corruptierisico's

Integriteit en het tegengaan van fraude en corruptie zijn zeer belangrijk voor ons. Medewerkers stimuleren we om met elkaar in gesprek te gaan over integriteitskwesties. Integriteit staat ook regelmatig op de agenda tijdens afdelingsoverleggen.

Enkele van onze activiteiten hebben een verhoogd fraude- en/of corruptierisico. Welke risico's dat zijn, leest u hieronder.

We doen er dan ook alles aan om fraude, corruptie en (een schijn van) belangenverstrengeling te voorkomen.

Bijvoorbeeld als gevolg van nevenactiviteiten. Ook krijgen nieuwe medewerkers 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 2024 een inventarisatie en actualisatie van deze risico's:

- **Op oneigenlijke gronden verplichtingen aangaan en partijen selecteren** bij ontwikkeling van vastgoed of voor onderhoud. Om deze fraude te voorkomen hebben we een zorgvuldig aanbestedingsproces ingericht. Hierin passen we bij elke stap het vier-ogenprincipe toe. 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 externe 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 middenhuurwoningen 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 3 personen ernaar gekeken hebben (het '6 ogen-principe'). Het opvoeren van nieuwe of wijzigen van bestaande crediteurengegevens kent strikte functiescheiding en controles.
- **Fraude bij financiering.** Om dit te voorkomen, hebben we een proces ingericht 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.

Beheersmaatregel

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.

Maar dit betekent niet dat er geen fraude of corruptie kan optreden. Naast duidelijke regels en handhaving speelt ook de bedrijfscultuur een rol. In onze bedrijfscultuur is handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend. De raad van commissarissen, het bestuur en de leidinggevenden hebben een voorbeeldrol op het gebied van integriteit. Voor medewerkers geldt dat zij hun dilemma's, twijfels en vragen over integriteit bespreekbaar moeten kunnen maken. In eerste instantie bij hun leidinggevende en zo nodig via alle andere beschikbare kanalen. Daarom zijn ook 'soft controls' belangrijk. Daarbij ligt de nadruk op het creëren van een motiverende en stimulerende omgeving. Ons integriteitsbeleid is hierbij een van de pijlers. Mocht er toch gefraudeerd worden, dan hebben we een *zero-tolerance*-beleid.

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. De rvc bewaakt het behalen van de maatschappelijke doelstellingen 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](#).

Toezichts- en toetsingskader

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

- Het **toezichtskader** bestaat uit 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.

8.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Op verschillende manieren stelden 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. Daarnaast spraken we vanuit onze toezichthoudende rol met de bestuurder over de opvolging van de bevindingen in de managementletter, de inrichting van de organisatie en de aanpak en voortgang van het actieplan 'Huis op Orde'. Dit is een plan voor verbetering van de interne organisatie.

We voerden gesprekken met de bestuurder en het managementteam, de huurdersbelangenvereniging (HBV), andere stakeholders en de ondernemingsraad (OR). 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. Lees meer over deze commissies in paragraaf 8.6.

Deze bestuursbesluiten keurden we goed in 2024.

**Vorbereid
in:**

investeringen in de volkshuisvesting boven € 3 miljoen. Dit ging om investeringsbesluiten voor:

- o Crailo Bussum, transformatie van twee kazernegebouwen naar 44 appartementen in de sociale huur en 2 BOG-ruimten
- o Circusterrein Hilversum, 130 flexwoningen (sociale huur) als onderdeel van een groter project in samenwerking met collega-corporaties De Alliantie en G&O auditcommissie
- o Trompstraat, Huizen: 12 sociale huurappartementen
- o Kruislaan Bussum, 13 sociale huurwoningen

het besluit om Almere niet langer te rekenen tot het primaire werkgebied van Dudok Wonen

actualisatie van het risicomanagement beleid auditcommissie

jaarverslag 2023

aanpassing statuten in verband met maximale omvang Raad van Commissarissen

activiteitenplan 2025 voor de gemeente Gooise Meren

besluit om te stoppen met aanbieden nieuwe sociale koopcontracten

nieuwe portefeuillestrategie 2024-2033

aanpassing van documenten uit het toezichtskader: bestuursreglement, reglement financieel beleid en beheer, aanbestedingsbeleid en het treasury statuut auditcommissie

begroting 2024 en meerjarenraming 2025–2028 met doorkijk 2029–2033, treasury jaarplan 2024 en investeringskader voor Stichting Dudok Wonen auditcommissie

auditjaarplan 2025 auditcommissie

Daarnaast keurden we deze besluiten goed van het bestuur van de twee B.V.'s. Ook deze besluiten zijn voorbereid in de auditcommissie.

dividenduitkering van Goois Wonen en Dudok Ontwikkeling B.V.

begroting 2024 en meerjarenraming 2025–2028 Goois Wonen B.V.

Besluiten rvc

Ook zijn we op grond van de wet en de statuten verantwoordelijk voor een aantal eigen besluiten. In 2024 waren dat:

	Vorbereid in
vaststellen jaarrekening 2023 en decharge bestuurder	auditcommissie
accordering van het controleplan van de externe accountant en opdrachtverlening tot het uitvoeren van de jaarrekeningcontrole over het boekjaar 2024	auditcommissie
verlenging van de opdracht aan BDO voor jaarrekeningcontrole over de boekjaren 2024 en 2025	auditcommissie
aanpassing van het reglement RvC om te zorgen dat de raad tijdelijk uit meer dan 5 leden kan bestaan om zorgvuldige overdracht te kunnen laten plaatsvinden	
profielschets voor de werving van een lid RvC met aandachtsgebied financiën en risicomanagement en de benoeming van dit lid onder voorbehoud positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties en advies ondernemingsraad Dudok Wonen	remuneratiecommissie
honorarium rvc-leden 2025	

Betrokkenheid rvc bij bestuursbesluiten over maatschappelijke doelstellingen

De raad voelt zich medeverantwoordelijk voor de cruciale vraagstukken over de langetermijnstrategie. In de gesprekken hierover zorgen de directeur-bestuurder en de raad dat zij gezamenlijk tot een conclusie komen. Om welke besluiten het gaat, staat beschreven in de wet en in onze eigen bestuurs- en toezichtsvisie. In 2024 ging het om de aanloop naar besluitvorming over het werkgebied Almere en Sociale Koop.

8.3 Verslag vanuit de adviesrol

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 2024 met de bestuurder over:

- **Project Circusterrein.** Hier worden 400 flexwoningen geplaatst. Het is een gezamenlijk project met collega-corporaties De Alliantie en G&O en de gemeente Hilversum. Door het type project spraken we uitgebreid met de bestuurder, met name over de risico's. Het gaat namelijk om woningen die worden neergezet voor 15 jaar, er is geen zekerheid over wat er daarna met de woningen gebeurt. Ook spraken we over de risico's van nauwe samenwerking met de collega-corporaties en schaal van het project.
- **Werkgebied Almere** was regelmatig onderwerp van gesprek met de bestuurder. In 2021 heeft Dudok Wonen voor het eerst prestatieafspraken gesloten met de gemeente, nadat de gemeente ons enkele jaren daarvoor gevraagd had toe te treden. Inmiddels is duidelijk dat de andere corporaties de vraag in Almere goed kunnen opvangen. De ontwikkelmogelijkheden voor Dudok Wonen in Hilversum en Gooise Meren zijn sindsdien verbeterd. Ook zijn de marktomstandigheden veranderd. Dit alles leidde tot de conclusie van bestuurder en raad dat Almere niet langer wordt gerekend tot het primaire werkgebied.

- **Sociale koop.** De marktomstandigheden zijn de afgelopen jaren veranderd: bouwprijzen en rente zijn sterk gestegen. Bij de uitvoering van de strategie 2023+ is de keuze gemaakt om prioriteit te geven aan tenminste behoud van de sociale huurwoningenvoorraad in Hilversum en Gooise Meren en verbetering van de kwaliteit van het bestaande bezit. Dit betekent dat geen financiële ruimte meer beschikbaar is voor nieuwe sociale koopcontracten. Daarom is besloten sociale koop niet meer aan te bieden vanaf 2025. Dit was geen makkelijk besluit, omdat Dudok Wonen al 20 jaar sociale koop aanbiedt. Maar het is nodig om beter te kunnen presteren op de andere doelen, namelijk de sociale huurvoorraad en kwaliteit van de huurwoningen. De raad deelt deze conclusie.

Deze onderwerpen leidden vervolgens tot besluitvorming door de directeur-bestuurder, waarna de raad deze besluiten goedkeurde. Zie ook [paragraaf 8.2](#) hierboven.

Daarnaast spraken we met de bestuurder over:

- ‘Huis op Orde’. Dit is een actieplan om de interne organisatie te verbeteren. Deze acties zijn geformuleerd op basis van de bevindingen van de nieuwe bestuurder uit haar ‘100 dagen’-analyse en de punten van de accountant in de managementletter. De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2024 laten weten dat zij het risicomanagement bij Dudok Wonen niet voldoende passend vindt bij de risico’s. Mede naar aanleiding hiervan heeft een externe audit plaatsgevonden naar het risicomanagement. Elke vergadering spreekt de raad met de bestuurder over de voortgang van de actiepunten uit hoofde van het ‘Huis op Orde’.
- Organisatie inrichting en vorming managementteam (MT). De raad sprak over de organisatie-inrichting en vorming van het nieuwe MT. De raad heeft daarbij de bestuurder geadviseerd over gewenste competenties voor de nieuwe MT-leden.

8.4 Verslag vanuit onze netwerkkrol

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

De OR

De raad is tevreden met de wijze waarop de OR zich ontwikkelt en functioneert. De OR werkt met een klein dagelijks bestuur en werkgroepen per specifiek onderwerp. Het werk wordt hierdoor verdeeld en meer medewerkers zijn betrokken voor steeds korte periodes.

In 2024 voerden we deze acties uit samen met de OR:

- Een delegatie van de rvc had periodiek overleg met de OR. We spraken over de ontwikkelingen in de organisatie onder de nieuwe directeur-bestuurder.
- Afgesproken is dat jaarlijks een gesprek plaatsvindt tussen het dagelijks bestuur van de OR en de voltallige raad van commissarissen.
- Daarnaast vindt (minimaal) jaarlijks een gesprek plaats tussen een delegatie van de raad en het dagelijks bestuur van de OR.

Huurdersbelangenvereniging (HBV)

De leden van de rvc die op voordracht van de HBV zijn benoemd, zorgen dat ze steeds geïnformeerd zijn over wat speelt binnen de HBV en bij de huurders. Dit zijn 2 leden van de rvc. Ze letten er vooral op dat het overleg tussen Dudok Wonen en de HBV goed verloopt. Ze hebben periodiek overleg met het bestuur van de HBV. Ook zijn ze

aanwezig bij de jaarlijkse ALV van de HBV.

Deze onderwerpen bespraken zij in 2024 met de HBV:

- verduurzaming, huurbeleid en onderhoud
- het (intern) functioneren van de HBV
- het versterken van de toegevoegde waarde van de HBV als huurdersvertegenwoordiging

Overige stakeholders

In 2024 is hadden we op diverse momenten contact met stakeholders. Zo spraken de voorzitter van de rvc en de voorzitter van de auditcommissie met de toezichthouders van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Tijdens dit overleg spraken we over de algemene gang van zaken binnen Dudok Wonen en de ontwikkelingen op het gebied van risicomanagement.

8.5 Verslag vanuit de werkgeversrol

Het jaar 2024 was het eerste 'volle' jaar van directeur-bestuurder Jacqueline van Ham. De selectie- en remuneratiecommissie (hierna korten we dit af tot 'remuneratiecommissie') reflecteerde regelmatig met de directeur-bestuurder op de voortgang van de bestuurlijke opdracht en de ervaringen van de bestuurder binnen en buiten de organisatie. Expliciete punten van bespreking en reflectie waren de gewenste veranderopgaven en de vorming en ontwikkeling van het MT. Ook tijdens de rvc-vergaderingen bespraken we deze onderwerpen.

De raad is tevreden over de beweging in de organisatie die het afgelopen jaar is ingezet, waarbij executiekracht, focus en eigenaarschap zichtbaar zijn. De raad is content met het leiderschap van de directeur-bestuurder en de ontwikkeling van het MT.

Personalia bestuurder

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

- Junis Kinderopvang Alphen a/d Rijn, lid Raad van Toezicht en lid auditcommissie (tot december 2024)
- 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 2024 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

De afspraak voor permanente educatie van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties is om jaarlijks 36 PE-punten te behalen, of 108 over de afgelopen 3 jaar. Jacqueline van Ham voldoet aan de vereisten: zij heeft 90 punten behaald in 2024.

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 2024 vergaderde de rvc 9 keer. Aanleiding voor de extra vergaderingen waren besluitvorming over investeringsprojecten en de portefeuillestrategie.

8.6 Commissies

Binnen de rvc zijn 2 commissies actief die zorgen dat de raad haar taken goed kan vervullen: de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie (afgekort 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

De remuneratiecommissie bereidt voor de rvc de invulling van de werkgeversrol voor. De commissie bestaat uit 2 leden. In 2024 waren dat Emine Özyenici (voorzitter) en Willem van Leeuwen (lid).

Werkzaamheden auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit 2 leden van de rvc: Fleur Rieter en Bart Moesbergen. Deze commissie vergadert in de week voor de vergadering van de rvc. De bestuurder, de manager Financiën 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 6 keer bij elkaar in 2024.

In de auditcommissie werden vastgoedbesluiten en financiële onderwerpen (begroting, jaarrekening) behandeld, voorafgaand aan besluitvorming in de rvc. In paragraaf 8.2 vindt u een overzicht van besluiten die de auditcommissie voorbereidde.

Daarnaast besprak de auditcommissie het risicorapport, de aanpak en het actieplan 'Huis op Orde', de voortgang van het auditjaarplan inclusief auditrapporten, het auditrapport risicomanagement, de bezetting in de financiële afdeling, fiscaliteiten, informatiebeveiliging en de viermaandelijks bedrijfsrapportages. De actiepunten met betrekking tot risicomanagement werden specifiek vanuit de AC gevolgd.

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

8.7 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. In 2024 hielden we 2 werkconferenties.

Thema: veerkrachtige wijken

Tijdens de werkconferentie in juni gaf Anita Keita een lezing over 'veerkrachtige wijken'. Keita is Managing Consultant BMC, voorzitter bestuur LSA Bewoners en voormalig bestuurder van Versa Welzijn. We spraken met haar over de manier waarop collectief handelen van alle betrokkenen in een wijk of buurt, inclusief de bewoners zelf, leidt tot versterking van de veerkracht. Hoe geven we daar op lokale schaal handen en voeten aan?

Thema: socratische gespreksvaardigheden

In de werkconferentie van november volgde de raad een workshop over socratische gespreksvaardigheden, onder externe begeleiding van De Denksmederij.

Thema: risicobereidheid

In de werkconferentie van november spraken we ook over risicobereidheid. Deze sessie vond plaats onder externe begeleiding van Accent Advies. Aan de hand van vooraf ingeleverde stellingen bespraken we de risicobereidheid van de individuele deelnemers, om te komen tot inzicht in de huidige risicobereidheid en de gewenste ontwikkeling ervan. Aan deze werksessie namen ook het MT, de organisatiecontroller, de adviseur risicomanagement a.i. en de adviseur financieel beleid deel. In [hoofdstuk 7](#) leest u meer over het risicomanagement bij Dudok Wonen.

8.8 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 extern begeleid door Anoushka Waijer van Governance Q. Voorafgaand aan de bijeenkomst heeft Anoushka telefonische interviews gehouden met de leden van de raad, de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris, de stagiair in de rvc en de voorzitter van de OR. De uitkomsten van deze gesprekken waren input voor de bijeenkomst.

Resultaten zelfevaluatie

Op hoofdlijnen is de raad tevreden over haar functioneren. Verbeterpunten zijn er ook:

- Beter doorleven van een beoogde interventie: welke effecten worden beoogd en draagt de beoogde interventie hieraan in voldoende mate bij. Zijn andere/betere alternatieven aanwezig?
- Hiermee samenhangend concludeerde de raad dat het belangrijk is om 'weak signals' nadrukkelijker te bespreken en te wegen. Dit zijn subtiele veranderingen of zwakke signalen die vaak over het hoofd worden gezien. Als het nodig is, moet hierbij tijd genomen worden om te vertragen, omdat duidelijke oordeelsvorming nog niet mogelijk is.

Conclusies die volgen uit de verbeterpunten:

- Het is belangrijk dat de raad elkaar goed bevraagt. De raad nam zich dan ook voor een training socratische gesprekstechnieken te volgen. Dit is gebeurd tijdens de werkconferentie in november (zie paragraaf 8.7).

- Bij de werving van rvc-leden tijdens de komende jaren bekijken we kritisch welk type toezicht de organisatie nodig heeft, en welke competenties daar het best bij passen.

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. De rvc-leden zijn alert op mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling. Als deze schijn ontstaat, stelt de commissaris waar het om gaat een schriftelijke uiteenzetting op. Deze casus wordt besproken met de voorzitter van de raad. Afhankelijk van de uitkomst van deze bespreking wordt de situatie besproken in de raad of wordt de raad geïnformeerd. Bijzondere alertheid is er bij commissarissen in bouw en vastgoed.

De leden hebben aangegeven dat er in 2024 geen redenen waren om 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.

8.9 Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit 5 leden. De statuten schrijven voor, dat de raad divers is: de raad moet voor tenminste een derde uit mannen en tenminste een derde uit vrouwen bestaan. Eind 2024 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)	• lid raad van bestuur bij MN • lid RvT Bedrijfspensioenfonds Hibin (tot juli 2024) • lid raad van commissarissen VGZ, voorzitter risk committee
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 (tot december 2024) • plaatsvervangend Secretaris-Generaal bij het ministerie van Justitie en Veiligheid (vanaf januari 2025)
Bart Moesbergen lid auditcommissie	Bouw en vastgoed	november 2026 (niet herbenoembaar)	• directeur &Straks BV / &Straks Vastgoed • lid raad van commissarissen Stichting Kleurrijk Wonen
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. Van de 5 leden van de rvc zitten er 4 in hun tweede termijn. Dat betekent dat vanaf 2025 in een relatief hoog tempo de raad wordt vernieuwd. De raad realiseert zich dat dit verlies aan ervaring en opgebouwde kennis betekent. 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. In 2024 werden de statuten aangepast om dit mogelijk te maken. Ook het rvc-reglement werd hierop aangepast.

(Her-)benoemingen in 2024

In 2024 heeft werving plaatsgevonden voor een lid rvc met aandachtsgebied Financiën en risicomanagement en tegelijkertijd voorzitter van de auditcommissie. De werving werd begeleid door bureau Whyz.

Ontwikkelingen in 2025

Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties namens de minister, is Dirk Jan Sloots per 1 maart 2025 benoemd tot lid van de Raad. Hij zal Fleur Rieter opvolgen als voorzitter van de Audit Commissie in verband met de afloop van haar tweede termijn in juni 2025.

Voorts is Neeke Eijsbroek per 17 maart 2025 afgetreden als lid van de Raad vanuit persoonlijke overwegingen. Een wervingsprocedure is opgestart.

8.10 Permanente educatie

Alle leden van de rvc hebben voldoende permanente educatie-punten behaald in 2024.

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.

8.11 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. Van april 2023 – juni 2024 is de eerste trainee gestart: Nanda Haverkamp.

De trainee krijgt de gelegenheid deel te nemen aan alle bijeenkomsten van de raad. Eén van de commissarissen is aangewezen als begeleider. De trainee heeft geen stemrecht bij te nemen besluiten. De raad is enthousiast over de toegevoegde waarde van de traineeplek. In de toekomst wil zij vaker ruimte maken voor een trainee.

8.12 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.

Over 2024 ontvingen de leden van de raad € 15.600. De voorzitter ontving € 23.400.

8.13 Vooruitblik

Het jaar 2024 was een bewogen jaar. De roep om het realiseren van de maatschappelijke opgaven door de buitenwereld klinkt luider dan ooit. Dudok Wonen wil graag presteren om zo goed mogelijk aan die verwachtingen te beantwoorden. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging van de inzet van mensen en middelen. Daarom zijn belangrijke keuzes gemaakt over het werkgebied en sociale koop. Ondertussen zijn de bouwkosten, rentekosten en lonen sterk gestegen. De politiek zorgt ervoor dat onze opbrengsten niet gelijk opgaan met de stijging van de kosten. Als de politieke en economische situatie de komende jaren niet verandert, betekent dit dat de investeringen in de volkshuisvesting stoppen. Voor de hele sector geldt dat er geen sprake is van een duurzaam prestatiemodel. Dat is onwenselijk en vraagt op korte termijn aandacht van de overheden, corporaties, branchevereniging Aedes en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De raad realiseert zich dat het onzekere tijden zijn voor medewerkers, waarin de organisatie toewerkt naar meer executiekracht, focus en eigenaarschap. Hierbij blijft de inzet en drive om de maatschappelijke ambities zo goed mogelijk te vervullen duidelijk voelbaar en zichtbaar. Dat verdient een compliment en woord van dank!

” zichtbare inzet om de maatschappelijke ambities
zo goed mogelijk te vervullen

Samen met de directeur-bestuurder en medewerkers blijven we ons inzetten om Dudok Wonen zo goed mogelijk te laten presteren voor de maatschappelijke opgave – voor de huidige én toekomstige bewoners, op korte en lange termijn. In 2025 concentreren we ons daarbij op de afronding van de acties vanuit het ‘Huis op Orde’, verdere verbetering van de executiekracht in de organisatie en de uitwerking van de strategie en aanpak van leefbaarheid en veerkrachtige wijken.

We zijn bezorgd over de onzekerheden en instabiliteit in de politieke besluitvorming. Opgelucht hebben wij kennis genomen van het intrekken van het voorstel door de minister van VRO inzake huur bevrozing wat naar onze mening 4 maanden naar het afsluiten van woonakkoord van onbehoorlijk bestuur getuigde. Tegelijkertijd houden wij zorg en roepen het (toekomstige) kabinet om dergelijke volatiliteit in besluitvorming te voorkomen teneinde ambities van volkshuisvesting in het algemeen en Dudok Wonen in bijzonder waar te blijven maken.

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 en Gooise Meren. In deze gemeenten hebben we prestatieafspraken. In 2024 werd besloten dat Almere niet langer behoort tot het primaire werkgebied. Ook in Baarn, Blaricum, Huizen, Laren, Muiden, Weesp en Wijdmeren hebben we bezit. Wettelijk gezien heeft Dudok Wonen toelating in de Metropool Regio Amsterdam (MRA).

9.3 Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen

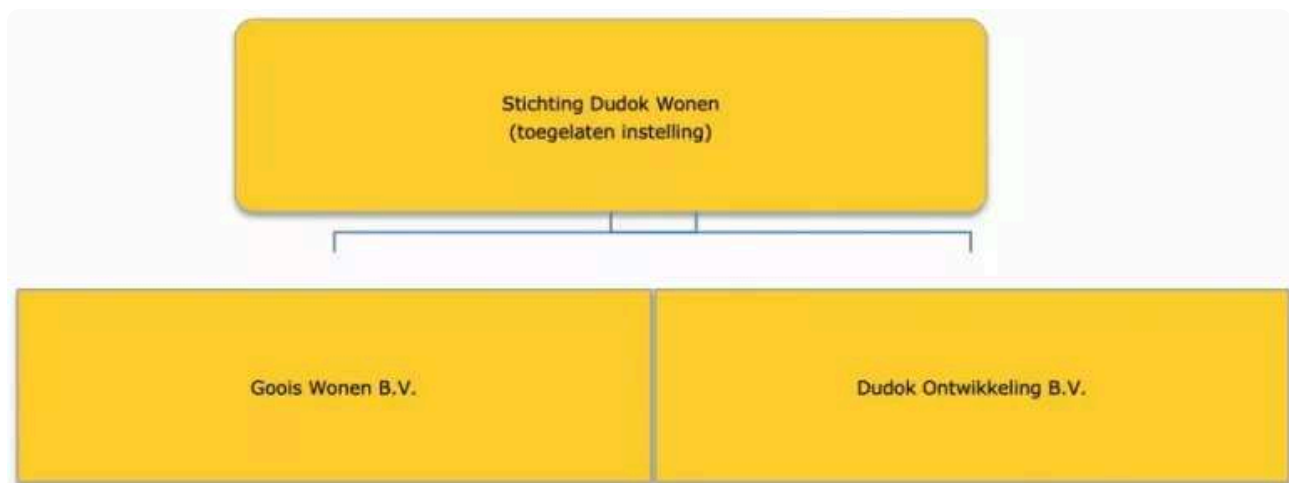
Dudok Wonen kent dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen. Het statutair werkgebied van deze entiteiten ligt binnen het werkgebied van de stichting.

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 2024 zijn geen verbindingen aangegaan of opgericht.

9.4 Dochterondernemingen

Eind 2024 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 2024 waren er geen activiteiten in deze bv.



Figuur 9.1: Stichting Dudok Wonen en dochterondernemingen, 2024

10. Ondertekening

Het volkshuisvestelijk jaarverslag is goedgekeurd door de raad van commissarissen in de vergadering van 13 juni 2025:

Naam: W.D. van Leeuwen
Functie: voorzitter

Naam: E.L. Özyenici
Functie: vicevoorzitter

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

Naam: H.J. Sloots
Functie: lid

Naam: M.D. Smit
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 2024 op 10 juni 2025 heeft vastgesteld
- dat de raad van commissarissen het jaarverslag 2024 op 23 juni 2025 heeft goedgekeurd.

Hilversum, 23 juni 2025

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

Functie: Directeur-bestuurder



Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 dec. 2024

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2024	31-12-2023
Ref.	VASTE ACTIVA		
M1102	Vastgoedbeleggingen		
M11028	DAEB vastgoed in exploitatie	903.877	875.961
M11020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	427.308	434.931
M11024	Onroerende zaken – Kopen naar Wens	60.837	62.047
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.331	16.035
		1.402.353	1.388.974
M1102	Materiële vaste activa		
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.983	8.986
		8.983	8.986
M1103	Financiële vaste activa		
M11033	Andere deelnemingen	2	2
M11039	Overige vorderingen	27.229	27.219
		27.231	27.221
		1.438.567	1.425.181
VLOTTENDE ACTIVA			
M1112	Vorderingen		
M11120	Huurdebiteuren	255	498
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	234	3.328
M11126	Overige vorderingen	1.274	1.247
M11127	Overlopende activa	2	34
		1.765	5.107
M1114	Liquide middelen	18.570	12.576
		20.335	17.683
TOTAAL		1.458.902	1.442.864

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31-12-2024	31-12-2023
Ref.	VERMOGEN LANG		
M1105	Eigen vermogen		
M11053	Herwaarderingsreserve	712.672	722.391
M11053	Overige reserve	454.681	470.220
M11054	Resultaat na belastingen van het boekjaar	2.722	-25.256
		1.170.075	1.167.355
M1107	Voorzieningen		
M11073	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	159	3.473
M11072	Latente belastingverplichtingen	2.214	2.188
M11074	Overige voorzieningen	172	194
		2.545	5.855
M1108	Langlopende schulden		
M11081	Schulden aan banken	233.586	220.997
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.994	36.109
M11083	Overige schulden	651	642
		270.231	257.748
		1.442.851	1.430.956
VERMOGEN KORT			
M1116	Kortlopende schulden		
M11160	Schulden aan banken	7.411	2.970
M11162	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.194	1.809
M11164 en M11165	Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.883	2.430
M11167	Overige schulden	519	240
M11168	Overlopende passiva	4.810	4.457
		15.817	11.906
TOTAAL		1.458.668	1.442.864

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024

(Bedragen x € 1.000) volgens het functioneel model

	2024	2023
Ref. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Huuropbrengsten	53.412	51.967
Opbrengsten servicecontracten	2.438	2.972
Lasten servicecontracten	-2.438	-2.972
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.307	-5.653
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.383	-18.910
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.112	-2.914
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.610	24.490
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.402	10.905
Toegerekende organisatiekosten	-1.340	-1.091
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.705	-7.576
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.357	2.238
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-2.176	-3.810
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.385	-32.942
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	2.123	-3.075
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.438	-39.827
OVERIGE ACTIVITEITEN		
Opbrengst overige activiteiten	182	145
Kosten overige activiteiten	-173	-138
Netto resultaat overige activiteiten	9	7
Overige organisatiekosten	-2.180	-2.080
Leefbaarheid	-532	-575
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		

	2024	2023
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.223	964
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.866	-6.593
Saldo financiële baten en lasten	-5.643	-5.629
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	9.183	-21.376
Belastingen	-6.461	-3.880
RESULTAAT NA BELASTINGEN (TOTAALRESULTAAT)	2.722	-25.256

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2024

Volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	53.569	52.030
Vergoedingen	2.059	2.147
Renteontvangsten	362	418
Overige bedrijfsontvangsten	193	8
	56.183	54.603
Uitgaven		
Erfpacht	-2	-4
Personeelsuitgaven	-6.672	-6.690
Onderhoudsuitgaven	-14.630	-15.182
Overige bedrijfsuitgaven	-11.558	-12.051
Betaalde interest	-6.682	-6.640
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-129	-371
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-180	-173
Vennootschapsbelasting	-3.341	-1.984
	-43.194	-43.095
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	12.989	11.508
KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.532	11.151
	11.532	11.151
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-22.163	-18.569
Verbeteruitgaven	-12.540	-10.335
Aankoop	-959	-32
Investerings overig	-314	-610
	-35.976	-29.546
Financiële vaste activa - in en -uitgaande kasstroom		

	2024	2023
- Ontvangsten verbindingen	16	7
- Uitgaven verbindingen	-13	-46
	3	-39
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-24.441	-18.434
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe te borgen leningen	25.000	12.500
Aflossing geborgde leningen	-7.554	-25.546
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	17.446	-13.046
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	5.994	-19.972
WIJZIGING KORTGELDMUTATIES (Collateral (margin call verplichting))	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	12.576	32.548
Geldmiddelen aan het einde van de periode	18.570	12.576
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	5.994	-19.972

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.

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, marktwaarde in verhuurde staat: DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde 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 marktwaarde 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 marktwaarde 2024 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.

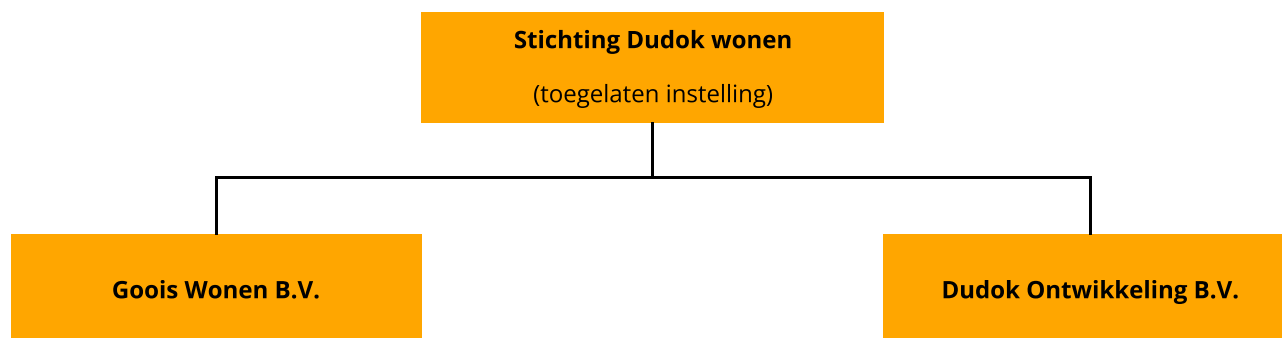
Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

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 90 actieve VvE's (91 actieve VvE's in 2023). Deze participaties vloeien voort uit het gevoerde beleid om woningen uit de bestaande voorraad te verkopen.

4.6. Presentatiewijzigingen

Er zijn geen presentatiewijziging in 2024.

4.7. Stelselwijziging

Met ingang van het verslagjaar dat aanvangt op of na 1 januari 2024 behoeft bij het toelichten van de beleidswaarde de vier afslagen op de marktwaarde niet meer te worden toegelicht. De beleidswaarde is dus niet langer een afgeleide van de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruik makend van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar.

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 waardeverminderingverliezen.

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 kostprijshedge 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 kostprijshedge-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 vervolgwaaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere of hogere 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 waardeverminderingsverlies 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 marktwaaarde in verhuurde staat.

Marktwaaarde in verhuurde staat:

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.

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 marktwaaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaaardeverschil 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 2024”, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. Dudok Wonen past hiervoor ultimo 2024 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 eind 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 geclassificeerd 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 betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Dudok Wonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Dudok Wonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Indien de onderhoudsbegroting afwijkt van 60 jaar exploitatie dan is deze hiervoor bijgesteld.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Dudok Wonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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)

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.

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 4.8 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.

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.

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 voorgecalculeerde 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 2024 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 129,0% (2023: 128,8%).

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.

Zie paragraaf 5.7.2 voor de verdere uitwerking van de grondslagen voor waardering van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen.

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 informatievervaardingsdoeleinden 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	31-12-2024	31-12-2023
DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaaarde per 1 januari	875.961	891.410
Mutaties		
- Investeringsen	12.580	9.498
- Desinvesteringsen	-5.673	-7.590
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	22.284	10.197
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	364	199
- Aankopen	1.019	604
- Overige mutaties	0	4
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-2.657	-28.361
Totaal mutaties	27.916	-15.449
Marktwaaarde per 31 december	903.877	875.961
DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	5.494	5.474
Toe- of afname	84	20
Aantal per 31 december	5.578	5.494

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2024	31-12-2023
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaaarde per 1 januari	434.931	438.454
Mutaties		
- Investeringsen	666	1.460
- Desinvesteringsen	-288	-708
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	-364	-199
- Aankopen en overig	59	468
- Overige mutaties	-	8
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-7.696	-4.552
Totaal mutaties	-7.623	-3.523
Marktwaaarde per 31 december	427.308	434.931
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	2.821	2.830
Toe- of afname	-5	-9
Aantal per 31 december	2.816	2.821

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 € 903,9 miljoen en € 427,3 miljoen. Het totaal van de waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.331,2 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 geprognoseerde 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 2024. 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 – www.nrvt.nl).

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 14 maart 2025 update van de negende geactualiseerde versie van het handboek met als peildatum 31 december 2024. 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.

Deze actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2024. Deze waardering wordt in het kader van de jaarverslaggeving over het jaar 2024 hiermee aangeleverd.

Parameters

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

- disconteringsvoet gemiddeld van 7,13% (2023: 5,82%).
- exit yield uitponden gemiddeld van 3,66% (2023: 4,10%).
- exit yield doorexploiteren gemiddeld van 4,72% (2023: 6,00%).
- vrije verkoopwaarde gemiddeld per eenheid € 346.169,- (2023: € 293.828,-).
- contracthuur per eenheid gemiddeld per maand € 694,- (2023: € 653,-).
- markthuur per eenheid gemiddeld per maand € 1.141,- (2023: € 1.101,-).

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

- disconteringsvoet gemiddeld van 6,14% (2023: 7,75%).
- exit yield gemiddeld van 6,99% (2023: 8,64%).
- contracthuur gemiddeld per m2 per jaar € 112,- (2023: € 81,-).
- markthuur gemiddeld per m2 per jaar € 123,- (2023: € 107,-).

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

- disconteringsvoet gemiddeld 7,64% (2023: 7,40%).
- exit yield gemiddeld 2,42% (2023: 3,14%).
- contracthuur gemiddeld per maand € 50,- (2023: € 59,-).

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

- disconteringsvoet 7,32% (2023: 7,07%)
- exit yield 7,00% (2023: 7,00%)
- canon gemiddeld per jaar € 2.275 (2023: € 2.149)
- grondwaarde gemiddeld € 65.811 (2023: € 65.876).

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 2024 bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

- De risicovrije rentevoet. De hoogte van de risicoloze 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 2024 bedraagt de basis-IRS 2,45% (2023: 1,48%).
- 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 2024 4,87% (2023: 5,59%).
- 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 2024. 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 5,93% en 7,58% (2023: 5,08% en 8,05%);
- voor BOG: tussen 5,00% en 10,00% (2023: 6,00% en 10,00%);
- voor parkeerplaatsen: tussen 7,59% en 7,68% (2023: 7,34% en 7,43%);

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 15^e jaar en is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die van het 16^e 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 2024 gehanteerd.

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

- inflatie: voorgeschreven volgens het Handboek marktwaardering 2024 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 2024;
- markthuur: afgeleid van de vrije verkoopwaarde en extern marktadvies en berekend volgens het Handboek marktwaardering 2024;
- exploitatiekosten: ontleend aan het Handboek marktwaardering 2024;
- 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 2024;

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is ook expliciet rekening gehouden met bestaande beklemmingen. Beklemmingen 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 2024 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 2024 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 2024 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 2024 met € 20,3 miljoen toegenomen van € 1.310,9 miljoen naar € 1.331,2 miljoen. Deze waardeontwikkeling is opgebouwd uit:

- investeringen van € 2,2 miljoen;
- desinvesteringen (verkopen) van € 2,3 miljoen;
- overboeking naar vastgoed in ontwikkeling van € 0,0 miljoen;

- aankopen, opleveringen en overige mutaties van € 12,1 miljoen;
- niet gerealiseerde waardeveranderingen van € 22,6 miljoen negatief.

De herwaarderingen ad € 22,6 miljoen positief zijn het gevolg van nadere inschattingen van parameters en uitgangspunten bij de waardering op marktwaarde.

Bij de post vastgoedbeleggingen (inclusief parkeerplaatsen) zijn 8.333 eenheden (2023: 8.315) opgenomen. De geschatte actuele waarde is gebaseerd op basis van de WOZ-beschikkingen (peildatum 1 januari 2024) van het vastgoed en bedraagt circa € 1,95 miljard (2023: 1,90 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 € 713 miljoen (2023: € 723 miljoen).

Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 820,8 miljoen (exclusief projecten).

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor: Eengezinswoningen		
Meergezinswoningen	€ 806,22	€ 1.100,07
Studenten eenheden	€ 741,72	€ 1.086,65
	€ 650,43	n.v.t.
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.785,38	€ 1.551,08
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.351,04	€ 3.864,15
Aantal verhuureenheden met EFG label	494*	122

** Voor 448 verhuureenheden is een verplichting ingerekend. De overige eenheden hebben een monumentale status waarvoor geen verplichting wordt ingerekend.*

Beleidshuur

Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren. In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een beleidshuur per verhuureenheid welke is gebaseerd op de streefhuur rekening houdend met de wettelijke kaders.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting, opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangepaste respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 3.

De door de Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB van Dudok Wonen is onderdeel van de begroting 2025 en meerjarenraming 2026-2029.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Dudok Wonen ongeveer eens in de zeven jaar een NEN-2767 conditiemeting.

Het prijspeil van het onderhoud is voor het begrotingsjaar (2025) gebaseerd op het met de ketenpartners afgesproken prijzenboek PO. De meerjarenraming is nu nog gebaseerd op het kostenbestand van IBIS-MAIN (onderhoud software).

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Dudok Wonen rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	18 jaar
Dak vervanging	24 jaar
Voegwerk	48 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar

Onderhoud aan keukens, badkamers en toiletten wordt, indien nodig, uitgevoerd bij mutatie.

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is gesteld op 60 jaar;
- Voor de eerste 30 jaar is de MJOB ingerekend. De tweede 30 jaar is gebaseerd op de berekende jaarlijkse onderhoudsnorm per complex. Deze onderhoudsnorm is het gemiddelde van de eerste 15 jaar van de MJOB;
- De berekende onderhoudsnormen van complexen die recent zijn gerenoveerd, als nieuwbouw zijn opgeleverd of in de MJOB als toekomstige sloop, renovatie veronderstelt zijn, zijn beoordeeld of deze normen zonder meer kunnen worden toegepast voor de tweede 30 jaar. Indien de berekende onderhoudsnorm is beoordeeld als niet plausibel voor de tweede 30 jaar dan wordt de onderhoudsnorm toegepast van een enigszins vergelijkbaar complex;
- Toekomstig geplande nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

EFG labels

Het verduurzamen van eenheden waarop een EFG label van toepassing is, is geen onderdeel van de MJOB. Conform het handboek modelmatig waarderen zijn normbedragen ingerekend voor het verduurzamen van deze eenheden.

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud is geen onderdeel van de MJOB, maar is wel apart begroot en ingerekend in de beleidswaarde.

Beheerlasten

De jaarlijkse beheerlastennorm is gebaseerd het gemiddelde van de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde begroting en meerjarenraming.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

(in € miljoen)	DAEB	Niet-DAEB
€ 25,- hogere streefhuur	€ 14,30	€ 8,30
€ 25,- lagere streefhuur	€ -25,80	€ -8,30
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	€ -18,00	€ -5,40
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	€ 18,00	€ 5,40
€ 100,- hogere beheerkostennorm	€ -18,00	€ -5,40
€ 100,- lagere beheerkostennorm	€ 18,00	€ 5,40
0,5% hogere mutatiegraad	€ 5,40	€ 2,00
0,5% lagere mutatiegraad	€ -1,30	€ -1,30
0,5% hogere disconteringsvoet	€ -41,60	€ -29,60
0,5% lagere disconteringsvoet	€ 48,50	€ 34,60

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

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2024	31-12-2023
Eigendoms participaties (bedrag)		
Nominale waarde per 1 januari	75.297	72.192
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	476	1.545
- Afkoop	-1.788	-1.099
- Indexering	-1.246	2.659
Nominale waarde per 31 december	72.739	75.297
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-47.896	-49.358
Stand per 31 december	24.843	25.938
Vooruit ontvangen bedragen ‘Kopen Naar Wens’	35.994	36.109
Stand per 31 december	60.837	62.047
Eigendoms participaties (aantal)		
Stand per 1 januari	357	349
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	4	14
- Afkoop	-8	-6
Stand per 31 december	353	357

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 € 24,8 miljoen (2023: € 25,9 miljoen). Het totaal van de waardering van de eigendoms participaties inclusief de ‘vooruit ontvangen bedragen’ bedraagt daarmee € 60,8 miljoen (2023: € 62,0 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 7,32% (2023: 7,1%);
- 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 waarde stijging;
- jaarlijkse beheerkosten van € 162,65 euro per participatie (2023: €157,93).

9.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (M11021)

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschafprijs	17.666	7.788
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.103	-1.685
Boekwaarde per 1 januari	12.562	6.103
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen	3.473	315
Boekwaarde onder aftrek van voorziening per 1 januari	16.035	6.417
Mutaties		
- Investerings	23.211	20.075
- Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-23.364	-10.197
- Waardeveranderingen	-2.237	-3.418
Totaal mutaties	2.389	6.460
Aanschafprijs	17.513	17.666
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.341	-5.103
Balanswaarde per 31 december	10.173	12.562
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen	158	3.473
Boekwaarde onder aftrek van voorziening per 31 december	10.331	16.035

In 2024 is, in overeenstemming met RJ645.218, voor de berekening van de ORT-voorziening een andere berekeningswijze gehanteerd. De realisatie ultimo jaar 2024 is in minder gebracht op de verantwoorde ORT-voorziening, impact € 4,21 miljoen.

In het boekjaar werd ter zake van het vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 0,48 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2023: € 0,48 miljoen). Bij niet specifiek gefinancierde projecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,17% (2023: 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	Totaal
Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie				
Verkrijgingsprijzen	10.785	209	1.751	12.745
Cumulatieve afschrijvingen	-2.798	-70	-891	-3.759
Boekwaarde per 1 januari	7.987	139	860	8.986
Mutaties in het boekjaar:				
- Investerings	70	103	259	432
- Desinvesteringen (aanschafwaarde)	-36	-	-	-36
- Desinvesteringen (gecorrigeerde afschrijving)	-22			-22
- Afschrijvingen	-86	-28	-262	-376
Totale mutaties	-74	75	-4	-3
Verkrijgingsprijzen	10.774	312	2.010	13.096
Cumulatieve afschrijvingen	-2.861	-98	-1.155	-4.113
Boekwaarde per 31 december	7.913	215	855	8.983

De WOZ-waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 2,7 miljoen (2023: € 2,7 miljoen).

9.3. Financiële vaste activa (M1103)

9.3.1 Andere deelnemingen (M11033)

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
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	31-12-2024	31-12-2023
Overige vorderingen		
Vorderingen Kopen naar Wens "vanaf 2013 tot 2023" 102% contracten	15.741	15.406
Amortisatie leningen	11.488	11.813
Stand per 31 december	27.229	27.219

Vorderingen Kopen naar Wens "vanaf 2013 tot 2023" 102% contracten

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
Vorderingen Kopen naar Wens (bedrag)		
Nominale waarde per 1 januari	35.164	36.969
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	0	612
- Afkoop	-1.571	-675
- Indexering	1.661	-1.742
Nominale waarde per 31 december	35.254	35.164
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-19.513	-19.758
Stand per 31 december	15.741	15.406
Vorderingen Kopen naar Wens (aantal)		
Stand per 1 januari	259	258
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	0	6
- Afkoop	-12	-5
Stand per 31 december	247	259

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 € 15,7 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 4,49% (2023: 4,53%);
- 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% (2023: 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 € 162,65 euro per participatie (2023: € 157,93).

Amortisatie leningen

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
Amortisatie leningen		
Nominale waarde per 1 januari	11.813	12.138
Mutaties in het boekjaar:		
- Aflossing/afschrijving	-325	-325
Stand per 31 december	11.488	11.813

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. Deze nieuwe leningen zijn initieel gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het ongerealiseerde resultaat van de afgekochte renteswaps onder de overige vorderingen is opgenomen en is geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd.

9.4. Vorderingen (M1112)

9.4.1 Huurdebiteuren (M11120)

VORDERINGEN	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	896	914
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-641	-416
Stand per 31 december	255	498

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	31-12-2024	31-12-2023
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Te vorderen vennootschapsbelasting	234	3.328
Stand per 31 december	234	3.328

9.4.3 Overige vorderingen (M11126)

VORDERINGEN	31-12-2024	31-12-2023
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	35	26
Waarborgsommen	270	262
Overige vorderingen	491	68
Af te rekenen servicekosten	478	891
Stand per 31 december	1.274	1.247

Af te rekenen servicekosten

I.v.m. exorbitante prijsstijgingen van de nutsvoorzieningen is er in 2024 een vordering ontstaan van de nog af te rekenen servicekosten. Op deze vordering is een voorziening oninbaar opgenomen van € 0,7 miljoen.

Overige debiteuren

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

Overige vorderingen

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan een jaar. In 2024 is er onder meer een vordering ontstaan door een doorbelasting van bijna € 0,4 miljoen.

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	31-12-2024	31-12-2023
Liquide middelen		
Vrij opneembare banktegoeden	18.570	12.576
Stand per 31 december	18.570	12.576

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	31-12-2024	31-12-2023
Latente belastingverplichting		
Beginwaarde per 1 januari	2.188	2.259
Mutaties in het boekjaar:		
- Toename/Vrijval ten laste van winst- en verliesrekening	26	-71
Eindwaarde per 31 december	2.214	2.188

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 (2023: 2,2 miljoen tijdelijke verrekenbare verschillen) en bestaat in 2024 uit de volgende onderdelen:

- De verrekenbare tijdelijke verschillen: De disagio waardering lening portefeuille € 0,3 miljoen (2023: € 0,3 miljoen).
- De belastbare tijdelijke verschillen: De voorziening grootonderhoud € 2,5 miljoen (2023: € 2,5 miljoen).

De belastingdienst is in bezwaar akkoord gegaan met een dotatie aan de onderhoudsvoorziening ad € 9.9 miljoen. 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 2029. Van de vorderingen is een bedrag ad € 0,3 miljoen (2023: € 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 (2023: € 318 miljoen). Er wordt voor dit verschil geen latentie gevormd omdat dit vastgoed fiscaal niet afwijkt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 1.012 miljoen (2023: € 993 miljoen). De commerciële waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 1.331 miljoen (2023: € 1.312 miljoen). De nominale latente belastingvordering bedraagt € 82 miljoen (2023: € 82 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 € 8,6 miljoen (2023: € 7,4 miljoen). De nominale waarde van de latente belastingverplichting bedraagt € 2,2 miljoen (2023: € 1,9 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 € 24,6 miljoen (2023: € 26,7 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 € 6,1 miljoen (2023: € 6,8 miljoen).

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 langer dan 1 jaar.

9.7.3 Overige voorzieningen (M11074)

In 2024 heeft Dudok Wonen 1 verzilverde woning (2023: 2) verkocht. In totaal heeft Dudok Wonen ultimo 2024 8 verzilverde woningen (2023: 9) 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	31-12-2024	31-12-2023
Leningen kredietinstellingen		
Balans per 1 januari	223.967	237.428
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen (initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vervolgwaardering tegen geamortiseerde kostprijs)	25.000	12.500
- Af: contract aflossingen	-7.554	-25.546
- Af: afschrijving agio	-416	-415
Sub totaal	240.997	223.967
 Af: aflossingsverplichting komend jaar	 -7.411	 -2.970
Balans per 31 december	233.586	220.997

De aflossingsverplichting (totaal € 7,4 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 2,94% (2023: 2, 92%).

- De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille excl. rollover leningen bedraagt 17,2 jaar (2023: 18,3 jaar) en incl. rollover leningen 15,2 jaar (2023: 16,2 jaar).
- De duration van de leningenportefeuille excl. rollover leningen bedraagt 12,0 jaar (2023: 11,4 jaar) en incl. rollover leningen 10,7 jaar (2023: 10,0 jaar).
- De leningen van de overheid en kredietinstellingen zijn volledig ter financiering van vastgoed en zijn volledig voor € 225,0 miljoen (2023: voor € 208,3 miljoen) geborgd door het WSW.

LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen

Looptijd	31-12-2024	31-12-2023
< 1 jaar	7.411	2.970
1-5 jaar	56.967	52.767
> 5 jaar	176.619	168.230
Balans per 31 december	240.997	223.967

LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen

Soorten leningen	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023
Vastrentende leningen	26	188.497	25	171.467
Variabel rentende leningen	4	27.500	4	27.500
Extendible leningen	1	25.000	1	25.000
Balans per 31 december	31	240.997	30	223.967

Vastrentende leningen

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

Variabel rentende leningen

Ultimo 2024 zijn er 4 variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) met in totaal een hoofdsom van € 28 miljoen. Hiervan is per 31 december 2024 € 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

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 afsluilmoment is bepaald op € 1,7 miljoen negatief. Dit betekent dat de reële waarde van de lening € 23,30 miljoen bij afsluiten bedroeg. Het totaalbedrag bedroeg nominaal € 25,0 miljoen.

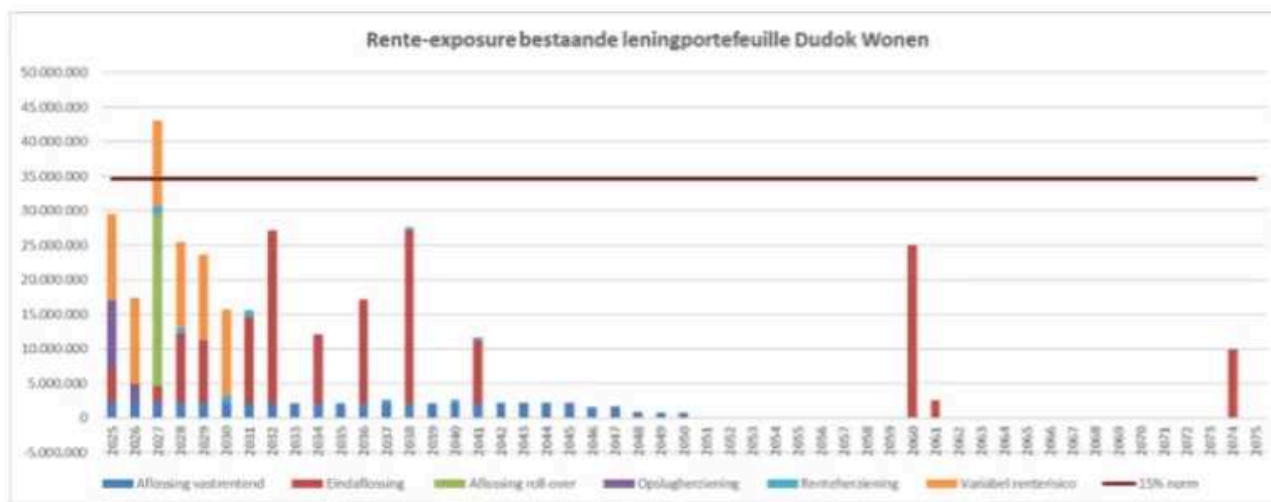
De rentelast in de winst- en verliesrekening met betrekking tot de extendible in 2024 bedraagt € 0,2 miljoen (2023: € 1,14 miljoen).

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 per ultimo 2024 volgens onderstaande grafiek "rente-exposure leningen Stichting Dudok Wonen" er als volgt uit:



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.

In 2027 is de rente-exposure hoger dan de grenswaarde van 15%. Dit komt door de afloop van de renteswap van ING in dat jaar en de aflossing van de bijbehorende leningen.

LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen		
Partijen	31-12-2024	31-12-2023
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	177.073	158.019
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	36.124	31.881
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands)	20.133	26.067
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	7.667	8.000
Balans per 31 december	240.997	223.967

Reële waarde

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 werden 3 nieuwe leningen 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	2024	2023
Overige schulden - Vooruit ontvangen bedragen ‘Kopen Naar Wens’		
Stand per 1 januari	36.109	34.561
Mutaties in het boekjaar:		
- Vooruit ontvangen bedragen	539	2.430
- Afkoop	-654	-883
Stand per 31 december	35.994	36.109

KOPEN NAAR WENS	2024	2023
Aantal mutaties in het jaar:		
Stand per 1 januari	357	349
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	4	14
- Afkoop	-8	-6
Stand per 31 december	353	357

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	31-12-2024	31-12-2023
Overige schulden - Waarborgsommen		
Stand per 1 januari	642	683
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoegingen	85	81
- Onttrekkingen	-76	-122
Stand per 31 december	651	642

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.

9.9. Kortlopende schulden (M1116)

9.9.1 Schulden aan kredietinstellingen (M11160)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende leningen	7.411	2.970
Stand per 31 december	7.411	2.970

Dudok Wonen heeft daarnaast ultimo 2024 bij de Bank Nederlandse Gemeenten een rekening courantfaciliteit ter grootte van € 10 miljoen (2023: € 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	31-12-2024	31-12-2023
Belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Te betalen BTW	1.828	2.226
Loonheffing en sociale lasten	236	157
Ter zake van pensioenen	53	47
Stand per 31 december	2.117	2.430

9.9.3 Overige schulden (M11167)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2024	31-12-2023
Overige schulden		
Serviceabonnement	318	43
Af te rekenen leveringen en diensten	-	-
Reserveringen vakantie uren	196	195
Diversen	5	2
Stand per 31 december	519	240

9.9.4 Overlopende passiva (M11168)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2024	31-12-2023
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	2.883	2.863
Vooruit ontvangen huren	889	849
Diversen	1.038	745
Stand per 31 december	4.810	4.457

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 € 1,5 miljoen. De vorderingen van Dudok Wonen uit hoofde van huurdebiteuren ad € 0,3 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders.

De liquide middelen per 31 december 2024 zijn verdeeld over BNG Bank, Rabobank en ING Bank. Er staat per saldo € 14,4 miljoen op rekeningen bij BNG Bank. Bij Rabobank staat € 4,0 miljoen uit en bij ING staat € 0,2 miljoen uit. Deze banken hadden alle per 31 december 2024 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 marktwaarde.

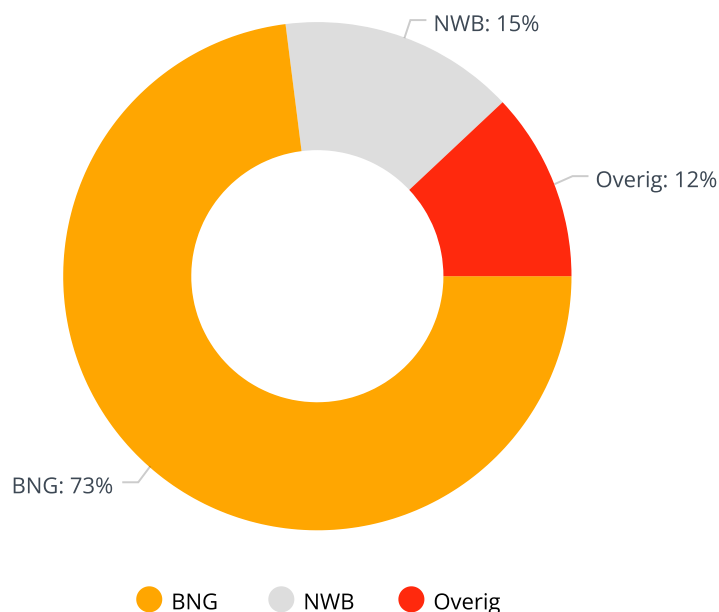
De gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille bedraagt 2,94%. In de periode 2025 - 2029 wordt € 57,4 miljoen afgelost. Op basis van de gemiddelde rentevoet dalen de rentelasten in 2028 als gevolg van de aflossingen met circa € 1,6 miljoen. Daarnaast wordt in de periode 2025 – 2029 voor € 30 miljoen de rente herzien. De herfinancieringsbehoefte in de periode 2025- 2029 bedraagt € 43 miljoen. Op basis van de huidige gemiddelde rentevoet bedragen de rentelasten voor de herfinancieringsbehoefte € 1,26 miljoen in 2029. Bij een structurele stijging van de rentevoet met 1% ten opzichte van de gemiddelde rentevoet, dus naar 3,94%, bedraagt het renterisico van herfinancieringsbehoefte in 2029 € 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 2024 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.

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 2024 € 251,6 miljoen (2023: € 230,1 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 2024 € 225,8 miljoen (2023: € 208,3 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 2024	Aantal 2023
Koop Goedkoop	1.010	1.020
Kopen naar Wens	600	616
	1.610	1.636

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 44 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 2024. 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.	Tegenpartij	Bedrag lening	Rentepercentage		Startdatum	Einddatum	Hedge	Marktwaarde
			Variabel	Vast				
1.	ING	25.000	3mnd Euribor	4,52	30-11-2007	30-11-2027	25.000	-1.699
		25.000					25.000	-1.699

In 2024 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 2024 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 € 18,7 miljoen (2023: € 23,2 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 2024 wordt becijferd op € 1,4 miljoen (2023: € 1,7 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 2024 € 15,4 miljoen tegen € 15,7 miljoen ultimo 2023.

Op basis van de eigendomsverhouding bedraagt het aandeel van Dudok Wonen in deze reservefondsen € 8,0 miljoen ultimo 2024 tegen € 8,2 miljoen ultimo 2023.

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 meerjarenonderhoudsbegroting.

9.11.8 Leaseverplichtingen

Dudok Wonen is leaseverplichtingen aangegaan voor een groot deel van haar wagenpark. De verplichting voor 2024 bedraagt circa € 0,1 miljoen (2023: € 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 (2023: € 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 begijferd op ongeveer € 0,1 miljoen (2023: € 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

Dispositiebesluit project Kroatiekade in Almere

De verkoop van het project in Almere is vanuit strategisch oogpunt wenselijk. In de nieuwe portefeuillestrategie is immers de keuze gemaakt om ons te richten op de Gooi en Vechtstreek.

In november 2024 is in het MT afgesproken dat verkend zou worden of het mogelijk is om het project Kroatiëkade in Almere te verkopen aan Woningcorporatie GoedeStede. De gemeente Almere staat positief tegenover verkoop aan GoedeStede. De RvC is hier op 26 november 2024 over geïnformeerd.

Op 15 april is een bestuursbesluit genomen tot verkoop van het project in Almere voor € 0,7 miljoen aan de GoedeStede.

10. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

10.1. Exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2024	2023
Huren		
Netto huur	53.576	51.868
Kortingen	-50	-47
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.612	-1.204
	51.914	50.617
Huurderving in % van de netto huur	3,01%	2,32%
Huurachterstand in % van de netto huur	1,67%	1.76%
Erfpacht		
Erfpacht	2.317	2.168
Kortingen	-819	-818
	1.498	1.350
TOTAAL	53.412	51.967

De verandering in huuropbrengsten komt door:

- huurverhoging per 1 juli 2024;
- huurharmonisatie;
- huurverhoging wegens woningverbeteringen;
- oplevering en aankoop van woningen in 2024;
- 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	2024	2023
Lasten verhuur en beheer-activiteiten		
Erfpacht	-2	-4
Toegerekende afschrijvingen	-218	-215
Toegerekende personeelskosten	-2.676	-2.110
Toegerekende overige bedrijfslasten	-4.411	-3.324
	-7.307	-5.653

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2024	2023
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Contractonderhoud	-1.637	-1.351
Planmatig onderhoud	-5.019	-5.971
Dagelijks onderhoud (klachten en mutatie)	-5.812	-6.227
VVE bijdragen onderhoud	-1.747	-1.730
Geactiveerde productie	290	364
Toegerekende afschrijvingen	-83	-166
Toegerekende personeelskosten	-1.056	-1.787
Toegerekende overige bedrijfslasten	-1.317	-2.042
	-16.383	-18.910

10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2024	2023
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Overige bedrijfsopbrengsten	28	63
Onroerende zaakbelastingen	-1.270	-1.247
Belastingen en heffingen	-1.583	-1.436
Overige	-287	-294
	-3.112	-2.914

10.2. Verkoop vastgoedportefeuille

10.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Opbrengst verkopen	8.687	11.303
Direct toerekenbare kosten	-285	-398
	8.402	10.905
Per soort opbrengst:		
Koop Goedkoop	977	2.151
Kopen naar Wens	1.015	5.635
Vrije verkoop	6.695	3.517
	8.687	11.303
Per soort aantal (woningen):		
Koop Goedkoop	2	11
Kopen naar Wens	4	20
Vrije verkoop	16	12
	22	43

Het aantal Koop Goedkoop gronden dat is bijgekocht en verantwoord onder de Koop Goedkoop opbrengsten in 2024 bedraagt 9 eenheden (2023: 5 eenheden).

10.2.2 Toegerekende organisatiekosten

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten		
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	132	179
Toegerekende personeelskosten	-617	-543
Toegerekende afschrijvingen	-51	-55
Toegerekende overige bedrijfslasten	-804	-672
	-1.340	-1.091

10.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2024	2023
Boekwaarde vastgoedportefeuille		
Koop Goedkoop	-817	-1.448
Kopen naar Wens	-575	-3.955
Vrije verkoop	-4.313	-2.173
	-5.705	-7.576

10.3. Overige activiteiten

10.3.1 Overige organisatiekosten

OVERIGE ACTIVITEITEN	2024	2023
Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	-1.722	-1.474
Overige bedrijfslasten	-458	-606
	-2.180	-2.080

10.3.2 Leefbaarheid

OVERIGE ACTIVITEITEN	2024	2023
Leefbaarheid		
Leefbaarheid	-198	-190
Toegerekende afschrijvingen	-26	-38
Toegerekende personeelskosten	-308	-347
	-532	-575

10.4. Bedrijfslasten

10.4.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa (M1143)

BEDRIJFSLASTEN	2024	2023
Afschrijving op (im)materiële vaste activa		
Afschrijvingskosten kantoorgebouw	-86	-253
Afschrijvingskosten inventaris	-28	-18
Afschrijvingskosten automatisering	-263	-203
	-377	-474

10.5. Personeelskosten

BEDRIJFSLASTEN	2024	2023
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	-4.974	-4.838
Sociale lasten	-801	-768
Pensioenlasten	-603	-655
	-6.378	-6.261

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 2024 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 129,0% (2023: 128,8%). 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	2024	2023
Allocatie personeelskosten		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.676	-2.110
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.056	-1.787
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-617	-543
Overige organisatiekosten	-1.722	-1.473
Leefbaarheid	-308	-347
	-6.379	-6.260

10.5.4 Overige bedrijfslasten (M1148)

BEDRIJFSLASTEN	2024	2023
Overige bedrijfslasten		
Huisvestingskosten	-321	-281
Transportkosten	-129	-119
Communicatiekosten	-129	-136
Kantoorkosten	-1.783	-1.615
Algemene kosten	-1.986	-1.780
Overige personeelskosten	-1.664	-2.035
Directe bedrijfskosten	-4.288	-3.793
	-10.300	-9.759

10.6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.6.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2024	2023
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	-5.963	-4.577
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	3.826	785
Terugneming afwaardering na-investeringen	-39	-32
Overige	-	14
	-2.176	-3.810

10.6.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2024	2023
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-2.696	-28.512
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-7.689	-4.430
	-10.385	-32.942

10.6.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2024	2023
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- Indexering	416	917
- Herwaardering Eigendoms participaties	1.707	-3.992
	2.123	-3.075

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	2024	2023
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten in ontwikkeling	990	482
Rente op overige financiële vaste activa	233	482
	1.223	964

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2024	2023
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende schulden en derivaten	-6.663	-6.555
Rente kortlopende schulden	-203	-38
	-6.866	-6.593

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 "Pilar Two model rules" is niet van toepassing op Stichting Dudok Wonen.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,7% (2023: 25,7%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2024 bedraagt € 4,6 miljoen (2023: € 4,1 miljoen belastinglast).

Het effectieve belastingtarief (acute belastingen boekjaar gedeeld door resultaat voor vennootschapsbelasting) bedraagt 50,5% (2023: -19,4%). De afwijking van het wettelijk tarief van 25,8% (2023: 25,8%) wordt veroorzaakt door permanente en tijdelijke verschillen zoals hieronder weergegeven

BELASTINGEN	2024	2023
Vennootschapsbelasting		
Mutatie latente belastingen	-27	71
Acute belastingen boekjaar	-4.634	-4.142
Correctie belastingen boekjaar 2021	-	92
Correctie belastingen boekjaar 2022*	-1.811	99
Correctie belastingen boekjaar 2023	11	-
	-6.461	-3.880

** In de aangifte vennootschapsbelasting is voorzichtigheidshalve geen verlies verrekend in verband met de onzekerheid van de hoogte van het verlies door de openstaande jaren. Als gevolg van de wijziging is een acute Vpb-last 2022 opgenomen.*

BELASTINGEN	2024	2023
Berekening vennootschapsbelasting		
Resultaat voor vennootschapsbelasting	9.183	-21.376
Resultaat deelneming		
Permanente en tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-802	-659
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.396	39.828
Verkoop bestaand bezit	1.687	2.042
Onderhoudslasten (commercieel geactiveerd)	878	448
Geactiveerde bouwrente	-744	-339
(Dis)agio leningen	-103	-303
Fiscaal minder te activeren woningverbeteringen	-	-258
Afboeking projectkosten	-	-102
Overige	16	19
Belastbaar bedrag	20.513	19.300
Herinvesteringsreserve	-4.531	-5.335
ATAD (Rente-aftrekbeperving)	2.033	2.141
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	18.015	16.106
Acute belastingen boekjaar	4.634	4.142

Bij de fiscale eenheid van Stichting Dudok Wonen resteren er geen verrekenbare verliezen.

11. Overige informatie

11.1. Werknemers

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij Dudok Wonen 70,0 (2023: 76,3).

WERKNEMERS	2024	2023
Gemiddeld		
Directeur-bestuurder & Staf	13,9	16,2
Woonbedrijf	39,3	43,7
Informatiemanagement & Financiën	16,8	16,1
	70,0	76,3

Per 31-12-2024 had Dudok Wonen 71,4 (2023: 72,5) werknemers in dienst. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Naast de werknemers in dienst had Dudok Wonen 12,0 (2023: 5,9) aan ingehuurd personeel per 31-12-2024. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

WERKNEMERS	31-12-2024	31-12-2023
Ultimo		
Werknemers in dienst	71,4	72,5
Ingehuurd personeel	12	5,9
	83,4	78,4

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	31-12-2024	31-12-2023
Bezoldiging		
Bestuurders	189	232
Commissarissen en voormalige commissarissen	86	79
	275	311

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	2024	2023
Specificatie bezoldiging		
Dhr. W.D. van Leeuwen	23,4	22,4
Mw. N. Eysbroek	15,6	11,2
Mw. F.R.M. Rieter	15,6	15
Mw. E.L. Özyenici	15,6	15
Dhr. B.G.M. Moesbergen	15,6	15
	85,8	78,5

De weergegeven beloning is inclusief sociale lasten en BTW. Voor de werkzaamheden van de leden van de Raad van Commissarissen is er geheel 2024 geen BTW in rekening gebracht.

11.3. WNT-verantwoording 2024 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 2024 € 195.000,- (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 2024	
Bedragen x € 1	J.J.A.M. van Ham
Gegevens per WNT instelling	Stichting Dudok Wonen
Functiegegevens	Directeur – Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	166.514
Beloningen betaalbaar op termijn	22.665
<i>Subtotaal</i>	189.179
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	189.179
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.

Gegevens 2023	
Bedragen x € 1	J.J.A.M. van Ham
Gegevens per WNT instelling	Stichting Dudok Wonen
Functiegegevens	Directeur – Bestuurder
Aanvang en einde functieervulling 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

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024			
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 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500
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.	n.v.t.

Gegevens 2023

<i>Bedragen x € 1</i>	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

Vervolg Toezichthoudende topfunctionarissen
Gegevens 2024

<i>Bedragen x € 1</i>	Dhr. B.G.M. Moesbergen	Mw. F.R.M. Rieter
Functiegegevens	Lid Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.600	15.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.500	19.500
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 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

1) Bestuurdersbeloning:

De bestuurdersbeloning in 2024 van mevrouw J.J.A.M. van Ham is conform de WNT.

2) Raad van Commissarissen (RvC) beloning:

De RvC beloning in 2024 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 2024 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.

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	2024	2023
Uitsplitsing:		
Onderzoek van de jaarrekening	200	135
Andere controleopdrachten	27	13
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet controlediensten	-	-
	227	148

12. Enkelvoudige balans per 31 december 2024

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2024	31-12-2023
Ref.	VASTE ACTIVA		
M1102	Vastgoedbeleggingen		
M11028	DAEB vastgoed in exploitatie	903.877	875.961
M11020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	325.933	338.465
M11024	Onroerende zaken – verkocht onder voorwaarden	60.837	62.047
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.331	16.035
		1.300.978	1.292.508
M1102	Materiële vaste activa		
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.983	8.986
		8.983	8.986
M1103	Financiële vaste activa		
M11031	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	105.837	106.676
M11033	Andere deelnemingen	2	2
M11039	Overige vorderingen	27.229	27.219
		133.068	133.897
		1.443.029	1.435.391
VLOTTENDE ACTIVA			
M1112	Vorderingen		
M11120	Huurdebiteuren	238	470
M11164	Belastingen en premies van sociale verzekeringen	1.906	1.636
M11126	Overige vorderingen	1.364	1.222
M11127	Overlopende activa	3	34
		3.511	3.362
M1114	Liquide middelen	14.528	4.219
		18.039	7.581
TOTAAL		1.461.068	1.442.972

(Bedragen x € 1.000 voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31-12-2024	31-12-2023
Ref.	VERMOGEN LANG		
M1105	Eigen vermogen		
M11053	Herwaarderingsreserves	712.672	722.391
M11053	Overige reserves	454.681	470.220
M11054	Resultaat na belastingen van het boekjaar	2.722	-25.256
		1.170.075	1.167.355
M1107	Voorzieningen		
M11073	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	159	3.473
M11072	Latente belastingverplichtingen	1.983	2.704
M11074	Overige voorzieningen	172	194
		2.314	6.371
M1108	Langlopende schulden		
M11081	Schulden aan banken	233.586	220.997
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.994	36.109
M11083	Overige schulden	410	419
		269.990	257.525
		1.442.379	1.431.251
VERMOGEN KORT			
M1116	Kortlopende schulden		
M11160	Schulden aan banken	7.411	2.970
M11162	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.135	1.733
M11164 en M11165	Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	5.264	2.385
M11167	Overige schulden	513	255
M11168	Overlopende passiva	4.366	4.378
		18.689	11.721
TOTAAL		1.461.068	1.442.972

13. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024

(Bedragen x € 1.000) functioneel model

	2024	2023
Ref. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Huuropbrengsten	49.280	48.039
Opbrengsten servicecontracten	2.347	2.865
Lasten servicecontracten	-2.347	-2.865
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.250	-5.591
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.372	-18.090
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.663	-2.443
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23.995	21.915
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.402	10.905
Toegerekende organisatiekosten	-1.334	-1.091
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.705	-7.576
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.363	2.238
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-2.176	-3.810
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.272	-35.142
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.123	-3.075
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.325	-42.027
OVERIGE ACTIVITEITEN		
Opbrengsten overige activiteiten	179	139
Kosten overige activiteiten	-170	-132
Netto resultaat overige activiteiten	9	7
Overige organisatiekosten	-2.180	-2.078
Leefbaarheid	-532	-575
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		

	2024	2023
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.223	946
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.866	-6.593
Saldo financiële baten en lasten	-5.643	-5.647
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	1.687	-26.167
Belastingen	-4.926	-5.758
Resultaat uit deelnemingen	5.961	6.669
RESULTAAT NA BELASTINGEN (TOTAALRESULTAAT)	2.722	-25.256

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	31-12-2024	31-12-2023
DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaaarde per 1 januari	875.961	891.410
Mutaties		
- Investeringsen	12.580	9.498
- Desinvesteringsen	-5.673	-7.590
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	22.284	10.197
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	364	199
- Aankopen	1.019	604
- Overige mutaties	0	4
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-2.657	-28.361
Totaal mutaties	27.916	-15.449
Marktwaaarde per 31 december	903.877	875.961
DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	5.476	5.474
Toe- of afname	84	2
Aantal per 31 december	5.560	5.476

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2024	31-12-2023
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaaarde per 1 januari	338.465	344.196
Mutaties		
- Investeringsen	644	1.451
- Desinvesteringen	-288	-708
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling		
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	-364	-199
- Aankopen	59	468
- Overige mutaties	0	8
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-12.583	-6.751
Totaal mutaties	-12.532	-5.731
Boekwaarde per 31 december	325.933	338.465
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
	2.444	2.453
Toe- of afname	-5	-9
Aantal per 31 december	2.439	2.444

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	31-12-2024	31-12-2023
Deelnemingen		
Goois Wonen B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	104.823	100.171
- Dividenduitkering	-5.000	-2.000
- Resultaat	5.947	6.652
Eindwaarde per 31 december	105.770	104.823
Dudok Ontwikkeling B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	1.853	1.836
- Dividenduitkering	-1.800	-
- Resultaat	14	17
Eindwaarde per 31 december	67	1.853
TOTAAL	105.837	106.676

14.4. Eigen vermogen (M1105)

14.4.1 Herwaarderingsreserve (M11053)

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Eigen vermogen	31-12-2024	31-12-2023
Herwaarderingsreserves		
Herwaarderingsreserves per 1 januari	722.391	764.070
Mutaties		
- Realisatie verkoop	-4.357	-6.082
- Mutatie door herwaardering	-5.362	-35.597
Totaal mutaties	-9.719	-41.679
Herwaarderingsreserves per 31 december	712.672	722.391

14.4.2 Overige reserves (M11053)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Eigen vermogen	31-12-2024	31-12-2023
Overige reserves		
Overige reserves per 1 januari	470.218	342.088
Mutaties		
- Resultaat voorgaand boekjaar	-25.256	86.453
- Vorming herwaarderingsreserves	5.362	35.597
- Realisatie uit herwaarderingsreserves	4.357	6.082
Totaal mutaties	-15.537	128.132
Overige reserves per 31 december	454.681	470.220

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 2024. 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.

14.6. Enkelvoudige balans DAEB/niet-DAEB gescheiden per 31 december 2024

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

ACTIVA		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
		2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
Ref.	VASTE ACTIVA								
M1102	Vastgoedbeleggingen								
M11028	DAEB vastgoed in exploitatie	903.877	-	-	903.877	875.961	-	-	875.961
M11020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	325.933	-	325.933	-	338.465	-	338.465
M11024	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.301	24.536	-	60.837	36.772	25.274	-	62.047
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.028	4.303	-	10.331	13.824	2.211	-	16.035
		946.206	354.772	-	1.300.978	926.557	365.950	-	1.292.508
M1102	Materiële vaste activa								
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.983	-	-	8.983	8.986	-	-	8.986
		8.983	-	-	8.983	8.986	-	-	8.986
M1103	Financiële vaste activa								
M11031	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	427.679	105.837	-427.679	105.837	430.717	106.676	-430.717	106.676
M11033	Andere deelnemingen	-	2	-	2	-	2	-	2
M11036	Vordering op groepsmaatschappen	45.599	-	-45.599	-	49.012	-	-49.012	-
M11039	Overige vorderingen	23.947	3.282	-	27.229	23.908	3.311	-	27.219
		497.225	109.121	-473.278	133.068	503.637	109.989	-479.729	133.897
		1.452.414	463.893	-473.278	1.443.029	1.439.180	475.939	-479.729	1.435.391

VLOTTENDE ACTIVA

M1112	Vorderingen								
M11120	Huurdebiteuren	153	85	-	238	393	77	-	470
M11164	Belastingen en premies van sociale verzekeringen	-	1.906	-	1.906	-886	2.522	-	1.636
M11126	Overige vorderingen	517	847	-	1.364	715	508	-	1.222
M11127	Overlopende activa	2	-	-	2	34	-	-	34
		672	2.839	-	3.511	256	3.107	-	3.362

ACTIVA		DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
M1114	Liquide middelen	-8.624	23.152	-	14.528	-13.226	17.445	-	4.219
		-7.952	25.991	-	18.039	-12.970	20.552	-	7.581
TOTAAL		1.444.462	489.884	-473.278	1.461.068	1.426.210	496.491	-479.729	1.442.972

(Bedragen x € 1.000 voor resultaatbestemming)

PASSIVA		DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
		2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
Ref.	VERMOGEN LANG								
M1105	Eigen vermogen								
M11053	Herwaarderingsreserves	712.672	176.132	-176.132	712.672	722.391	188.924	-188.924	722.391
M11053	Overige reserves	454.681	254.585	-254.585	454.681	470.220	235.949	-235.949	470.220
M11054	Resultaat na belastingen van het boekjaar	2.722	-3.038	3.038	2.722	-25.256	5.844	-5.844	-25.256
		1.170.075	427.679	-427.679	1.170.075	1.167.355	430.717	-430.717	1.167.355
M1107	Voorzieningen								
M11072	Latente belastingverplichting	1.472	511	-	1.983	2.540	164	-	2.704
	Voorziening voor onrendabele								
M11073	investerings en	159	-	-	159	3.473	-	-	3.473
	herstructurerings								
M11074	Overige voorzieningen	172	-	-	172	181	14	-	195
		1.803	511	-	2.314	6.194	178	-	6.372
M1108	Langlopende schulden								
M11081	Schulden aan banken	233.586	-	-	233.586	220.997	-	-	220.997
M11082	Schulden aan groepsmaatschappijen	-	45.599	-45.599	-	-	49.012	-49.012	-
	Verplichtingen uit hoofde								
M11084	van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.661	15.333	-	35.994	20.494	15.614	-	36.108
M11083	Overige schulden	10	400	-	410	10	409	-	419
		254.257	61.332	-45.599	269.990	241.501	65.035	-49.012	257.524
		1.426.135	489.522	-473.278	1.442.379	1.415.050	495.930	-479.729	1.431.251
VERMOGEN KORT									
M1116	Kortlopende schulden								
M11160	Schulden aan banken	7.411	-	-	7.411	2.970	-	-	2.970
M11162	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.135	-	-	1.135	1.733	-	-	1.733

PASSIVA		DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
M11164 en M11165	Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	5.242	22	-	5.264	2.104	281	-	2.385
M11167	Overige schulden	509	4	-	513	312	-58	-	254
M11168	Overlopende passiva	4.030	335	-	4.365	4.041	338	-	4.379
		18.327	361	-	18.689	11.160	561	-	11.721
TOTAAL		1.444.462	489.884	-473.278	1.461.068	1.426.210	496.491	-479.729	1.442.972

15. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

15.1. Resultaat deelnemingen (M1195)

RESULTAAT UIT DEELNEMINGEN	2024	2023
Resultaat uit deelnemingen		
Goois Wonen B.V.	5.947	6.652
Dudok Ontwikkeling B.V.	14	17
	5.961	6.669

Voor nadere toelichting van de deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt verwezen naar paragraaf 14.3.1.

15.2. Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB / niet-DAEB gescheiden 2024

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Huuropbrengsten	35.254	14.026	-	49.280	34.163	13.876	-	48.039
Opbrengsten servicecontracten	1.698	649	-	2.347	1.985	880	-	2.865
Lasten servicecontracten	-1.698	-649	-	-2.347	-1.985	-880	-	-2.865
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.519	-1.731	-	-7.250	-4.322	-1.267	-	-5.591
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.778	-3.594	-	-15.372	-13.467	-4.625	-	-18.090
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.243	-420	-	-2.663	-2.028	-415	-	-2.443
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.714	8.281	-	23.995	14.346	7.569	-	21.915
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.805	597	-	8.402	10.558	1.644	-1.297	10.905
Toegerekende organisatiekosten	-1.000	-334	-	-1.334	-843	-247	-	-1.091
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.449	-256	-	-5.705	-7.537	-1.184	1.145	-7.576
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.356	7	-	1.363	2.178	213	-151	2.238
NIET-GEREALISEERDE WAARDE-VERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-1.432	-744	-	-2.176	-3.750	-60	-	-3.810
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.696	-12.576	-	-15.272	-28.664	-6.629	151	-35.142
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	1.551	572	-	2.123	-2.860	-215	-	-3.075
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.577	-12.748	-	-15.325	-35.274	-6.904	151	-42.027
OVERIGE ACTIVITEITEN								
Opbrengsten overige activiteiten	155	24	-	179	107	32	-	139
Kosten overige activiteiten	-147	-23	-	-170	-102	-30	-	-132
Netto resultaat overige activiteiten	8	1	-	9	5	2	-	7
Overige organisatiekosten	-1.679	-501	-	-2.180	-1.602	-476	-	-2.078

	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
Leefbaarheid	-413	-119	-	-532	-447	-128	-	-575
FINANCIELE BATEN EN LASTEN								
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.217	782	-2.776	1.223	3.092	398	-2.544	946
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.455	-2.187	2.776	-6.866	-6.854	-2.283	2.544	-6.593
Saldo financiële baten en lasten	-4.238	-1.405	-	-5.643	-3.762	-1.885	-	-5.647
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	8.171	-6.484	-	1.687	-24.556	-1.609	-	-26.167
Belastingen	-2.411	-2.515	0	-4.926	-6.545	787	0	-5.758
Resultaat uit deelnemingen	-3.038	5.961	3.038	5.961	5.845	6.669	-5.845	6.669
RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.722	-3.038	3.038	2.722	-25.256	5.847	-5.847	-25.256

15.3. Enkelvoudige kasstroomoverzicht DAEB / niet-DAEB gescheiden 2024

Volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	35.353	14.066	-	49.419	34.186	13.910	-	48.096
Vergoedingen	1.495	446	-	1.941	1.457	572	-	2.029
Overige bedrijfsontvangsten	58	304	-	362	4	555	-	559
Ontvangen interest	2.278	677	-2.776	179	2.582	361	-2.545	398
	39.184	15.493	-2.776	51.901	38.229	15.398	-2.545	51.082
Uitgaven								
Erfpacht	-2	-	-	-2	-4	-	-	-4
Betalingen aan werknemers	-5.229	-1.444	-	-6.673	-5.151	-1.539	-	-6.690
Onderhoudsuitgaven	-10.510	-3.203	-	-13.713	-10.607	-3.886	-	-14.493
Overige bedrijfsuitgaven	-8.268	-3.040	-	-11.308	-8.660	-2.905	-	-11.565
Betaalde interest	-7.300	-2.146	2.776	-6.670	-6.895	-2.289	2.545	-6.639
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-100	-30	-	-130	-286	-85	-	-371
Leefbaarheid (externe uitgaven niet investering gebonden)	-148	-31	-	-179	-135	-37	-	-172
Vennootschapsbelasting	-1.169	-1.553	-	-2.722	-3.202	833	-	-2.369
	-32.725	-11.447	2.776	-41.397	-34.940	-9.908	2.545	-42.303
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	6.459	4.046	-	10.504	3.289	5.490	-	8.779
KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN								
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.078	2.283	-829	11.532	9.708	2.588	-1.145	11.151
	10.078	2.283	-829	11.532	9.708	2.588	-1.145	11.151
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	-19.462	-2.701	-	-22.163	-17.382	-1.187	-	-18.569
Nieuwbouw koop	-11.776	-748	-	-12.524	-9.005	-1.322	-	-10.327
Aankoop	-1.462	-273	777	-958	-532	-645	1.145	-32
Investerings overig	-366	-	52	-314	-610	-	-	-610
	-33.066	-3.722	829	-35.959	-27.529	-3.154	1.145	-29.538

	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
Financiële vaste activa - in en -uitgaande kasstroom								
- Ontvangsten verbindingen	3.693	6.520	-3.413	6.800	3.052	2.000	-3.052	2.000
- Uitgaven overig	-8	-6	-	-14	-	-47	-	-47
	3.685	6.514	-3.413	6.786	-	1.953	-	1.953
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-19.303	5.075	3.413	-17.641	-14.769	1.387	-3.052	-16.434
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Nieuwe te borgen leningen	25.000	-	-	25.000	12.500	-	-	12.500
Aflossing geborgde leningen	-7.554	-	-	-7.554	-25.546	-	-	-25.546
Aflossing ongeborgde leningen	-	-3.413	3.413	-	-	-3.052	3.052	-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	20.859	-3.413	-	17.446	-13.046	-3.052	3.052	-13.046
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	4.602	5.707	-	-10.309	-24.526	3.825	-	-20.701
WIJZIGING KORTGELDMUTATIES								
(Collateral (margin call verplichting))								
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-13.226	17.445	-	4.219	11.300	13.620	-	24.920
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-8.624	23.152	-	14.528	-13.226	17.445	-	4.219
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	4.602	5.707	-	10.309	-24.526	3.825	-	-20.701

16. Ondertekening

Hilversum, 23 juni 2025

Stichting Dudok Wonen

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

Functie: Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

Naam: W.D. van Leeuwen

Functie: Voorzitter

Naam: B.G.M. Moesbergen

Naam: E.L. Özyenici

Naam: D.J. Sloots (aangetreden per 1-2-2025)

Naam: M.D. Smit (aangetreden per 1-6-2025)

Dudok Wonen
Lareneweg 32
Hilversum

17. Overige gegevens

17.1. Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het resultaat ter grootte van positief € 2.722 miljoen in 2024 ten gunste van de overige reserves van Dudok Wonen te brengen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Dudok Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Dudok Wonen te Hilversum gecontroleerd.

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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 25.526.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Gegeven de voorgenomen stelselwijziging in 2026 is ervoor gekozen de beleidswaarde te controleren met een lagere materialiteit van € 14.364.000. Deze materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de beleidswaarde in plaats van marktwaarde in verhuurde staat.

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 € 1.124.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 € 1.276.000 respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 56.000 rapporteren, alsmede 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.

Op basis van onze risico-inschatting hebben we de aard, timing en omvang van de uit te voeren controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de groepsonderdelen waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd. Doordat de groepsonderdelen organisatorisch verbonden zijn en gebruikmaken van dezelfde administratieve systemen en beheersingsmaatregelen, hebben wij als groepsaccountant voor zowel Stichting Dudok Wonen als haar groepsonderdelen de controlewerkzaamheden zelf uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij groepsonderdelen, 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 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 2024 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 (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 van het bestuursverslag) 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 inzake risicobeheersing van het verslag van het bestuur, waarin het bestuur als onderdeel van de risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid en hoofdstuk 8 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen hier aandacht aan besteedt.

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 'De kernpunten van 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 (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ 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, Rtv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. 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 deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

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 2024 € 1.331.185.000 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 waarderen 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	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 waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2024. 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.

invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	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
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening 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. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. 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.	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 de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;

	▶ de ingerekende onderhoudskasstroken gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. 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 Op pagina 41 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ 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 inclusief het volkshuisvestelijk verslag, verslag van de raad van commissarissen en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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.

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 fraude of fouten.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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 fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;



- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. 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, 23 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Digitaal ondertekend door:

 Margriet Zonneveld - Hoogland
23 juni 2025 16:37 +02:00

G.P. Zonneveld-Hoogland RA