

Jaarverslag 2022

Inhoudsopgave

	Inhoudsopgave	2
	Vergroten van kansen in de woningmarkt	5
1	Visie, missie en strategie	8
1.1	Visie en missie	9
1.2	Strategie Samen Vooruit 2017+	9
2	Eigen kracht: producten en diensten	15
2.1	Onze sociale woonproducten in 2022	16
2.2	Sociale verhuringen	17
2.3	Vrijesectorverhuringen	19
2.4	Sociale koopproducten	20
2.5	Maatwerk in wonen	22
2.6	Tijdelijke bijdrage aan betaalbaarheid	23
2.7	Dienstverlening	24
3	Participatie en transparantie	29
3.1	Invloed op beleid	30
3.2	Overleg met huurders en vertegenwoordigers van huurders	30
3.3	Onze stakeholders	32
3.4	Landelijke prestatieafspraken	35

4	Duurzaam vastgoed- en vermogensbeheer	36
4.1	Bedrijfsmodel	37
4.2	Opbouw vastgoedportefeuille naar gemeente	38
4.3	Opbouw vastgoedportefeuille naar entiteit	41
4.4	Waardesturing: visie op duurzaamheid	41
4.5	Investeringsopgave	42
4.6	Exploiteren	44
4.7	Desinvesteren	48
4.8	Vermogensbeheer	49

5	Organisatie	59
5.1	Ingericht om te bewegen	60
5.2	Kostenbewustzijn	60
5.3	Personeelsinformatie	61
5.4	Integriteit	62
5.5	AVG en informatiebeveiliging	62
5.6	Verslag van de ondernemingsraad	63

6	Financiële exploitatie en economisch offer	64
6.1	Analyse van het jaarresultaat	65
6.2	Functionele verlies- en winstrekening	65
6.3	Marktwaaarde en beleidswaaarde	68

7	Verslag van de raad van commissarissen	71
7.1	Governancestructuur Dudok Wonen	72
7.2	Activiteiten in 2022	72
7.3	Werkwijze raad van commissarissen	78
7.4	Samenstelling raad van commissarissen	79
7.5	Vooruitblik	82

8	Risicomanagement	84
8.1	Risicomanagement bij Dudok Wonen	85
8.2	Risico's bij Dudok Wonen	86

9	Rechtspersonen	93
9.1	Over Stichting Dudok Wonen	94
9.2	Werkgebied	94
9.3	Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen	94
9.4	Dochterondernemingen	94

10	Ondertekening	96
-----------	----------------------	-----------

11	Verklaring van het bestuur	98
-----------	-----------------------------------	-----------

	Jaarrekening	100
1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2022	101
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022	103
3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2022	105
4.	Algemene toelichting	107
5.	Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva	115
6.	Verdere uitwerking grondslagen voor bepaling resultaat	123
7.	Kasstroomoverzicht	127
8.	Bepaling reële waarden financiële instrumenten	128
9.	Toelichting op de geconsolideerde balans	129
10.	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	155
11.	Overige informatie	163
12.	Enkelvoudige balans per 31 december 2022	171
13.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022	173
14.	Toelichting op de enkelvoudige balans	174
15.	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	178
16.	Ondertekening	187
17.	Overige gegevens	188

Vergroten van kansen in de woningmarkt

Vergroten van kansen in de woningmarkt

Voorwoord

Ruim 700 huishoudens in de regio Gooi en Vechtstreek hielpen wij in 2022 aan een woning. Daarvan ging het grootste deel naar mensen die een steuntje in de rug kunnen gebruiken: 449 woningen of kamers verhuurden we in de sociale verhuur. In totaal leverden we in 2022 123 nieuwe sociale huurwoningen op: 102 in Hilversum en 21 in Gooise Meren. Ik ben er trots op dat we er ook in 2022 zijn geslaagd om te voldoen aan onze missie: mensen kansen bieden op een passende woning.

Want, dat is in de eerste plaats onze opdracht. We hebben woonruimte kunnen bieden in een wereld die volop in beweging is. Niet alleen hebben we al een paar jaar te maken met de wooncrisis. In 2022 werden we ook geconfronteerd met brede maatschappelijke onrust. Nu we de coronacrisis langzaam te boven komen, zien we de grote gevolgen van de oorlog in Oekraïne. De energiecrisis en oplopende inflatie raakt onze huurders hard in de portemonnee. Ook in onze bedrijfsvoering merken we de impact. En de onrust in de maatschappij zien we terug in het gestegen aantal meldingen over overlast. We investeren dan ook extra in sociaal beheer, leefbaarheid en complexbeheer.

Volkshuisvesting hoog op de politieke agenda

Het blijft belangrijk dat starters en mensen die willen doorstromen meer kansen krijgen op een passende woning. De minister van Volkshuisvesting voert een actieve agenda om de woningmarkt in beweging te krijgen. Dat is hard nodig. Mede door deze druk van bovenaf zijn wij positief over de vooruitzichten om ook in ons werkgebied meer sociale huur en middenhuur toe te voegen. Daarnaast zien we dat onze acquisitie-inspanningen resultaten opleveren.

” meer kansen op een passende woning

Afschaffing van de verhuurderheffing

We zijn enorm blij met de afschaffing van de verhuurderheffing. Deze belasting op maatschappelijke activiteiten was een vreemde eend in de fiscale bijt. Tegenover de afschaffing van de verhuurderheffing staan de nationale prestatieafspraken. Ook wij leveren graag onze bijdrage aan deze afspraken. Dit is een gezamenlijke inspanning. Daarom hopen we dat de regionale en lokale overheden net zo enthousiast zijn om hun aandeel in nieuwbouw en verduurzaming te leveren.

Verduurzaming noodzakelijker dan ooit

Onze verduurzamingsactiviteiten gaan door. Ze zijn nóg belangrijker geworden voor onze huurders vanwege de gestegen energieprijzen. Zo isoleren we woningen en troffen we in 2022 voorbereidingen om te starten met energieopwekking op onze huurwoningen door zonnepanelen te plaatsen. Hierdoor versnellen wij de CO2-reductie en dragen bij aan iets lagere energielasten voor bewoners.

” luisteren naar onze samenwerkingspartners

Naar een nieuwe strategie

Om onze doelen te kunnen bereiken, is een vernieuwing van onze strategie noodzakelijk. Hier werkten we aan in 2022. We hielden diverse sessies met medewerkers, huurders, huurdersbelangenvereniging en diverse andere stakeholders. We legden ons oor te luister en maakten keuzes. Onze missie blijft staan: we bieden mensen kansen op een passende woning, gebaseerd op geloof in eigen kracht. En we blijven een bouwende corporatie met een grote ambitie nieuwe woningen te bouwen.

Wel verleggen we accenten in onze activiteiten. Dat doen we omdat we ons realiseren dat de plek waar je woont steeds bepalender is voor de kansen die je krijgt. 'Eigen kracht' verbreden we daarom naar beheerkracht (van de woning), samenkracht (rond de bewoners) en veerkracht (van een gebied of wijk).

Bestuurswissel

In 2022 vertrok bestuurder Harro Zanting. Door de RvC is een interim-bestuurder aangesteld voor maximaal 1 jaar. In 2023 wordt de 'vaste' nieuwe bestuurder geworven.

Grote uitdagingen

De huidige omstandigheden maken dat de uitdagingen groot zijn: er is sprake van hoge ambities, nu ook vanuit de landelijke politiek, om nieuwbouw in de sociale- en middenhuur toe te voegen. De beschikbaarheid van locaties is hierbij momenteel nog beperkt. De inflatie is hoog en mede daardoor zijn de bouwprijzen nog steeds stijgende. Tegelijkertijd nemen de huurinkomsten af door huurbevrozing en huurkortingen voor bewoners met de laagste inkomens. Het realiseren van onze ambities in nieuwbouw, verduurzaming, onderhoud en renovaties komt hiermee onder druk. Uiteraard doen wij onze uiterste best om dit binnen de krupper wordende (financiële) kaders zo goed mogelijk op te pakken.

Samenwerken aan een beter resultaat

Werken aan onze missie en strategie doen we met elkaar. Als collega's, in samenwerking met stakeholders en met bewoners. In 2022 heeft dit geleid tot mooie resultaten. Mijn dank daarvoor gaat uit naar mijn collega's en alle anderen die hier een bijdrage aan hebben geleverd.

Wijnand Fassotte
directeur-bestuurder a.i.

1 Visie, missie en strategie

1.1 Visie en missie

Dudok Wonen gelooft in de kracht van mensen. Dat staat centraal in **onze visie**. We vinden dat iedereen volwaardig moet kunnen meedoen in de samenleving. En dat iedereen daarbij zeggenschap en regie moet kunnen houden over zijn of haar eigen leven. Deze visie brengen we in de praktijk door huisvesting te bieden aan mensen die financiële steun nodig hebben om aan een woning te komen. Veel mensen kunnen uiteindelijk weer zonder onze financiële steun wonen. Daar zijn we van overtuigd. Onze dienstverlening is dan ook in principe tijdelijk. Als het kan, maken we het mogelijk dat mensen zelf een stap zetten naar een volgende huur- of koopwoning. Lukt dit niet of is het niet verstandig om de stap naar een volgende woning te maken? Dan blijven we de betrouwbare dienstverlener.

Het is **onze missie** om de onafhankelijkheid van mensen op de woningmarkt te vergroten. Dat is waarom onze organisatie bestaat. We bieden mensen kansen op een passende woning, gebaseerd op geloof in eigen kracht. Het maatschappelijk vermogen beheren we op zo'n manier, dat de opbrengsten beschikbaar blijven om ingezet te worden voor woondoelen. Op korte én lange termijn.

” kansen bieden op een passende woning

1.2 Strategie Samen Vooruit 2017+

Een nieuwe strategie vanaf 2023: daar bereidden we ons in 2022 op voor. Meer over de realisatie van onze nieuwe strategie leest u in paragraaf 3.1. Dit jaarverslag draait nog om de activiteiten en resultaten op basis van de strategie 'Samen Vooruit 2017+'.

Wat vraagt de samenleving van ons?

Een sociaal vitale regio vraagt om een gevarieerde samenstelling van de woningvoorraad. Ook in de regio Gooi en Vechtstreek is de vraag naar woningen veel groter dan het aanbod. Daarom zijn de woningen op de vrije markt in deze regio duurder dan gemiddeld in Nederland. Een grote groep mensen heeft financiële ondersteuning nodig om betaalbaar te kunnen wonen. Als woningcorporatie bieden wij deze ondersteuning. Soms voor altijd. Soms maar tijdelijk. Daarbij is het belangrijk dat we zorgen dat sociale huurwoningen worden bewoond door mensen die geen andere mogelijkheden hebben. Mensen die niet op deze woningen zijn aangewezen, laten we het liefst zoveel mogelijk doorstromen. Vooral omdat er een groot tekort aan woningen is.

Wie zijn onze doelgroepen?

We zijn er voor mensen met lage én middeninkomens die op zoek zijn naar een passende woning in de regio Gooi en Vechtstreek en Almere. Vanzelfsprekend richten we ons op de huidige groep bewoners: huurders en kopers. Maar we willen er ook zijn voor woningzoekenden en voor de volgende generaties. En we hebben in het bijzonder oog voor starters en mensen die zorg en/of begeleiding nodig hebben.

Een strategie met meetbare doelen

Bij onze strategie formuleerden we een aantal meetbare doelstellingen: 'Kritieke Prestatie-Indicatoren' (KPI's). Welke doelen dat zijn, ziet u in het overzicht hieronder. Bij elke doelstelling staat of we de doelen hebben gehaald in 2022 en wat de status is.

- 'Ja' betekent: KPI's die zijn behaald, of waarbij we goed 'op koers' liggen.
- 'Deels' betekent: Doelstellingen die we niet gehaald hebben, maar die wel resultaat hebben opgeleverd.
- 'Nee' betekent: Doelstellingen die niet volledig zijn behaald.

KPI	Doelstelling	Indicator/Norm	Behaald	Zie ook
Opgave 1 Eigen kracht: onze producten en diensten.				
1	Ons woningaanbod voldoet aan de behoeften en mogelijkheden van woningzoekenden, huurders en kopers in de regio Gooi en Vechtstreek.	Verhouding in het jaarlijks aanbod tussen sociale huur, betaalbare vrijesectorhuur en sociale koop in de regio Gooi en Vechtstreek, zoals jaarlijks vastgesteld na doen van onderzoek en in gesprek gaan met stakeholders. Ons jaarlijks aanbod in de regio Gooi en Vechtstreek per product bevindt zich tussen de volgende bandbreedtes: sociale huur tussen 55-65%, vrijesectorhuur tussen 10-20% en sociale koop tussen 10-25%.	Ja	2.1
2	Realiseren van vernieuwing sociale huurwoningenportefeuille met 1.000 toegevoegde sociale huurwoningen in de periode 2017 – 2027	Toevoeging van tenminste gemiddeld 100 sociale huurwoningen per jaar aan de portefeuille door nieuwbouw, transformatie of aankoop.	Nee	4.5.3
3	De pijplijn van nieuw te bouwen sociale huurwoningen is op peil als het gaat om de realisatie van 1.000 sociale huurwoningen mogelijk te maken.	Tenminste 2.000 sociale huurwoningen in acquisitie- of initiatieffase vanaf 2021.	Ja	4.5.3
Opgave 2 In contact: Participatie en Transparantie.				
4	Onze huurders en kopers zijn tevreden over onze dienstverlening.	Jaarlijks minimaal voldoen aan criteria behalen c.q. behouden KWH-label.	Nee	2.7
5	We vergroten de transparantie van onze productenmix en geven onze belanghouders invloed erop.	Jaarlijkse bijeenkomst met belanghouders (iig gemeenten, woningzoekenden, huurders, zorgorganisaties, kopers en collega-corporaties) waarin we de stem van stakeholders gehoord hebben en aan hen terugkoppelen hoe wij de inzichten uit de bijeenkomst beleidsmatig vertalen.	Ja	3.3
6	We geven onze belanghouders invloed op ons beleid.	Jaarlijkse vragen naar tevredenheid over invloed op beleid in enquête onder onze belanghouders (o.a. gemeenten, collega-corporaties, HBV, bewonerscommissies, deelnemers Samen Vooruit Labs). Minimaal gemiddeld rapportcijfer 7.	Ja	3.3
7		We betrekken, naast de formele participatie met de HBV en/of bewonerscommissies, ook andere klantgroepen bij ons beleid. Verkennen oprichting van een digitaal klantenpanel in de regio Gooi en Vechtstreek in 2020.	n.v.t.	3.3
Opgave 3 Duurzaam vastgoed- en vermogensbeheer				
8	Verduurzaming vastgoed: ons gehele woningbezit is CO2-neutraal in 2050.	Gemiddelde energie-index van al onze huurwoningen is maximaal 1,4. Uiterlijk eind 2023	Ja	4.5.2
9		Energie-index van al onze huurwoningen in exploitatie van SDW en GW bedraagt maximaal 1,4. Uiterlijk eind 2030.	Ja	4.4
10	Ons vermogen is voldoende in beweging.	Verhouding tussen balanstotaal op marktwaarde en de gezamenlijke omvang van investeringen en desinvesteringen op jaarbasis. Transformatie-indicator: tussen 3,5 en 4,5%.	Deels	4.1
11	Financiële continuïteit op de korte, middellange en lange termijn.	Externe ratio's: ICR, LTV, Solvabiliteit en Dekkingsratio. Jaarlijks en meerjarig minimaal voldoen aan de externe ratio's.	Ja	4.8.1

Figuur 1.1: overzicht kritieke prestatie indicatoren

In dit jaarverslag besteden we vanzelfsprekend aandacht aan de realisatie van de KPI's. Maar de zaken die er het meest toe doen, zijn vaak het moeilijkst meetbaar. Daarom staan in dit jaarverslag niet alleen de cijfers over de behaalde resultaten. U leest ook wat er bereikt is om ons woningaanbod te vergroten en te verbeteren om onze huidige en toekomstige bewoners beter te helpen.

Uitgangspunt van onze strategie: eigen kracht

De meeste mensen zijn goed in staat om hun eigen leven vorm te geven. Als het gaat om wonen, lukt dat niet iedereen. Daarom bieden we tijdelijke of permanente ondersteuning aan. Omdat we geloven in de eigen kracht van mensen. Tegelijkertijd beseffen we dat niet iedereen dezelfde mogelijkheden heeft. We proberen de onafhankelijkheid van woningzoekenden, huurders en kopers op de woningmarkt zo veel mogelijk te vergroten. Dat doen we door te zorgen voor de juiste omstandigheden waarin mensen of groepen mensen hun eigen kracht kunnen versterken. De vraag die we ons stellen is dan: wat kunnen mensen zelf, wat doen we samen en wat doen wij als organisatie? Dit vraagt soms om maatwerk en een proactieve benadering.

Wij onderscheiden 3 vormen van eigen kracht:

- **Eigen bestedingskracht:** hoeveel geld heeft iemand te besteden aan wonen?
- **Eigen regelkracht:** wat willen en kunnen (toekomstige) bewoners zelf doen?
- **Eigen ontwikkelkracht:** wat kan een (toekomstige) bewoner doen om de eigen bestedings- en regelkracht te vergroten?

onafhankelijkheid op de woningmarkt

Naast sociale huur bieden we verschillende producten en diensten aan die helpen de eigen kracht te vergroten. En dat draagt weer bij aan de onafhankelijkheid van de huidige en toekomstige bewoners op de woningmarkt. Voorbeelden hiervan zijn huurmatiging of huurbevroezing. Of onze koopproducten Koop Goedkoop of Kopen naar Wens. Een overzicht van alle producten en diensten vindt u in de tabel hieronder. Een deel van deze producten en diensten realiseerden we in 2022. In de volgende paragrafen beschrijven we wat we hebben gedaan.

	woningzoekenden	huurders en kopers	woonproducten en (maatwerk) regelingen	zie ook
eigen bestedingskracht	mogelijkheid een betaalbare koopwoning te verkrijgen	bewoners kansen bieden op opbouwen van eigen vermogen bij vervolgstap in wooncarrière	Koop Goedkoop Kopen naar Wens	2.4
	passende woonlasten bij eigen financiële mogelijkheden	afbouwen van financiële ondersteuning (maatschappelijk budget) waar mogelijk	sociale huurwoning ingroeicanon Koop Goedkoop huurmatiging vrije sector huurbevrozing en huurverlaging maatwerk betalingsregelingen corona bijkoop grond	H 2
eigen regelkracht		eigen beheer van de collectieve ruimte of tuin		
	zelf zoeken van de gewenste koopwoning	zelf zoeken van de gewenste koopwoning	aanbod andere woning met koopproduct	4.5.5
	aanbod hulp bij zoeken naar een gewenste woning	proactief in gesprek met bijvoorbeeld ouderen	wooncoaches	2.5
	aanbod tijdelijke woonruimte om het leven weer op orde te krijgen		In Between Places	2.5

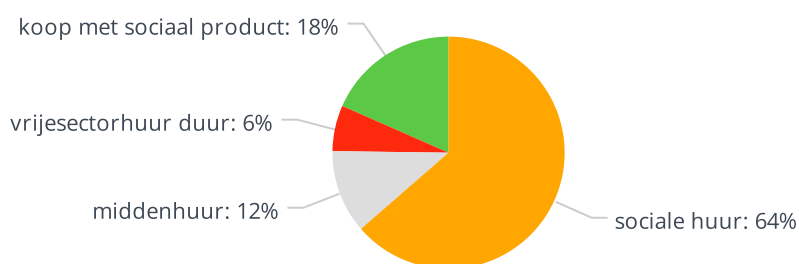
			contracten voor het delen van een woning	
eigen ontwikkelkracht		zo zelfstandig mogelijk wonen naar eigen kunnen: zonder begeleiding, huurschulden, overlast enzovoort	woonmaatschappelijk werk	2.7

Figuur 1.2: producten en diensten voor verschillende doelgroepen

2 Eigen kracht: producten en diensten

2.1 Onze sociale woonproducten in 2022

Onze klanten zijn onze huurders, onze kopers en mensen die een woning zoeken in de gemeenten Hilversum en Gooise Meren in de regio Gooi & Vechtstreek en in Almere. In totaal hielpen we 706 huishoudens aan een woning in 2022. Van sociale huur tot dure vrijesectorwoningen.



● sociale huur	449	● middenhuur	82
● vrijesectorhuur duur	45	● koop met sociaal product	130

Figuur 2.1: aantal verhuringen en verkopen naar woonproduct 2022

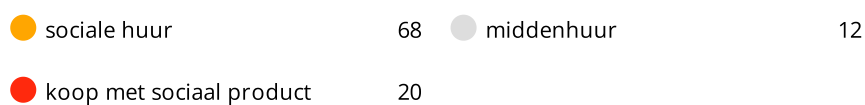
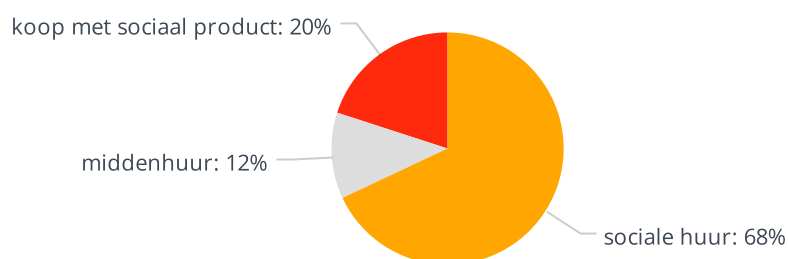
Het aantal matches is lager dan in 2021: toen hadden we 762 nieuwe verhuringen en koopcontracten. Dit komt onder andere door een lichte daling van het aantal mutaties: er zijn minder huurcontracten opgezegd. Daarnaast zijn er minder kooparrangementen afgesloten.

De productenmix: onze sociale woonproducten in 2022

Ons aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen noemen we onze productenmix. Om te zorgen voor een goede mix, kijken we naar de aantallen in de sociale huur, de middenhuur en kooparrangementen met een sociaal koopcontract. De dure vrijesectorhuur en koop zonder sociaal product tellen we daarbij niet mee.

KPI 1: Ons woningaanbod voldoet aan de behoeften en mogelijkheden van woningzoekenden, huurders en kopers in de regio Gooi en Vechtstreek. Ons jaarlijks aanbod in de regio Gooi en Vechtstreek per product bevindt zich tussen deze bandbreedtes: sociale huur tussen 55-65%; middenhuur tussen 10-20% en - sociale koop tussen 10-25%

In 2022 voldeden we bijna aan de doelstelling; het percentage sociale huur is iets hoger dan de bandbreedte.



Realisatie productenmix in percentages

2.2 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. We streven naar een jaarlijkse procentuele verdeling van het aanbod sociale huurwoningen over 3 huurprijscategorieën:

	streefpercentage	realisatie in 2022	realisatie 2020-2022
onder de lage aftoppingsgrens tot en met € 633,25: we bieden voorrang aan één- en tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	65%	77%	76%
vanaf de lage aftoppingsgrens tot onder de hoge aftoppingsgrens (€ 633,26 - € 678,66): we bieden voorrang aan meerpersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag.	15%	9%	11%
segment tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 678,67 - € 763,47). Deze verhuren we uitsluitend aan de secundaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep € 32.200 en € 40.024, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Zij komen wel in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag	20%	14%	13%

Figuur 2.2: streefwaarden verdeling nieuwe sociale huurcontracten

De toewijzing van sociale huurwoningen gebeurt via WoningNet Gooi en Vechtstreek.

Nieuwe sociale huurcontracten in 2022

In 2022 kregen 449 huishoudens een sociale huurwoning of kamer via ons. Naar verhouding zijn er meer huurcontracten onder de lage aftoppingsgrens afgesloten in 2022 dan ons streven (zie figuur 2.2). De reden

hiervoor is onder meer de oplevering van het complex Anna's Hoeve. Hier zijn alle 65 woningen verhuurd onder de lage aftoppingsgrens.

” de norm voor passend toewijzen hebben we behaald

Passend toewijzen

Passend toewijzen zorgt ervoor dat mensen een woning huren die bij hun inkomen past. Voor passend toewijzen gelden wettelijke normen voor woningcorporaties. Deze normen voorkomen dat mensen met een laag inkomen in een te dure woning terechtkomen. Wij moeten ten minste 95% van onze woningen met een huurprijs tot € 763,47 verhuren aan huurders met een inkomen tot € 40.765 (eenpersoonshuishouden) en € 45.014 (meerpersoonshuishouden).

Passend toewijzen 2022

Verzamelinkomen exclusief kinderen (prijspeil 2022)	Huishouden inclusief kinderen	Huurprijs (prijspeil 2022)		
		€ 633,25	€ 633,26 - 678,66	€ 678,67 - 763,47
≤ € 24.075		✓	✗	✗
		✓	✗	✗
		✓	✓	✗
€ 24.076 - 32.675		✓	✓	✓
		✓	✗	✗
		✓	✓	✗
€ 32.676 - 40.765		✓	✓	✓
€ 32.676 - 45.014		✓	✓	✓
		✓	✓	✓

- ✓ Reageren kan en woningzoekende krijgt voorrang boven ✓
- ✓ Reageren kan maar woningzoekende met ✓ krijgt voorrang
- ✓ Reageren kan
- ✗ Woningzoekende kan niet reageren

Figuur 2.3: regels passend toewijzen (inkomensklasse, huishoudensgrootte en huurprijs), 2022

In 2022 kreeg ruim 99% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning via ons binnen de passend toewijzen-normen. De norm van 95% hebben we dus ruim behaald.

Toewijzing sociale verhuringen

In figuur 2.4 ziet u op welke wijze we de sociale verhuringen toewezen in 2022 en 2021. Dit zijn daarbij de meest opvallende zaken:

- In 2022 sloten we **meer reguliere contracten** af dan in 2021. Belangrijkste oorzaak hiervoor waren de 123 opleveringen van nieuwbouwwoningen.
- Het **aantal statushouders is gestegen**, omdat de vraag vanuit de overheid stijgt.
- De **spoedzoekregeling** is in 2022 weer toegepast. Dankzij deze regeling kunnen we oplossingen bieden voor complexe situaties in woonsituaties of woonomgevingen. Met de gezamenlijke corporaties in de regio mogen maximaal 50 woningen per jaar met de spoedzoekregeling toewijzen. Dit is vastgelegd in de huisvestingsverordening.

	2022	%	2021	%
Regulier	353	77%	265	71%
Statushouder/generaal pardonner	39	8%	32	9%
Vestiger-regulier	5	1%	4	1%
Tijdelijke Verhuur	19	4%	47	13%
Doorschuiving	3	1%	10	3%
2%-regeling	2	0%	11	3%
Woningruil	5	1%	2	1%
Urgenten	2	0%	3	1%
Centrum Indicatiestelling Zorg	2	0%	53	14%
Huren onder Voorwaarden	4	1%	5	1%
Spoedzoeker	5	1%	3	1%
Gebruikerscontract		0%	1	0%
Overig vangnet	7	2%	15	4%
Anti-kraak	3	1%	8	2%
2e kans		0%	1	0%
Totaal verhuringen	449	100%	460	100%

Figuur 2.4: toewijzing sociale huurwoningen 2022 en 2021

2.3 Vrijesectorverhuringen

Binnen de vrije sector maken we verschil tussen ‘middenhuur’ en ‘duur’. In 2022 vonden **127** huishoudens hun nieuwe huurwoning in de vrije sector: **82** in de middenhuur en **45** 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 € 940 per maand. Deze woningen zijn voor de lagere middeninkomens. Daarbij gaat het om bewoners met een bruto jaarlijks inkomen tussen de € 36.647 en € 52.149 per huishouden. WoningNet biedt de beschikbare woningen aan.

” ons aanbod zo eerlijk mogelijk verdelen

Zo werken de voorrangsregels

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

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

” middenhuur zorgt voor doorstroming binnen het Gooi

Waar komen de huurders vandaan?

De meeste huurders kwamen uit de regio Gooi en Vechtstreek. Van alle nieuwe huurders had 11% een laag inkomen en 89% een middeninkomen. De gemiddelde huurprijs is €863.

- 7 van de 82 huishoudens kwam van buiten de regio
- 57% van de huishoudens woonde eerst in een sociale huurwoning
- 14 huishoudens woonden voor het eerst op zichzelf
- 4 huishoudens hadden eerst een koopwoning

Middenhuur: veel jonge huurders

Vooral meerpersoonshuishoudens maakten gebruik van onze middenhuur: 71%. De nieuwe huurders zijn relatief jong: 44% is jonger dan 30 jaar. Maar 5% van de huurders is 55 jaar of ouder. Als reden voor verhuizing staat de **locatie** van de woning op de eerste plaats. Daarna komt de wens om **groter te gaan wonen**. De derde reden is de mogelijkheid om **zo zelfstandig mogelijk** te wonen.

In 2022 verruilden 4 huishoudens hun koopwoning voor een middenhuurwoning. De oorzaak was 2 keer relatiebreuk. In de andere 2 gevallen wilden de bewoners naar een seniorenwoning verhuizen.

Dure huur

Dure vrijesectorwoningen zijn woningen met een huurprijs boven € 1.000. We verhuren in de dure vrije sector via Goois Wonen B.V. In 2022 bedienden we 45 huishoudens met een nieuw huurcontract.

2.4 Sociale koopproducten

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

Voor wie zijn onze sociale koopproducten bedoeld?

Deze koopproducten zijn er voor huishoudens uit de sociale doelgroep en de lagere middeninkomens – ook als mensen tijdelijk tot deze doelgroep horen. Het lagere middeninkomen is in 2022 maximaal bruto € 52.147. Ook bij de verkoop van woningen met een sociaal koopproduct passen we [voorrangsregels](#) toe. Deze regels horen bij de prestatieafspraken met de gemeenten.

60 sociale verkopen

In 2022 zijn **60** huurwoningen verkocht met een sociaal koopproduct, exclusief de doorverkopen. Daarvan is 100% toegewezen aan huishoudens met een maximum bruto-inkomen van € 52.147.

Inkomenscategorie	Gooise Meren	Hilversum	Blaricum	Totaal	%
Primaire doelgroep <= €32.675	15	8		23	38%
Secundaire doelgroep €32.676 t/m €40.765	6	7		13	22%
Secundaire doelgroep meerpersoonshuishoudens €40.766 t/m €45.014	2	1		3	5%
Middeninkomens €40.766 t/m €52.147	11	7	3	21	35%
Totaal	34	23	3	60	100%

Figuur 2.6: inkomensverdeling sociale koopproducten naar gemeente

Het aantal verkopen is lager dan we van plan waren. Dat komt vooral door de stijging van de verkoopprijzen van woningen. Hierdoor kunnen we deze woningen niet met een sociaal koopproduct aan de doelgroep verkopen. Deze woningen blijven daarom in de verhuur of worden in een enkel geval verkocht op de vrije markt. In 2022 verkochten we 3 woningen op de vrije markt.

” sociale koop zorgt voor doorstroming

Waar komen de sociale kopers vandaan?

Zeker 63,3% van de sociale kopers woonde eerst in een sociale huurwoning. En 11,7% komt uit een vrijesectorhuurwoning. Hiermee zorgt sociale koop voor doorstroming. De meeste sociale kopers woonden in hun vorige huis in Hilversum (38,3%), Gooise Meren (30%) of een andere gemeente in de regio (26,7%).

2.4.1 Koop Goedkoop

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

- de **nieuwe contracten**: dit zijn de huishoudens die een voormalige huurwoning van ons kopen. In 2022 waren dat er **9**.
- de **doorverkopen**: als de woning eerst is gekocht via onze Koop Goedkoopregeling en daarna aan een andere bewoner wordt verkocht. In 2022 waren dat er **71**. Bij zo'n doorverkoop start de erfpachtcanon weer op 0% voor de nieuwe eigenaar van de woning. Wat houdt dit in? Een huishouden krijgt 100% korting in het beginjaar en eindigt met 0% korting in jaar 11. Vanaf dat jaar betaalt de bewoner het volledige bedrag van de erfpachtcanon.

Bijkoop grond

De huizenprijzen worden steeds hoger. Dat betekent dat bijna al onze eengezinswoningen en enkele appartementen niet meer als sociaal koopproduct aangeboden kunnen worden. Dit omdat de waarde van de

woningen uitkomt boven de NHG-grens: het maximale bedrag aan hypotheek voor Nationale Hypotheek Garantie. De NHG-grens was € 355.000 in 2022. Dit betekent dat we bij verkoop of doorverkoop de Koop Goedkoopregeling nauwelijks meer kunnen aanbieden aan onze doelgroep. Om te zorgen dat onze middelen bij de juiste doelgroep terecht blijven komen, hebben we bewoners van een 'dure' Koop Goedkoop woningen het aanbod gedaan om hun grond bij te kopen. Onder andere vanwege de lage rente hebben **127** mensen van het aanbod gebruik gemaakt. Dat betekent dat we deze middelen weer kunnen inzetten voor de doelgroep.

Aan het einde van het jaar steeg de rente en vlakke de prijsstijging van woningen af. Daarbij wordt de NHG-grens naar € 405.000 verhoogd. In 2023 bieden we in enkele gevallen opnieuw bijkoop van de grond aan. Dat gaat om de woningen boven de nieuwe NHG-grens waarvan de bewoners zich melden.

2.4.2 Kopen naar Wens

Ons andere sociale koopproduct is Kopen naar Wens. In 2022 verkochten we leeggekomen, voor verkoop gelabelde woningen via dit koopproduct. In 2022 kochten **51** huishoudens een woning met Kopen naar Wens.

2.5 Maatwerk in wonen

Niet iedereen heeft dezelfde mogelijkheden. Wij helpen graag de eigen kracht van mensen te versterken. Daarbij vragen we ons steeds af: wat kunnen mensen zelf? En wat doen wij als organisatie? We zetten maatwerk in om de juiste omstandigheden te creëren.

In Between Places: tijdelijke huur

In 2017 startten we met het woonconcept In Between Places in Hilversum. In mei 2021 ging In Between Places Almere van start. Dit concept biedt tijdelijke huurwoningen voor een tijdelijke woonvraag. De doelgroep zijn mensen die tussen wal en schip zijn geraakt in de woningmarkt. Het zijn mensen die met spoed een huis zoeken, maar volgens de urgentieregeling van het woonruimteverdeelsysteem niet voor een woning in aanmerking komen. Wij zorgen zelf voor de toewijzing. Dat doen we aan de hand van selectiecriteria die gelden in de verschillende gemeenten. We verhuren 48 studio's/appartementen met In Between Places-huurcontracten.

” woningen voor mensen die met spoed een huis zoeken

Verhuur via In Between Places Hilversum in 2022

In Hilversum verhuren we **22** woningen via In Between Places-huurcontracten. 15 van deze contracten sloten we af in 2022.

- De huurders zochten met spoed een woning **om verschillende redenen**: een relatiebreuk, overlijden van een huisgenoot/ouder, uitstroom uit de maatschappelijke opvang, een onveilige thuissituatie en dreigende dakloosheid door de sloop/verkoop of onbewoonbaarheid van een woning.
- 15 huurders **zegden hun tijdelijke huurcontract op** in 2022. **40%** is het gelukt om op eigen kracht een volgende sociale huurwoning via Woningnet in de regio Gooi en Vechtstreek te vinden. Het overige deel stroomde door naar de vrije sector of een kamer. Van niet iedereen is bekend op welke manier en of zij een volgende woning gevonden hebben.
- In 2022 zijn alle huurders op **eigen gelegenheid vertrokken**. Soms werkten we samen met netwerkpartners om andere woonruimte te vinden. Het was niet nodig om een juridische procedure te starten

Verhuur via In Between Places Almere in 2022

In Almere verhuren we **26** woningen via In Between Places in complex De Driehoek in Almere Poort.

- **5 tijdelijke huurcontracten** sloten we af in Almere. Net als in Hilversum zijn dit tweejarige contracten. Voor 4 van deze 5 bewoners was een relatiebreuk de belangrijkste reden waarom ze met spoed een woning zochten.
- **3 huurders zegden hun tijdelijke huurcontract op** in 2022. Van hen zijn er 2 met urgentie vertrokken.

Doorstroming voor 65+

We willen zorgen voor meer doorstroming. Bijvoorbeeld van ouderen die een ruime woning verruilen voor een kleinere woning. Of een woning met meer zorg. Hiervoor namen we deze initiatieven:

- Huurders van 65 jaar en ouder kunnen een **wooncoach** uitnodigen. Met deze coach gaan ze in gesprek over hun huidige woonsituatie, woon- en zorgwensen en eventueel verhuismogelijkheden. Inmiddels is dit project een regionale samenwerking tussen de gemeenten en corporaties De Alliantie, G&O en Dudok Wonen.
- Bij elk **nieuwbouwproject** stellen we een aantal appartementen beschikbaar aan ouderen die willen verhuizen en een grote woning achterlaten. Eind 2022 zijn we bij het eerste nieuwbouwproject gestart om op deze manier een deel toe te wijzen aan senioren.

2.6 Tijdelijke bijdrage aan betaalbaarheid

2.6.1 Maatwerkbudget

Soms kunnen bewoners hun probleem zelf niet oplossen. Bij deze mensen kijken we per situatie wat passend en klantgericht is. Het Maatwerkbudget van € 50.000 helpt daarbij. Elk jaar hebben we dit budget beschikbaar om bewoners die het moeilijk hebben te helpen de negatieve spiraal te doorbreken.

Hoe werkt het Maatwerkbudget?

Dankzij het Maatwerkbudget kunnen we snel handelen, zonder dat we eerst ingewikkelde interne procedures moeten doorlopen. Onze medewerkers zien vanuit de dagelijkse praktijk wat er nodig is. Zij krijgen het vertrouwen om in actie te komen om bewoners in noodsituaties te helpen.

” bewoners in noodsituaties helpen

In 2022 is het Maatwerkbudget **22 keer** ingezet. Het budget hebben we onder meer gebruikt voor:

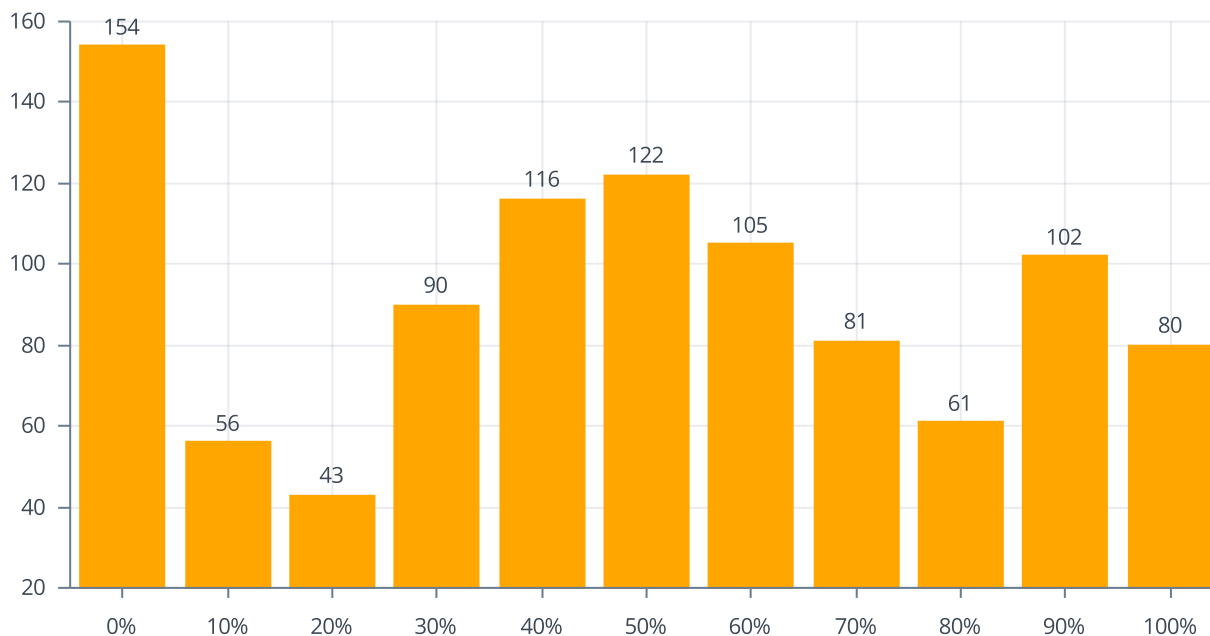
- oplossing tochtprobleem: de radiator in de woonkamer is aangepast
- een extra stopcontact voor een zuurstofapparaat
- een hogere of lagere toiletpot
- overnamekosten, omdat de huurder de overname niet kon betalen maar de spullen wel nodig had
- schoonmaakwerk en tuinonderhoud

2.6.2 Kopers tegemoetkomen via Koop Goedkoop

In totaal hebben eind 2022 **1.014** huishoudens een huis via ons gekocht met een Koop Goedkooparrangement. Om welk kortingspercentage op de erfpachtcanon gaat het dan? In figuur 2.5 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 2022.

Aantal Koop Goedkoop arrangementen per kortingspercentage.



Figuur 2.7: verdeling erfpachtcanon

2.7 Dienstverlening

Onze visie

Als het gaat om dienstverlening, hebben we 3 principes:

- We gaan uit van **eigen kracht**.
- We denken in **mogelijkheden**.
- We zijn **betrouwbaar**.

Meer online dienstverlening

Vanaf 1 september 2021 zijn we alleen nog telefonisch bereikbaar van 09.00 tot 13.00 uur. Deze wijziging sluit aan bij onze visie op dienstverlening. Deze visie houdt in, dat we kiezen voor zoveel mogelijk online dienstverlening. Bewoners die daartoe in staat zijn, kunnen de meeste informatie goed en snel zelf online vinden. Hiermee zorgen we ervoor dat we voldoende tijd en aandacht hebben voor bewoners die onze tijd en aandacht echt nodig hebben.

Nieuw systeem voor klantregistratie

In 2022 voerden we een nieuw klantregistratiesysteem in. Het doel hiervan is dat er van elke klant een volledig klantbeeld beschikbaar is op een centrale plek. Dit zorgt voor een betere dienstverlening voor de klant en daarmee hogere klanttevredenheid bij huurders en kopers. In het najaar van 2022 zijn onze medewerkers uit het

Woonbedrijf getraind om met het nieuwe systeem te werken. Per 1 januari 2023 starten we met het vastleggen van klantcontactmomenten in Embrace Customers. Met dit systeem kunnen huurders hun zaken zelf regelen via een overzichtelijk online klantportaal.

2.7.1 KWH resultaten 2022

Het Kennis- en Kwaliteitscentrum Woningcorporaties (KWH), doet elk jaar onderzoek naar onze dienstverlening. In figuur 2.8 ziet u de resultaten over 2022. Op 2 onderdelen na waren de scores boven het landelijk gemiddelde. In 2023 gaan we aan de slag met de scores waar we niet tevreden mee zijn:

- Bij **algemene waardering** geven huurders aan niet altijd te weten wanneer we bereikbaar zijn. Ook vinden zij dat er niet snel genoeg gereageerd wordt op vragen. Daar gaan we aan werken.
- Bij **onderhoud** komt de lage score vooral door slechte communicatie tijdens planmatig onderhoud. Het verloop van het onderhoud en het nakomen van gemaakte afspraken scoort lager ten opzichte van het landelijke cijfer. Huurders geven aan dat de communicatie een stuk beter kan. Het jaar 2022 stond in het teken van verbetering van onze aanpak van het onderhoud. We verwachten dat onze aanpak 'Bewoner en Onderhoud' leidt tot meer klanttevredenheid hierover. Dit is ook een belangrijk onderdeel van de periodieke monitoring van de nieuwe aanpak.

Ook in 2022 organiseerden we klantreizen om onze processen te verbeteren vanuit het perspectief van de klant. Zo'n 'klantreis' laat de weg zien die de klant aflegt bij het afnemen van een dienst of de aanschaf van een product. Op basis van de klantreizen werkten we aan verbetering.



Figuur 2.8: resultaten KWH

KPI 4: Onze huurders en kopers zijn tevreden over onze dienstverlening. Jaarlijks minimaal voldoen aan criteria behalen en/of behouden KWH-label.

In 2022 hebben we dit niet behaald.

2.7.2 Sociaal beheer en leefbaarheid

Wij investeren in de leefbaarheid in onze complexen. Hierover gaan we in overleg met de Huurdersbelangenvereniging (HBV), bewonerscommissies en huurders. In onze regio zien we een stijging van het aantal bewoners en woningzoekenden die kwetsbaar zijn. In 2022 kregen we ruim 4700 meldingen binnen over sociaal beheer, leefbaarheid en complexbeheer. Dit zijn opvallende zaken van het afgelopen jaar:

- Bewoners ervaren of veroorzaken meer overlast **als ze geen dagbesteding hebben**. Dat zie je ook terug in de overlastmeldingen.
- We zien **een kleine stijging in agressie** vergeleken met voorgaande jaren. De lontjes van bewoners worden steeds korter. Mensen reageren agressiever bij andere bewoners en bij instanties. Daar hebben wij als verhuurder ook last van.
- De **psychische problematiek** lijkt iets te zijn afgenomen, maar wordt wel complexer en daardoor langduriger.
- **Zorg en geluidsoverlast** zijn nog steeds de meest voorkomende meldingen.

Bewoners spelen zélf een rol in de oplossing

Uitgangspunt bij deze vraagstukken is, dat onze bewoners zélf een belangrijke rol spelen in het oplossen van overlastsituaties. In gesprek gaan via Buurtbemiddeling is hier onderdeel van. Wij adviseren en denken mee als dat nodig is. Zo werken we toe naar een situatie waarbij onze klanten prettig samen in een portiek of straat wonen. Soms is dit niet haalbaar. We leggen de kwestie dan aan de rechter voor. Daarbij gaat het om ernstige overlastsituaties, waarbij burens en omwonenden langdurig en structureel overlast ervaren.

Aanpak van de klantvragen

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

Inzet complexbeheer vergroot

In sommige wijken of complexen groeit het aantal kwetsbare bewoners. Soms hebben bewoners te weinig oog voor hun directie woonomgeving. Hierdoor neemt de verloedering toe. Om zo goed mogelijk in te kunnen gaan op de diverse bewonersvragen zijn we in 2022 gestart met intensiever complexbeheer. We werken met 3 complexbeheerders met ieder een eigen gebied, gekoppeld aan een medewerker Woonzaken. De complexbeheerders zijn in de wijk aanwezig. Daardoor signaleren zij vroegtijdig problemen. En dat draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel. Bewoners vinden het prettig dat er met hen meegedacht wordt en dat samen met het team leefbaarheid gezorgd wordt voor een fijne woonomgeving.

” samen zorgen voor een fijne woonomgeving

Aanpak van de klantvragen

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

Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen

Voor woningzoekenden met grote zorgvragen bieden we bij aanvang van het huurcontract preventieve zorg aan. Dit doen we met hulp van Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen (HMD). Dat doen we als pas bij het begin van het huurcontract blijkt dat de bewoner en zorgvraag heeft. Maar ook als we al weten dat een woningzoekende intensieve zorg en/of begeleiding krijgt. In dat geval komt vanuit de regio en verzoek om passende woonruimte.

- in 2022 sloten we **7 nieuwe HMD-contracten** af
- 8 HMD-contracten **zijn beëindigd**:
 - 6 contracten zijn na een periode van 2 jaar omgezet naar een **contract op eigen naam**
 - 2 HMD-trajecten zijn **zonder succes afgesloten en beëindigd**

Leefbaarheidsinitiatieven en projecten in 2022

In 2022 werkten we aan deze initiatieven en projecten om de leefbaarheid te verbeteren:

- **De Buurtkamer Bloemenbuurt** was ook in 2022 weer van toegevoegde waarde. We werken samen met de buurtcoördinator van de gemeente Hilversum, de wijkagent en de opbouwwerker van Versa Welzijn Ook voeren we gesprekken met nieuwe bewoners om zorgen tijdig te signaleren en kijken we naar een passende manier van huisvesten voor de huurder in de buurt.
- **Achterom, Hilversum**. Dit is een jongerenproject waarbij bewoners meewerken aan het opknappen van de 2 panden. In 2021 hebben we op deze manier de technische staat van de panden aangepakt. Per pand stelden we een budget beschikbaar. De wensen van de bewoners bleken echter niet te passen binnen het budget. Helaas is het nog niet gelukt om dit project goed van de grond te laten komen. Wij voeren intakegesprekken met de nieuwe kandidaten om aan te geven wat wij verwachten van onze bewoners in jongerenpanden, maar het onderhoud van het pand laat te wensen over.
- De werkzaamheden aan de **Van Speijklaan** zijn inmiddels afgerond. In de toewijzing blijkt dat er veel kwetsbare bewoners reageren op deze woningen. Inmiddels zitten er meerdere bewoners met soms zware problemen. Anderen willen hier niet wonen, omdat er de komende jaren nog veel bouwwerkzaamheden in Nieuw Zuid plaatsvinden. We zijn in nauw contact met de wijkagent. We proberen hierin onze bewonerscommissie mee te nemen om zo zicht op de situatie te houden.
- **De Orchidee, Hilversum**. Dit is een nieuwbouwproject voor bewoners met een zorgvraag. Kort nadat de bewoners De Orchidee hadden betrokken, werd duidelijk dat een aantal bewoners woonproblemen veroorzaakten. Samen met netwerkpartners als de Buurtkamer Bloemenbuurt voerden we gesprekken om te zorgen dat iedereen naar tevredenheid in de buurt kan wonen. Ook hier voeren we intakegesprekken met kandidaat-huurders.
- **Bewonerscommissies** stellen ons dagelijks vragen. We werken intensief samen. Toch levert de samenwerking voor bewoners niet altijd het gewenste resultaat op. Want wij kunnen niet op alle wensen ingaan. De bewonerscommissie van de Landstraat heeft ons gevraagd om iets te doen met de lege kantoorruimte naast de appartementen. Met als resultaat een verbouwing van het monumentale kantoorpand in 8 nieuwe woningen. Oplevering volgt in 2023.

- **Het wijkkantoor Betje Wolfflaan** in Bussum zorgt ervoor dat Dudok Wonen zichtbaar is in de wijk en de leefbaarheid onder controle is. Met Versa Kinderwerk organiseerden we een buitenspeelmiddag voor de kinderen van de Betje Wolfflaan en de overige wijken. Daarnaast was er extra aandacht voor het groenonderhoud en onderhoud van de hekken rondom het complex in samenwerking met de gemeente.
- Aan de **Nesciohof** is het project leefbaarheid zo goed als afgerond. De binnentuinen zijn door de gemeente opnieuw ingericht. Daarnaast hebben wij als Dudok Wonen onderhoud aan paden en tuinen uitgevoerd. Het aanzicht is hierdoor een stuk verbeterd. We werken hier nauw samen met Versa Welzijn.
- In het complex aan de **Amersfoortsestraatweg 92** is de leefbaarheid achteruitgegaan. In 2022 legden we de focus op het verbeteren van de leefomgeving.

” bewonerscommissies nemen initiatief en regelen praktische zaken

3 Participatie en transparantie

3.1 Invloed op beleid

Het afgelopen jaar stond in het teken van onze nieuwe strategie 2023+. Vanwege de snel opeenvolgende ontwikkelingen was dit hét moment om een nieuwe strategie te maken met de vraag: waar moet Dudok Wonen zich de komende jaren voor inzetten?

Gesprekken bewoners en medewerkers

Om tot de nieuwe strategie te komen hebben we ons oor te luisteren gelegd. Allereerst bij bewoners. Bij hen thuis luisterden we naar hun ervaringen. Deze waardevolle verhalen vormen de basis van thema's waarop we de komende jaren gaan focussen.

Bewoners lieten ook weten dat ze op sommige vlakken iets anders van ons verwachten dan wij dachten. Met deze inzichten zochten wij uit hoe we onze bijdrage de komende jaren concreet gaan maken.

Ook met onze Raad van Commissarissen en met medewerkers gingen we in gesprek. We hielden met collega's 3 'Ateliersessies' over de thema's leven, samenleven en samenleving. Dit leidde tot 'het verhaal van Dudok Wonen'. Om met overtuiging koers te bepalen, moet je eerst weten hoe je als organisatie in de wereld staat. Dat is waar 'het verhaal van Dudok Wonen' over gaat.

” ‘het verhaal van Dudok Wonen’

Gesprekken met HBV en stakeholders

Met 'het verhaal van Dudok Wonen' zijn we naar de Huurdersbelangen Vereniging gegaan. Ook hielden we een bewonersavond en dialoogsessie met onze stakeholders om te horen of we op de goede weg waren. Alle medewerkers vroegen we om mee te denken: wat betekent 'het verhaal van Dudok Wonen' voor ons werk?

Een strategie met draagvlak

Na alle sessies kwamen we tot een strategie waarvoor wij veel draagvlak voelen. Een strategie waar we trots op zijn en die we in 2023 gaan delen.

De hoofdpunten uit onze nieuwe strategie:

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

3.2 Overleg met huurders en vertegenwoordigers van huurders

Huurders betrekken we bij ons dagelijks werk. Dat doen we op verschillende manieren. Voor participatie bestaan wettelijke kaders. Die leiden in de praktijk niet vanzelf tot een brede bewonersparticipatie. Het zorgt er ook niet voor dat we onze bewoners en woningzoekenden leren kennen. Daarnaast hebben we steeds vaker te maken met bewoners met een sociaal kooparrangement. Daarvoor bestaan geen wettelijke inspraakbevoegdheden.

3.2.1 Samenwerking Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen

Een goed overleg met een sterke Huurders Belangen Vereniging (HBV) is belangrijk. Om te horen of we de juiste bijdrage leveren aan de samenleving in ons werkgebied én om daar verantwoording over af te leggen.

Randvoorwaarden HBV

Voor een sterke en professionele huurdersorganisatie zijn randvoorwaarden nodig. In 2022 hebben we, in overeenstemming met onze Samenwerkingsovereenkomst, € 40.000 budget beschikbaar gesteld aan de HBV. Dit budget is bedoeld om bestuurskosten (vrijwilligersvergoedingen), externe advieskosten en correspondentiekosten voor mailingen aan de eigen leden te betalen. Met dit budget heeft de HBV in 2022 onder meer een adviseur ingehuurd om hen te ondersteunen bij het behartigen van de belangen van hun leden.

Overleg met de HBV

Met de HBV voeren we overleg over alle onderwerpen die voor onze huurders van belang kunnen zijn. In 2022 waren er 5 reguliere overleggen tussen de HBV en Dudok Wonen. Deze onderwerpen bespraken we met elkaar:

- De **nieuwe strategie** van Dudok Wonen. De strategie bespraken we in elk regulier overleg. Tijdens de hele periode is de HBV meegenomen in de totstandkoming. In een startbijeenkomst bespraken we met de HBV het plan van aanpak. We hielden een heisessie om samen met de rvc belangrijke keuzes te maken voor 'het verhaal van Dudok Wonen'. De HBV nam deel aan de Bewonersavond en Dialoogsessie met stakeholders. Tot slot bespraken we de conceptstrategie met de HBV.
- **Andere onderwerpen** die op de agenda stonden: huurverhoging, activiteitenplannen, begroting Dudok Wonen, zonnepanelenbeleid, vernieuwen Huisvestingsverordening 2023 en de uitfasering van de acceptgiro als betaalmiddel voor januari 2023.

De HBV bracht advies uit over een aantal zaken: het Sociaal Verkoopbeleid, Zonnepanelenbeleid, Huurverhoging 2022, de Activiteitenplannen voor Hilversum, Gooise Meren en Almere en de Begroting 2023. Het advies op de vernieuwde strategie volgt begin januari 2023. Ook heeft de HBV een kandidaat voorgedragen voor de functie van huurderscommissaris in de rvc.

Het overleg met de HBV kenmerkt zich door openheid, kritische blik en respect voor elkaars rollen.

3.2.2 Bewonerscommissies

Op dit moment werken we actief samen met 15 bewonersgroepen. Deze groepen praten en denken mee over wat er in hun complex gebeurt. Bijvoorbeeld over leefbaarheid, onderhoud of servicekosten. De bewonersgroep kan een huurdersvereniging zijn, een woongroep of een bewonerscommissie. We vergaderen minimaal één keer per jaar met iedere bewonersgroep. Met sommige groepen voeren we vaker overleg.

3.2.3 Bedankje huurdersorganisaties

Alle leden van onze huurdersorganisaties (HBV, huurdersvereniging en bewonerscommissies) zetten zich vrijwillig in om op te komen voor belangen van onze huurders. Om hen te bedanken en tegelijkertijd elkaar beter te leren kennen, organiseerden we in september een uitje.

3.2.4 Geschillenadviescommissie

Hebben wij een verschil van mening met een bewoner? Dan proberen we eerst zelf de klacht op te lossen. Is dat niet gelukt, dan neemt de Geschillencommissie de klacht in behandeling. In 2022 zijn 2 klachten bij de Geschillenadviescommissie ingediend:

- De eerste klacht ging over de **eindafrekening van stookkosten**. Deze klacht is niet in behandeling genomen, omdat de commissie niet bevoegd is om klachten over eindafrekeningen van stookkosten en warmtelevering te behandelen.
- De tweede klacht ging over heeft **lekkage in een woning**. Deze klacht is in 2022 binnengekomen en in 2023 door de Geschillenadviescommissie behandeld.

3.3 Onze stakeholders

Gemeenten

Gemeenten zijn belangrijke partners bij het bereiken van onze doelstellingen voor volkshuisvesting. We voeren dan ook regelmatig overleg met de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Almere. Zowel bestuurlijk als ambtelijk. Ons Activiteitenplan 2023 - 2027 dienden we in bij alle 3 de gemeenten.

Overleg met gemeente Hilversum

- In 2022 is het **niet gelukt** om nieuwe collectieve meerjarige prestatieafspraken te maken met de gemeente Hilversum, de corporaties en huurdersorganisaties. We verschilden onderling te veel over de gewenste dynamiek in de voorraad sociale huurwoningen in Hilversum. Na de verkiezingen zijn we weer in gesprek gegaan met het doel om tot prestatieafspraken te komen. We verwachten dat in 2023 prestatieafspraken gemaakt worden.
- Afgelopen jaar hebben we 102 nieuwbouwwoningen opgeleverd in Hilversum: 65 sociale huurwoningen in Anna's Hoeve en 37 sociale huurwoningen in project Lieven de Key.

Onze bijdrage aan de prestatieafpraak 'beschikbaarheid' is te zien in figuur 3.1. Het schema toont de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad en de voorraad sociale koopwoningen in Hilversum.

sociale huurvoorraad		sociale koopwoningen	
stand 1-1-2022	2.681	stand 1-1-2022	934
toevoegingen nieuwbouwhuur	102	toevoegingen	23
verkocht	-23	onttrekkingen	-61
gesloopt	0	stand 31-12-2022	896
toevoeging door terugkoop	0		
geliberaliseerd	-19		
vrije sector naar sociale huur	4	middenhuur	
overig		Stand 1-1-2022	309
stand 31-12-2022	2.745	Toevoegingen	29
		Onttrekkingen	-28
sociale woningvoorraad:		stand 31-12-2022	310
sociale huurvoorraad	2.745		
sociale koopwoningen	896		
	3.641		

Figuur 3.1: bijdrage aan prestatieafspraken (beschikbaarheid) Hilversum 2022

Overleg met gemeente Gooise Meren

- Afgelopen jaar hebben we **21 eengezinswoningen** aan de Keverdijk in Gooise Meren opgeleverd.
- De oplevering van 8 sociale huurwoningen aan de Landstraat is **doorgeschoven naar 2023**. Dit komt door vertraging bij de levering van nutsvoorzieningen.
- Er is **extra inspanning nodig** om de nieuwbouwambitie voor sociale huurwoningen te halen. Dat was de conclusie van het Bestuurlijk Overleg over de voortgang van de Kaderafspraken met de gemeente, corporaties en huurdersbelangenverenigingen. Het gesprek voerden we in april.
- In juni leverden we ons **ons activiteitenplan voor 2023** aan. Dit plan werd begeleid door een oplegger die we samen schreven met de andere corporaties in Gooise Meren.
- We organiseerden **een werkconferentie over Leefbaarheid** samen met Woningstichting Naarden. Deze conferentie hielden we met alle betrokken partijen bij Gooise Meren op 20 oktober. Met de werkconferentie wilden we ons een beter beeld vormen van de leefbaarheid in Gooise Meren. Daarnaast was het doel om vanuit ieders verantwoordelijkheid en rollen te kijken wat er nodig is om de leefbaarheid te verbeteren. De werkconferentie was geslaagd en krijgt een vervolg.
- De gemeente vormde een werkgroep om een **gebiedsvisie voor Bussum-Zuid** te maken. Hier nemen wij ook aan deel. Doel is om de gebiedsontwikkeling, inclusief gewenste nieuwbouwprojecten, met elkaar af te stemmen en prioriteit te geven.

We gaan in Gooise Meren uit van twee typen woningvoorraad (huur en koopwoningen). Sociale voorraad A zijn woningen die bereikbaar zijn voor primaire- en secundaire doelgroep. Woningvoorraad B is bereikbaar voor de middeninkomens.

De afspraak is dat beide woningvoorraden in 2024 zijn toegenomen ten opzichte van eind 2019.

	31/12/2022	31/12/2019
Sociale woningvoorraad A	2.435	2.355
Sociale woningvoorraad B	506	480
Sociale voorraad	2.941	2.835

Figuur 3.2: bijdrage aan productieafspraken Gooise Meren 2022

” de leefbaarheid verbeteren

Overleg met gemeente Almere

- Samen met de HBV en de gemeente voeren we **gesprekken over onze duurzame samenwerking**. Tot nu toe nemen we geen deel aan de lokale prestatieafspraken die in 2022 zijn gemaakt door de 3 corporaties, huurdersorganisaties en gemeente Almere. Dit doen we in afstemming met de gemeente.
- Eind 2022 kwamen we **concept-prestatieafspraken voor 2023 en 2024** overeen. In 2023 stellen we deze bestuurlijk vast. De uitbreiding van de woningportefeuille in Almere als bestendinging van de duurzame samenwerking maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken.

Regio Gooi & Vechtstreek

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

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

Ook werkten we in 2022 aan een nieuwe huisvestingsverordening.

Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG)

In 2020 richtten de 6 corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek een samenwerkingsverband op: Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek. Deelnemende corporaties zijn De Alliantie, Woningstichting Naarden, Ymere, het Gooi en Omstreken, Dudok Wonen en Vecht en Omstreken. De corporaties werkten altijd al samen met oog voor diversiteit. De nauwere samenwerking biedt nog meer voordelen. In 2022 is gezamenlijk ingespeeld op de gemeenteraadsverkiezingen door een publiekscampagne en lobby richting gemeenten, Provincie en Rijk.

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

KPI 5 We vergroten de transparantie van onze productenmix en geven onze belanghouders invloed erop. Jaarlijkse bijeenkomst waarin we de stem van stakeholders gehoord hebben en aan hen terugkoppelen hoe wij de inzichten beleidsmatig vertalen.

In 2022 hielden we diverse bijeenkomsten met stakeholders over onze nieuwe strategie

KPI 6 We geven onze belanghouders invloed op ons beleid. Jaarlijks vragen naar tevredenheid over invloed belanghouders (o.a. gemeenten, collega-corporaties, HBV, bewonerscommissies, deelnemers Samen Vooruit Labs).

We spreken regelmatig met de gemeenten, de HBV en collega-corporaties in de regio. Met de HBV vindt regelmatig overleg plaats, inclusief adviesaanvragen over beleidsvoornemens. In 2022 vonden bijeenkomsten plaats over de nieuwe strategie: met de HBV, huurders, stakeholders en medewerkers.

KPI 7 We geven onze belanghouders invloed op ons beleid. Verkennen oprichting van een digitaal klantenpanel in de regio Gooi en Vechtstreek in 2020.

Enige tijd geleden besloten we dat een digitaal klantenpanel (nog) geen haalbare kaart is. Wel geven we belanghouders invloed op ons beleid via klantreizen bij het verbeteren van onze dienstverlening. Daarnaast hebben we bijeenkomsten gehouden over de vernieuwing van de strategie met huurders en stakeholders om input op te halen.

3.4 Landelijke prestatieafspraken

In 2022 werden nationale prestatieafspraken gesloten tussen de minister voor Volkshuisvesting, Aedes, de Woonbond en VNG. Deze prestatieafspraken zijn de tegenprestatie voor de afschaffing van de verhuurderheffing. De belangrijkste elementen van deze landelijke afspraken:

- **Beschikbaarheid:** toevoegen van sociale huurwoningen en flexwoningen. Daarnaast wordt gekeken naar het transformeren van bedrijfspanden naar sociale huurwoningen. Ook wordt ingezet op de realisatie van geclusterde ouderenwoningen.
- **Betaalbaarheid:** huurcompensatie of huurkorting voor woningen met een EFG-label.
- **Leefbaarheid:** investeren in de kwaliteit van woningen. Dat wil zeggen: brandveilige woningen zonder schimmel en loden leidingen. De afspraak is, dat er vanaf 2028 geen slecht onderhouden woningen meer zijn.
- **Duurzaamheid:** investeren in zonnepanelen en het installeren van hybride warmtepompen in woningen vanaf label D.

De bijdrage van Dudok Wonen aan de nationale prestatieafspraken is deels afhankelijk van de mogelijkheden tot het toevoegen van woningen. Daarover zijn we in gesprek met de gemeenten. Daarnaast hebben we versneld ingezet op het plaatsen van zonnepanelen; versneld ten opzichte van onze eerdere plannen. Ook hebben we in de plannen opgenomen dat we vanaf 2026 warmtepompen plaatsen wanneer CV's vervangen moeten worden. Ook is opnieuw gekeken naar het isolatieprogramma. De planning is vervroegd voor woningen met EFG-labels die nog in latere jaren gepland stonden.

4 Duurzaam vastgoed- en vermogensbeheer

4.1 Bedrijfsmodel

Financiële continuïteit voorop

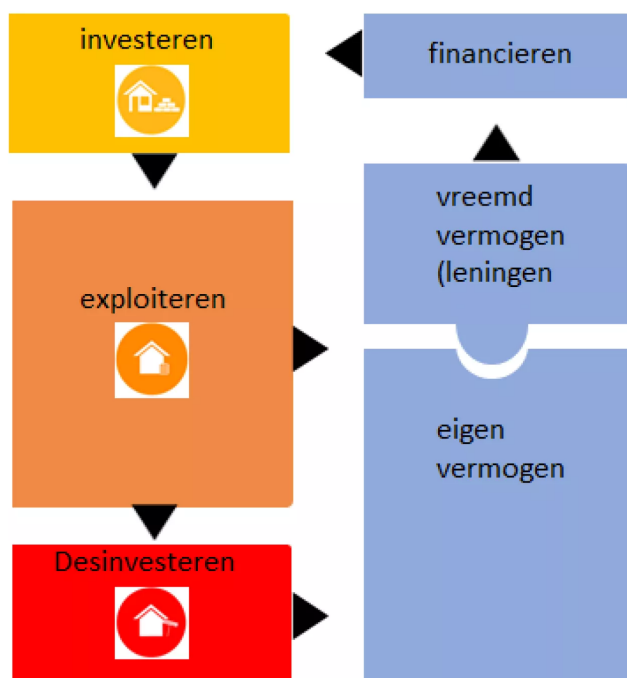
Onze doelgroepen willen we zo goed mogelijk van dienst zijn. Dit vraagt om een juiste samenstelling van producten en diensten. En om een duurzaam en gezond bedrijfsmodel. We zetten het vermogen van de stichting in als revolving fund. Het in standhouden van de koopkracht van ons eigen vermogen voor toekomstige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

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

” goed vastgoedbeheer is belangrijk voor voldoende rendement

Ons vermogen

Vanuit onze volkshuisvestelijke taken kijken we naar het bedrijfsmodel van een vastgoedbelegger. Dit bestaat uit de basiscomponenten investeren, exploiteren, desinvesteren en het werkzame vermogen: eigen vermogen en vreemd vermogen (geleend geld). Het grootste deel van ons vermogen is geïnvesteerd in onze vastgoedportefeuille. Een kleiner deel is geïnvesteerd in sociale koopproducten. Zo kunnen we zoveel mogelijk huishoudens te huisvesten. Dit model geven we weer in figuur 4.1.



Figuur 4.1: bedrijfsmodel Dudok Wonen

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

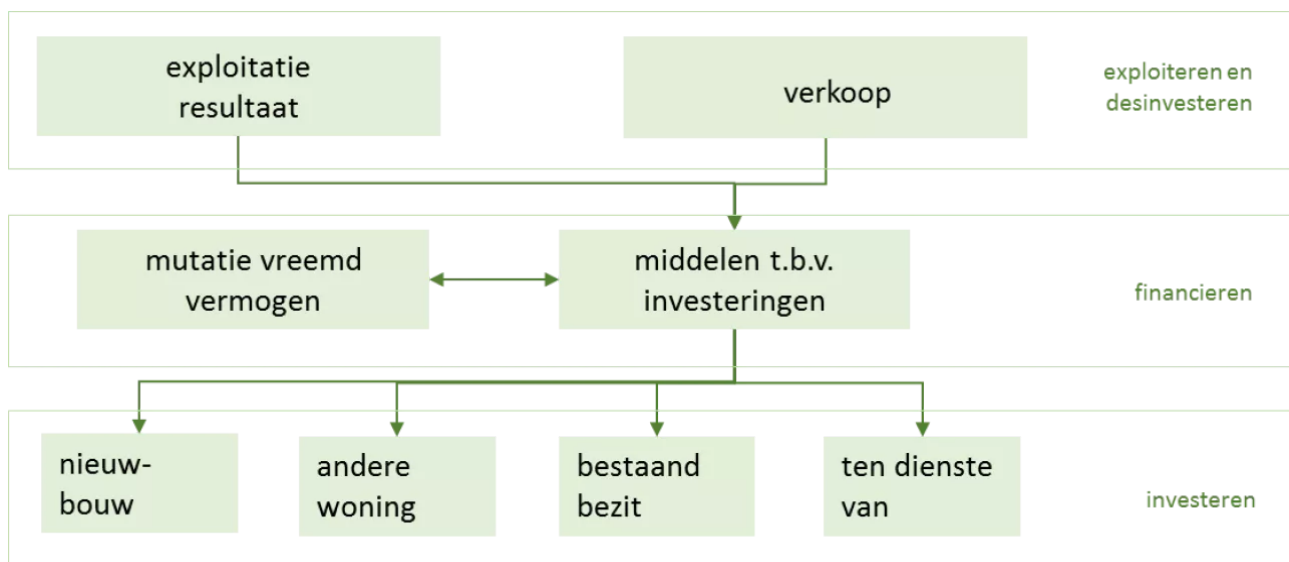
We richten ons op het in beweging houden van het vermogen. Met investeringen en desinvesteringen zetten we ons vermogen in beweging en transformeren we ons bezit. De beweging van het vermogen meten we door de verhouding tussen het vermogen (balanstotaal op marktwaarde in verhuurde staat) en het opgetelde totaal van investeringsuitgaven en desinvesteringssinkosten uit te drukken in een percentage. Dit noemen we de 'transformatie-indicator'.

KPI 10: Ons vermogen is voldoende in beweging. De verhouding tussen balanstotaal op marktwaarde en de gezamenlijke omvang van de investeringen en desinvesteringen is tussen 3,5 en 4,5% op jaarbasis.

Het balanstotaal was eind 2022 € 1.470 miljoen. In 2022 kwamen de inkomsten uit desinvesteringen uit op € 23,8 miljoen en de investeringsuitgaven op € 19,2 miljoen, in totaal € 43 miljoen. De transformatie-indicator kwam daarmee uit op 2,93 enerzijds vanwege de stijging van het balanstotaal op marktwaarde met 4,5% in 2022 en anderzijds de lager dan begrote investeringsuitgaven.

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 4.2 is deze samenhang weergegeven. Het is een schematisch overzicht waarin de herkomst en besteding van middelen van onze investeringen staat.



Figuur 4.2: kasstromen bedrijfsmodel Dudok Wonen

4.2 Opbouw vastgoedportefeuille naar gemeente

Eind 2022 bestaat onze totale portefeuille uit **6.182 huurwoningen**. Als we de kooparrangementen meerekenen, komen we op **7.803 gehuisveste huishoudens**. In de tabel ziet u de vastgoedportefeuille ingedeeld naar type huurcontract.

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal 2022	Totaal 2021
Sociale huurwoningen	2.745	2.048	46	21	4.860	4.828
Middenhuur woningen	310	168		26	504	502
Dure vrijesectorhuurwoningen	257	92		1	350	325
Onzelfstandige woongelegenheden	115	70			185	185
Intramuraal	218	27		38	283	283
Totaal huurwoningen	3.645	2.405	46	86	6.182	6.123
Koop Goedkoop	583	420		11	1.014	1.135
Kopen naar Wens	313	267	7	20	607	574
Garages en parkeerplaatsen	835	311		13	1.159	1.178
Bedrijfsonroerend goed	62	15			77	85
Maatschappelijk onroerend goed	11	0			11	11
Eindtotaal	5.449	3.418	53	130	9.050	9.106

Figuur 4.3: vastgoedportefeuille per gemeente 2022

4.2.1 Mutaties huurvoorraad per gemeente

In figuur 4.4 ziet u alle wijzigingen in de voorraad sociale huurwoningen over het jaar 2022. Figuur 4.5 laat hetzelfde zien, maar dan voor de middenhuurwoningen.

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal
Stand 1-1-2022	2.681	2.073	46	28	4.828
<i>Mutaties</i>					
Aankopen		2			2
Nieuwbouw	102	21			123
Verkopen	-23	-36		-3	-62
Sloop		-4			-4
Overig					0
Sociaal naar vrije sector	-19	-9		-5	-33
Vrije sector naar sociaal	4	1		1	6
Stand 31-12-2022	2.745	2.048	46	21	4.860

Figuur 4.4: mutatie zelfstandige sociale huurwoningen per gemeente 2022

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal
Stand 1-1-2022	309	169		24	502
<i>Mutaties</i>					
Aankopen	2				2
Nieuwbouw					0
Verkopen					0
Sociaal naar middenhuur	16	8		3	27
Dure vrijesectorhuur naar middenhuur	11	3			14
Middenhuur naar sociaal	-2				-2
Middenhuur naar dure vrijesectorhuur	-26	-12		-1	-39
Stand 31-12-2022	310	168		26	504

Figuur 4.5: mutatie middenhuurwoningen per gemeente 2022

4.2.2 Huurprijsklasse per gemeente

In deze tabel is te zien hoe onze huurwoningvoorraad is verdeeld naar huurprijsklasse per gemeente. De genoemde huurprijsgrenzen gelden in 2022. De aantallen in de kolom 2021 zijn volgens de prijsgrenzen 2021. De verdeling is op basis van subsidiabele huur.

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal 2022	2021		
Tot en met € 442,46 (kwaliteitskortingsgrens)	214	211		2	427	7%	517	8%
€ 442,47 tot en met € 633,25 (aftoppingsgrens laag)	1.240	1.069	19	1	2.329	38%	3.036	50%
€ 633,26 tot en met € 678,66 (aftoppingsgrens hoog)	683	364	27	10	1.084	18%	531	9%
€ 678,67 tot en met 752,33 (maximale huurgrens)	463	319		8	790	13%	586	10%
Vanaf € 763,48 (maximale huurgrens)	712	345		27	1.084	18%	985	16%
Onzelfstandig	115	70	0	0	185	3%	185	3%
Intramurale zorg	218	27	0	38	283	5%	283	5%
Eindtotaal	3.645	2.405	46	86	6.182	101%	6.123	100%

Figuur 4.6: samenstelling woningvoorraad naar huurklasse en gemeente 2022

4.2.3 Kooparrangementen per gemeente

Eind 2022 hadden we **1.621 kooparrangementen**. Dat is een daling van 88 vergeleken met eind 2021. Zie ook figuur 4.3. Voor de veranderingen in het aantal kooparrangementen zijn 2 redenen:

- ze zijn het gevolg van verkoop van huurwoningen met een kooparrangement;
- bewoners kopen de grond bij (bij Koop Goedkoopcontracten) of lossen de vordering af (bij Kopen naar Wenscontracten). Zie ook paragraaf 2.4.1

De daling van het aantal kooparrangementen wordt voornamelijk veroorzaakt door het bijkopen van grond via de Koop Goedkoopcontracten.

4.3 Opbouw vastgoedportefeuille naar entiteit

In figuur 4.7 hebben we de vastgoedportefeuille per entiteit ingedeeld.

	Stichting Dudok Wonen DAEB	Stichting Dudok Wonen niet DAEB	Totaal Stichting Dudok Wonen	Goois Wonen B.V.	Totaal
Sociale huurwoningen	4.187	580	4.767	93	4.860
Middenhuur woningen	0	485	485	19	504
Dure vrijesectorhuurwoningen	1	176	177	173	350
Onzelfstandige woonegelegenheden	185		185		185
Intramuraal	279	4	283		283
Totaal huurwoningen	4.652	1.245	5.897	285	6.182
Koop Goedkoop	949	65	1.014		1.014
Kopen naar Wens	422	185	607		607
Garages en parkeerplaatsen	0	1.067	1.067	90	1.157
Maatschappelijk onroerend goed	11		11		11
Bedrijfsroerend goed	1	74	75	2	77
Eindtotaal	6.035	2.636	8.671	377	9.048

Figuur 4.7: vastgoedportefeuille naar entiteit 2022

4.4 Waardesturing: visie op duurzaamheid

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

- In 2022 hebben we **254 bestaande woningen verduurzaamd**.
- Bij verbouwen of repareren **gebruiken we zo veel mogelijk duurzame materialen**.
- We **richten de woonomgeving van onze complexen duurzaam in** als dat mogelijk is. Draagvlak van onze bewoners is daarbij belangrijk.

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

” een duurzame woningvoorraad in 2050

KPI 9 Verduurzaming vastgoed: ons gehele woningbezit is CO2-neutraal in 2050. De energievraag van al onze huurwoningen in exploitatie van SDW en GW is maximaal 190 kWh/m²/jr (EP2-score). Uiterlijk eind 2030

Met onze al uitgevoerde werkzaamheden en geplande werkzaamheden verwachten we in 2030 deze doelstelling te behalen.

4.5 Investeringsopgave

De beschikbare investeringscapaciteit verdelen we over verschillende investeringscategorieën: verbetering, verduurzaming, herstructurering en nieuwbouw, terugkopen en mee-investeren met de koper. Daarnaast investeren we beperkt in onze eigen organisatie. Denk hierbij aan ICT, meubilair, enzovoort.

4.5.1 Verbeteringen: investeringen bij verhuurmutatie

Komt er een woning leeg, dan bekijken we welke werkzaamheden nodig zijn om de woningen weer geschikt te maken voor verhuur of verkoop. We kijken daarbij ook welk label de woning heeft vanuit onze portefeuillestrategie: sociale verhuur, vrijesectorhuur of verkoop. Enkele cijfers voor 2022:

- We investeerden **€ 1,7 miljoen bij mutatie**: in Hilversum € 1.006K en in Gooise Meren € 674K.
- Het ging om **104 woningen**: 60 in Hilversum, 44 in Gooise Meren.

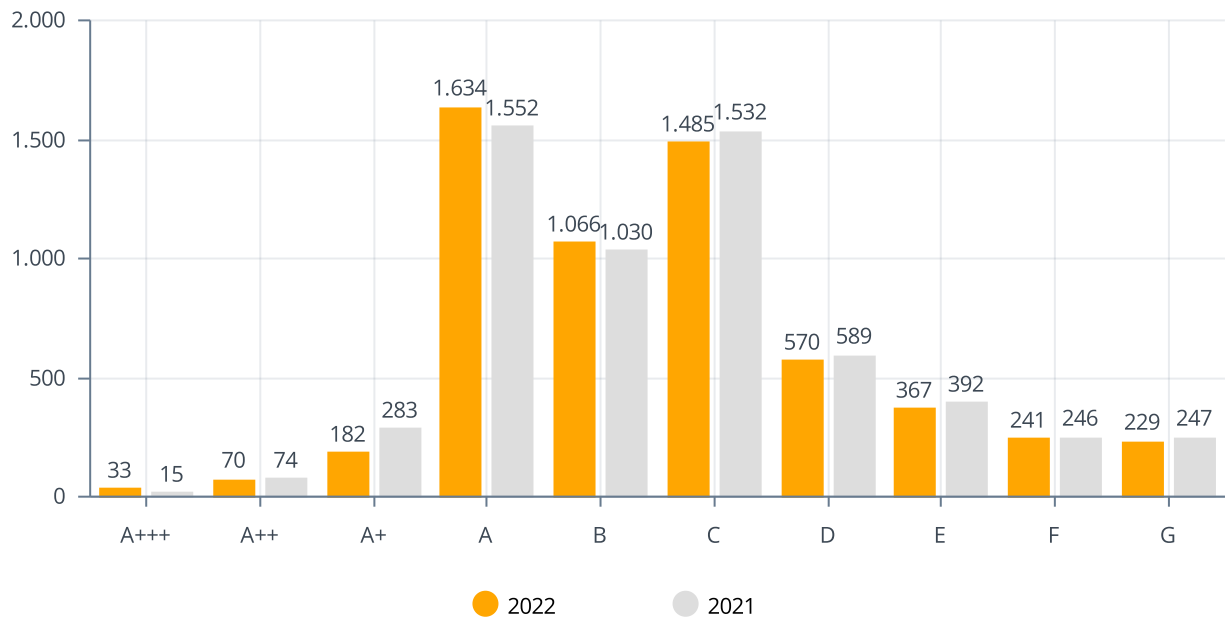
4.5.2 Verduurzamen van onze woningvoorraad

In 2022 hebben we **188** woningen verduurzaamd in verduurzamingsprojecten en **44** woningen bij renovatieprojecten. Daarnaast hebben we ook **22** woningen verduurzaamd bij mutatie. Nog niet al deze verbeteringen zijn in ons energielabelbestand administratief verwerkt.

Overzicht energielabels

Eind 2022 was de gemiddelde energieprestatie van de portefeuille huurwoningen **201** kWh/m² GBO/jr. De aantallen verhuurbare eenheden (vho) worden voor de energielabels net wat anders geteld dan de telling voor de huurwoningen in de vastgoedportefeuille (zie paragraaf 4.2). Zo worden onzelfstandige eenheden niet apart geteld voor energielabels. Het gebouw waar deze eenheden onderdeel van uitmaken, heeft wel een energielabel. En intramurale eenheden, bijvoorbeeld verzorgingshuizen, hebben alleen een energielabel als het gaat om zelfstandige wooneenheden.

Dit is de verdeling van de energielabels voor huurwoningen:



Figuur 4.8: overzicht woningportefeuille naar energielabel 2022

4.5.3 Herstructurering en nieuwbouw

In 2022 hebben we 3 nieuwbouwcomplexen opgeleverd: **Anna's Hoeve** (65 woningen) en **Lieven de Key** (37 woningen) in Hilversum en **Keverdijk fase 1** (21 woningen) in Gooise Meren. De transformatie van een BOG-pand naar 8 woningen aan de **Landstraat** in Gooise Meren was bouwkundig klaar, maar door vertraging van de nutsaansluitingen kon deze niet in 2022 worden opgeleverd.

De volgende nieuwbouwprojecten zijn 2022 in uitvoering gegaan:

- Het project **Nieuw Zuid** is eind 2022 gestart met de realisatie van de laatste fase. Er worden daar 108 appartementen en een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd. Oplevering en verhuur staat gepland voor medio 2025.
- Het project **Keverdijk fase 2** is eind 2022 gestart met de bouw. Er worden in 2 gebouwen 40 appartementen gerealiseerd. Oplevering en verhuur staat gepland in het voorjaar van 2024.

KPI 8 Verduurzaming vastgoed: ons gehele woningbezit is CO2-neutraal in 2050. Gemiddelde warmtevraag van al onze huurwoningen is maximaal 190 kWh/m²/jr (EP2-score) uiterlijk eind 2023.

Met de werkzaamheden die we al hebben uitgevoerd en gepland, verwachten we in 2023 deze doelstelling te behalen.

KPI 2: Realiseren van vernieuwing sociale huurwoningenportefeuille met 1.000 toegevoegde sociale huurwoningen in de periode 2017 – 2027. Toevoeging van tenminste gemiddeld 100 sociale huurwoningen per jaar aan de portefeuille.

In periode 2017 - 2022 hebben we de doelstelling van gemiddeld 100 nieuwe sociale huurwoningen per jaar niet gehaald. Onze inspanningen om deze KPI over de hele periode wel te kunnen behalen, hebben we geïntensiveerd. Het 'vastgoedjaagteam' is gefocust op zoek naar mogelijkheden voor sociale woningbouw (via herontwikkeling van locaties, nieuwbouwontwikkeling of aankopen). Deze inzet werpt zijn vruchten af.

KPI 3 De pijplijn van nieuw te bouwen sociale huurwoningen is op peil als het gaat om de realisatie van 1.000 sociale huurwoningen mogelijk te maken. Tenminste 2.000 sociale huurwoningen in acquisitie of initiatieffase vanaf 2021.

Ook in 2022 zijn er contacten gelegd met gemeenten en particuliere ontwikkelaars over mogelijke projecten. De pijplijn bedraagt aan het einde van 2022 2200 woningen.

4.5.4 Terugkopen

Waarom kiezen we voor terugkopen?

- Met terugkoop **houden we onze sociale huurvoorraad op peil**. Dit lukt niet met het aantal nieuwbouwwoningen dat we op dit moment jaarlijks realiseren. In de prestatieafspraken met onze stakeholders spraken we af om jaarlijks een aantal verkochte woningen terug te kopen.
- Door de woningen weer in ons bezit te krijgen, is het **makkelijker om het planmatig onderhoud uit te voeren** en duurzaamheidsmaatregelen door te voeren.

In 2022 kochten we 4 woningen terug die we weer verhuurden.

4.5.5 Mee-investeren met de klant via Kopen naar Wens Andere Woning

Dit jaar zijn we geen Kopen naar Wens Andere Woning-arrangement aangegaan. Met Kopen naar Wens Andere Woning koopt een huurder of een starter een woning buiten ons woningbezit met Kopen naar Wens. Dit betekent dat investeringscapaciteit beschikbaar moet zijn. Sinds de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB vallen deze investeringen in de niet-DAEB-tak van de Stichting.

4.6 Exploiteren

4.6.1 Huren

Huuraanpassingen

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

onze Huurdersbelangenvereniging en vroegen hen om advies.

” we pasten een lagere huurverhoging toe

Voor het jaar 2022 was de huurverhoging nog gebaseerd op het inflatiecijfer over 2021. Hierdoor stegen de huren gematigd. Toch besloten we om een lagere huurverhoging toe te passen voor de gereguleerde contracten dan wettelijk mogelijk was:

- De huurverhoging voor **gereguleerde huurcontracten** had de minister vastgesteld op 2,3%. Wij hebben dit verlaagd naar 2,0%.
- De **huurverhoging voor vrijesectorhuurcontracten** is begrensd voor de duur van 3 jaar (max. inflatie +1%).
- Voor de **bedrijfsnroerendgoedcontracten** geldt een huurverhoging op basis van de inflatie van de maand april. Deze was in april 2022 9,7%. Deze huurverhoging hebben wij verlaagd naar 6,2% voor ruimtes met een commercieel contract en 2,7% voor contracten met een maatschappelijk belang.

We voerden een beperkte huurverhoging uit voor de gereguleerde en middenhuurcontracten. De vrijesectorhuurcontracten verhoogden we volgens de wettelijk vastgestelde verhoging. Daarnaast bevroren enkele middenhuurcontracten.

	Huuraanpassing
Sociale huurcontracten	+2,0%
Middenhuur (<€925) afgesloten na 2016	+2,0%
Vrijesectorhuur afgesloten voor 2016	+2,0%
Goois Wonen B.V. vrijesectorhuurcontracten	+2,7% of +3.3%
Contracten afgesloten na 1 januari 2022 en voor 1 juli 2022	0%

Figuur 4.9: huuraanpassing huurcontracten Stichting Dudok Wonen en contracten Goois Wonen B.V. in 2022 (inflatie 2,3%)

Huurbeveizing middenhuur en vrijesectorhuurders

Vrijesectorhuurders en middenhuurders die te maken kregen met een inkomensterugval, boden we een eenmalige huurbeveizing aan in 2022. Totaal deden **44** huurders met een middenhuur- of vrijesectorhuurcontract een verzoek tot huurbeveizing. Hiervan honoreerden we er **40**.

Bij de middenhuurders ging het om huurders van wie het bruto huishoudensjaarinkomen was gedaald onder de minimale inkomenseis voor de laagste huurprijs van het middenhuursegment. Dit is minimaal € 36.647 bruto huishoudensinkomen bij een netto huurprijs van € 763,47, prijspeil 2022.

Huurbezwaren en huurcommissiezaken

In 2022 ontvingen we **18** bezwaarschriften tegen de huurverhoging. Eén hiervan is gehonoreerd omdat de oorzaak bij ons lag: de renovatiewerkzaamheden waren vertraagd. Bij alle huurders in datzelfde complex pasten we ook huurbeveizing toe. Van huurders van een middenhuur- of vrijesectorhuurwoning ontvingen we geen bezwaarschrift.

De Huurcommissie nam in 2022 in totaal **13** zaken in behandeling:

- • **8** bezwaren over de huurverhoging
- **2** over de afrekening servicekosten
- **2** over onderhoudsklachten
- **1** over onze dienstverlening

Van deze zaken zijn er **10** afgewezen. **2** klachten werden gegrond verklaard: beide over de afrekening servicekosten. Er was op 31 december 2022 nog één zaak in behandeling.

Huurverlaging

Huurders met een inkomensterugval en een te hoge huur voor huurtoeslag bieden we huurverlaging. Door de verlaging van de huur kunnen deze huurders wel een beroep doen op huurtoeslag.

- we ontvingen **20** verzoeken tot huurverlaging
- hiervan hebben we er **7** gehonoreerd
- van de afgewezen verzoeken waren er **4** vrijesectorcontracten
- in **9** gevallen kon de huurder met de huidige huurprijs huurtoeslag aanvragen

Voorkomen huurachterstanden


Ook in 2022 zochten we naar manieren om te voorkomen dat huurders in de knel kwamen. Dat deden we samen met bewoners, zorginstellingen en medewerkers van de gemeenten.

Achterstandspercentages

Ondanks de coronapandemie lukte het om onder de 1% huurachterstand bij zittende huurders te blijven. Eind 2022 kwamen we zelfs uit op een netto achterstandspercentage van 0,90% bij zittende huurders. Het is veel bewoners gelukt om op tijd de maandelijkse huur te betalen voor de woning die zij van ons huren. Als we ook de vertrokken huurders meerekenen, komen we uit op een achterstandspercentage van 1,32 %. Daarmee is onze achterstand gedaald. Eind 2021 bedroeg dit percentage namelijk 1,66%.

Aanpak betalingsproblemen

Voor huurders is het een geruststellend idee dat ze bij tijdelijke betalingsproblemen niet meteen hun huis kwijtraken. Met huurders die in financiële problemen kwamen, maakten we heldere afspraken. Dit geeft ons de zekerheid dat de huurder op termijn weer zijn betalingsverplichting kan nakomen. De huurder haalt de huurachterstand in zodra dat weer mogelijk is. Als dit niet binnen de gebruikelijke termijnen lukt, hebben we daar begrip voor.

 voorkomen dat huurders in de knel komen

Persoonlijke benadering

Met een persoonlijke benadering proberen we in een vroeg stadium te voorkomen dat bewoners huurschulden opbouwen - inclusief de extra kosten die dit met zich meebrengt. We maken het huurders daarnaast zo makkelijk mogelijk om zelf contact met ons op te nemen als ze dreigen vast te lopen met het betalen van de huur. Dat kan heel eenvoudig via e-mail, sociale media of WhatsApp. Denken in mogelijkheden is daarbij steeds ons vertrekpunt. Wat kan wél? Door die vraag te stellen aan onze bewoners, zetten we ze veel meer in hun eigen kracht.

Woningontruimingen

Het is onze opdracht om mensen aan een huis te helpen. Daarom doen we er alles aan om ontruimingen en dus dakloosheid te voorkomen. Maar helaas is er soms geen andere uitweg. In totaal stonden er 11 ontruimingen gepland in 2022 door huurachterstand en een combinatie van huurachterstand en overlast. Slechts **2** van deze ontruimingen ging door. In de overige 9 gevallen is nog tijdig tot een oplossing gekomen. Daarnaast haalden we 7 woningen leeg, omdat de huurder was overleden en de nabestaanden de erfenis verwierpen.

Woonfraude

De aanpak van woonfraude is belangrijk voor ons. Iedere bewoner heeft recht op een veilige en leefbare omgeving. Daarnaast hebben woningzoekenden indirect last van woonfraude omdat er woningen onterecht niet worden aangeboden op Woningnet.

Merken we dat bewoners mensen in onderhuur hebben of dat een huis niet door de officiële huurder wordt bewoond? Of is er een hennepkwekerij in een woning? Dan komen we in actie. Daarbij werken we samen met de gemeenten waarin we actief zijn. Zo zorgen we dat huurwoningen die niet worden gebruikt waarvoor ze bedoeld zijn, weer vrijkomen. En dat is een kans voor woningzoekenden die op de wachtlijst staan.

Leegstand

Woningen die leegkomen, willen we zo snel mogelijk doorverhuren of verkopen. Lukt dit niet meteen, dan noemen we dat leegstand. In dat geval lopen we huurinkomsten mis. Bovendien betekent dit dat huishoudens nog niet via ons een huis hebben gevonden.

Het gemiddelde leegstandspercentage over 2022 voor woningen en kamers in de sociale huur en vrije sector huur was **1,86%**. In 2021 was dat 2,16%. Er was een piek in de zomer, omdat de verhuringen van de nieuwbouw Anna's Hoeve minder snel ging dan gehoopt. De oplevering werd uitgesteld, waardoor we in de zomer moesten adverteren. Ook was de procedure voor woningtoewijzingen complexer dan gebruikelijk. Hierdoor duurde het langer voordat alle woningen waren verhuurd.



vastgoedonderhoud slimmer organiseren en uitvoeren

4.6.2 Onderhoud

In 2022 zijn we een langjarige samenwerkingsovereenkomst aangegaan met drie ketenpartners voor het dagelijks, mutatie en planmatig onderhoud. We werken samen toe naar slimmer en integraler organiseren en uitvoeren van ons vastgoedonderhoud. Tevredenheid van bewoners, goede dienstverlening en kwalitatief, efficiënt en kostenbewust onderhoud staan centraal. Het totale woningbezit is onderverdeeld in drie werkgebieden, waarbij per gebied een ketenpartner verantwoordelijk is voor al het dagelijks, mutatie en planmatig onderhoud.

Leerjaar 2022

In 2022 zijn we in coronatijd van start gegaan met nieuwe processen, het werken met de basiskwaliteit, deden we enkele pilots in het planmatig onderhoud met bewonersparticipatie en gingen we onder begeleiding in de gebiedsteams aan de slag met lerend samenwerken. In 2023 gaan we door met het verbeteren van de samenwerking, de processen en de prestaties.

Renovatie

In 2022 ronden we een aantal grote renovaties af. Onze renovaties combineren we altijd met verduurzaming. In Hilversum ronden we de renovatie van de Van Speijkflat af en zijn **54 appartementen** verbeterd en verduurzaamd. In Bussum zijn **16 eengezinswoningen** aan de Dr. J Th De Visserlaan gerenoveerd en verduurzaamd.

Kosten voor onderhoud

De uitgaven voor het onderhoud van woningen namen toe in 2022. In figuur 4.10 is bij 'mutatieonderhoud' te zien welke uitgaven ten laste van de kosten komen. Een belangrijk deel van ons mutatieonderhoud kunnen we zien als investering. Vooral bij verduurzaming. Deze investeringen in mutatieonderhoud lichten we toe in paragraaf 4.5.

Onderhoud x €1 miljoen	2022	2021
Contractonderhoud	1,3	1,3
Planmatig onderhoud	4,4	3,6
Dagelijk onderhoud (klachten en mutatie)	5,1	4,9
WE bijdragen onderhoud	1,6	1,5
Totaal	12,4	11,3

Figuur 4.10: onderhoudskosten naar onderhoudscategorie 2022 (*€ 1 miljoen)

4.7 Desinvesteren

Doelstellingen desinvesteringen

- Onze doelgroep helpen we vooruit met de **sociale koopproducten** Koop Goedkoop en Kopen naar Wens.
- **We verversen onze portefeuille.** Dit doen we door de ontvangen verkoopopbrengsten weer in te zetten voor nieuwe investeringen.

Opbrengsten uit desinvesteringen

De opbrengsten uit desinvesteringen waren in 2022 € 27,7 miljoen. In 2021 was dit ruim € 20 miljoen. De inkomsten uit deze desinvesteringen kwamen uit:

- verkoop van mutatiewoningen **met Koop Goedkoop** (€ 1,3 miljoen)
- bestaande Koop Goedkoop-bewoners die de **grond bijkochten** (€ 10,4 miljoen)
- verkoop van mutatiewoningen **met Kopen naar Wens** (€ 14,2 miljoen)
- verkoop van woningen **op de vrije markt** (€ 1,7 miljoen)

” eigenaren Koop Goedkoop konden grond bijkopen

Stijging verkoopopbrengsten

De stijging van de verkoopopbrengsten wordt met name veroorzaakt door bijkoop grond van bestaande Koop Goedkoop-bewoners. Wij boden eigenaren van een Koop Goedkoopwoning met een waarde boven de NHG-grens de kans om deze grond bij te kopen. Dit deden we omdat de kans dat een woning bij verkoop aan de doelgroep kan worden doorverkocht, heel klein is. Hiermee voorkomen we dat Koop Goedkoopwoningen worden doorverkocht aan mensen die niet tot onze doelgroep behoren. Zo zorgen we onze middelen weer kunnen worden ingezet voor de doelgroep. Zie ook paragraaf 2.4.1.

4.8 Vermogensbeheer

De waarde van ons vastgoed is toegenomen. Dat komt door de waarderingsgrondslag van marktwaarde in verhuurde staat. Hierdoor is ons eigen vermogen in 2022 gestegen.

De omvang van onze leningenportefeuille de afgelopen jaren gedaald. Dit heeft een gunstige invloed op onze solvabiliteit (de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen).

Beleidswaarde

We kijken niet allen naar de marktwaarde in verhuurde staat, maar ook naar de beleidswaarde. Een deel van de marktwaarde wordt door corporaties namelijk niet gerealiseerd vanwege de maatschappelijke doelstellingen. Bijvoorbeeld lagere huren. De beleidswaarde houdt hiermee rekening. Zie ook paragraaf 6.3. De beleidswaarde geldt voor alleen voor zelfstandige woongelegenheden en onzelfstandige woongelegenheden. Voor ander vastgoed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gebruiken voor hun gezamenlijk toezicht de beleidswaarde in de kengetallen 'Loan To Value' en solvabiliteit voor de beoordeling van onze financiële continuïteit. Wij voldoen aan de normen van deze kengetallen.

Financieel beleid en beheer

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

Deze zekerheid borgen we zo:

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

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

Realisatie Vermogensontwikkeling 2022

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 € 86,45 miljoen. In 2021 was dit € 127,5 miljoen. Als gevolg van dit resultaat is het eigen vermogen in 2022 gestegen van € 1.106,2 miljoen naar € 1.192,6 miljoen. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen dragen met € 55,63 miljoen (2021: € 104,4 miljoen) het meest bij aan het positieve resultaat.

4.8.1 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 normen** van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Onze kasstromen

Als we kijken naar de kasstromen van Stichting Dudok Wonen dan zien we:

In 2022 werd een bedrag van € 19,2 miljoen gebruikt voor investeringen: € 11,5 miljoen aan nieuwbouw en aankoop, € 7,4 miljoen aan investeringen in bestaand bezit en € 0,3 miljoen aan ons eigen apparaat. Daarnaast werd een bedrag van € 3,2 miljoen gebruikt voor aflossingen (totaal uitgaven € 22,4 miljoen). De middelen voor deze investeringen kwamen uit de inkomsten uit de exploitatie en verkoop van € 39,8 miljoen. Het positieve verschil tussen uitgaven en inkomsten leidde tot een toename van de liquide middelen met € 17,4 miljoen.

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 de aspecten governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. De beoordeling rechtmatigheid over verslagjaar 2022 heeft niet geleid tot opmerkingen of aanwijzingen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De jaarlijkse beoordeling door het WSW leidde in 2022 tot de gewenste borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2022-2024. 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 2023 te voorzien. Het WSW heeft ook in 2022 het borgingsplafond voor 2024 voor alle corporaties bevroren. Hierdoor komt dit niet uit boven het plafond van 2023. Wij verwachten dat het WSW in 2023 het gewenste borgingsplafond voor 2024 afgeeft. Dit verwachten we omdat het WSW het lage risicoprofiel voor Dudok Wonen in stand houdt.

informeren over de nieuwe portefeuillestrategie

De implementatie van de nieuwe strategie in 2023 is ook van invloed op het portefeuilleplan. In 2023 informeren we het WSW dan ook over de nieuwe portefeuillestrategie. Wij verkopen onze woningen aan onze doelgroep met sociale koopproducten. De sterk gestegen huizenprijzen hebben hierop invloed. Wij informeren het WSW in 2023 over ons verkoopbeleid en huurbeleid in relatie tot de nieuwe strategie.

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.

KPI 11 Financiële continuïteit op de korte, middellange en lange termijn. Jaarlijks en meerjarig minimaal voldoen aan de externe ratio's.

In 2022 voldeden we aan alle externe ratio's.

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 '2022' bevat de realisatie over dat jaar. De kolommen vanaf 2023 geven de begrotingscijfers weer. In de meerjarenbegroting 2023 – 2027 voldoen ook de prognosejaren aan de WSW-normen, zoals blijkt uit figuur 4.11.

ICR	norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	voldaan
Daeb	1,4	2,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,5	ja
niet-Daeb	1,8	6,1	5,1	5,4	5,6	9,4	8,8	ja
niet-Daeb verbindingen	1,8	100	100	100	100	100	100	ja
enkelvoudig	1,4	2,4	2,1	2,0	2,0	2,3	2,0	ja
geconsolideerd	1,4	2,7	2,4	2,3	2,4	2,7	2,3	ja

Figuur 4.11: ICR, 2022 tot en met 2027

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

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	voldaan
Daeb	85%	41%	50%	53%	56%	69%	79%	ja
niet-Daeb	75%	26%	23%	21%	18%	14%	15%	ja
niet-Daeb verbindingen	75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ja
enkelvoudig	75%	36%	41%	42%	43%	51%	58%	ja
geconsolideerd	75%	31%	36%	37%	38%	46%	53%	ja

Figuur 4.12: Loan To Value, 2022 tot en met 2027

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	voldaan
Daeb	15%	67%	66%	66%	66%	60%	55%	ja
niet-Daeb	40%	80%	82%	84%	86%	88%	87%	ja
niet-Daeb verbindingen	40%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	ja
enkelvoudig	15%	67%	65%	65%	65%	59%	54%	ja
geconsolideerd	15%	67%	69%	69%	68%	63%	59%	ja

Figuur 4.13: solvabiliteit, 2022 tot en met 2027

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	norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	voldaan
Daeb	70%	25%	24%	26%	27%	35%	41%	ja
niet-Daeb		15%	15%	13%	11%	9%	10%	ja
niet-Daeb verbindingen		0%	0%	0%	0%	0%	0%	ja
enkelvoudig		18%	21%	22%	23%	27%	32%	ja
geconsolideerd		17%	20%	20%	21%	25%	30%	ja

Figuur 4.14: dekkingsratio, 2022 tot en met 2027

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	voldaan
enkelvoudig	70%	19%	21%	22%	22%	27%	32%	ja

Figuur 4.15: onderpandsratio, 2022 tot en met 2027

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 2022 was de

gemiddelde lening per gewogen verhuureenheid afgerond € 36.000. Voor 2023 -2027 is de streefwaarde gesteld op € 58.000. De hoogte van de streefwaarde wordt mede bepaald door de verwachte renteontwikkeling op de kapitaalmarkt.

Financiering

Het schuldrestant van de leningenportefeuille daalde in 2022 met € 3,2 miljoen. Er werd geen nieuwe financiering aangetrokken. Wel vond een technische aanpassing van een lening plaats. Daarbij werd een roll-overlening met variabele hoofdsom van € 20 miljoen omgezet in een roll-overlening met vaste hoofdsom van € 20 miljoen. Het totaal aan aflossingen van de stichting was € 3,2 miljoen in 2022.

Onze leningenportefeuille bestaat volledig uit DAEB-financiering en is volledig door het WSW geborgd. Dit is het verloop in 2022 van de nominale leningenportefeuille:

Stichting Dudok Wonen	Totaal 2022
Schuldrestant 1 januari	224.566
Aflossing	-3.178
Opname	0
Schuldrestant 31 december	221.388

Figuur 4.16: nominaal schuldrestant, aflossing en opname 2022 (x €1.000) Stichting Dudok Wonen

Goois Wonen B.V. had geen externe financiering in 2022.

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 € 24,9 miljoen op 31 december 2022. De kaspositie van de verbindingen Goois Wonen B.V. en Dudok Ontwikkeling B.V. kwam uit op een positief saldo van € 7,6 miljoen op 31 december 2022.

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 2022 € 11,3 miljoen positief en van de niet-DAEB-tak € 13,6 miljoen positief.

Interne financiering

Vanwege de scheiding DAEB en niet-DAEB verstrekte 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 2022 is € 6,0 miljoen afgelost op de interne lening. Het saldo van de interne lening is € 52,1 miljoen op 31 december 2022.

Vooruitblik

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

Financieringsbehoefte (€ x 1 miljoen)	Daeb					
	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
Stichting Dudok Wonen Daeb						
Liquide middelen Daeb per 1-1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1
Exploitatie	2,8	3,0	3,8	4,3	4,2	18,1
Desinvesteringen	17,2	15,3	17,6	13,8	13,4	77,2
Inkomsten	19,9	18,3	21,4	18,0	17,6	95,2
Investerings nieuwbouw	-18,8	-23,5	-17,9	-76,2	-71,8	-208,1
Investerings bestaand bezit	-18,6	-13,2	-20,3	-23,4	-19,2	-94,7
Aankoop en FVA	-2,2	-2,2	-2,4	-2,0	-2,1	-11,0
Overige	-0,9	-0,1	-0,4	-0,4	-0,4	-2,1
Uitgaven	-40,5	-39,0	-40,9	-102,0	-93,5	-315,8
Saldo inkomsten en uitgaven	-20,5	-20,7	-19,5	-84,0	-75,9	-220,6
Aflossingsverplichtingen Daeb financiering	-2,6	-2,7	-7,1	-2,4	-29,5	-44,3
Ontvangsten aflossingen interne lening	3,1	3,4	5,0	7,7	0,0	19,2
Daeb financiering o/g	20,1	19,9	21,5	78,6	105,4	245,6
Saldo financieringskasstromen	20,5	20,7	19,5	84,0	75,9	220,5
Saldo kasstromen totaal	-0,0	0,0	-0,0	0,0	0,0	-0,0
Liquide middelen Daeb per 31-12	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1

Figuur 4.18: toekomstige financieringsbehoefte Stichting Dudok Wonen, DAEB (bedragen x € 1 miljoen)

Financieringsbehoefte

De tabel laat zien dat het saldo aan inkomsten en uitgaven in de DAEB € 220,6 miljoen negatief is in de periode 2023-2027. De financieringsbehoefte is € 245,6 miljoen. Dit is inclusief de aflossingsverplichtingen en ontvangsten interne lening van per saldo € 25,1 miljoen. Deze financieringsbehoefte wordt ingevuld door nieuw aan te trekken DAEB-financiering die is geborgd door WSW.

Leningenportefeuille

De leningenportefeuille steeg met € 201,3 miljoen. Aan nieuwe financiering wordt € 245,6 miljoen aangetrokken, terwijl we € 44,3 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.

Financieringsbehoefte (€ x 1 miljoen)	Niet-Daeb					
	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
Stichting Dudok Wonen niet-Daeb						
Liquide middelen niet-Daeb per 1-1	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7
Exploitatie	3,8	3,8	3,6	5,2	4,8	21,2
Desinvesteringen	2,5	2,9	3,2	3,3	3,2	15,2
Inkomsten	6,4	6,7	6,8	8,5	8,0	36,4
Investerings nieuwbouw	-2,6	-3,0	-1,3	-1,8	-13,2	-22,0
Investerings bestaand bezit	-1,7	-1,8	-1,3	-0,5	-1,2	-6,5
Nieuwbouw koop en FVA	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	7,5
Overige	-0,5	0,0	-0,6	0,0	0,0	-1,1
Uitgaven	-3,3	-3,3	-1,8	-0,8	-12,9	-22,1
Saldo inkomsten en uitgaven	3,1	3,4	5,0	7,7	-4,9	14,3
Aflossingsverplichtingen niet-Daeb financiering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aflossingen interne lening	-3,1	-3,4	-5,0	-7,7	0,0	-19,2
niet-Daeb financiering o/g	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	4,3
Saldo financieringskasstromen	-3,1	-3,4	-5,0	-7,7	4,3	-14,9
Saldo kasstromen totaal	0,0	0,0	0,0	-0,0	-0,6	-0,6
Liquide middelen niet-Daeb per 31-12	15,7	15,7	15,7	15,7	15,1	15,1

Figuur 4.19: toekomstige financieringsbehoefte Stichting Dudok Wonen, niet-DAEB (bedragen x € 1 miljoen)

Inkomsten en uitgaven

Uit figuur 4.19 blijkt dat het saldo aan inkomsten en uitgaven in de niet-DAEB € 14,3 miljoen positief is in de periode 2023-2027. In de financiële vaste activa (regel Nieuwbouw koop en FVA) is € 1,5 miljoen per jaar aan voorgenomen dividendontvangsten uit Goois Wonen B.V. opgenomen, in totaal € 7,5 miljoen. De financiering in de niet-DAEB bestaat uit de interne lening die door DAEB is verstrekt. Hierop wordt € 19,2 miljoen afgelost. De niet-DAEB financiering die voor 2027 is opgenomen, is afhankelijk van de werkelijke nieuwbouw en de werkelijke financieringsbehoefte. Niet-DAEB heeft een positieve invloed op de financiële positie en de kengetallen van Stichting Dudok Wonen als geheel.

Financieringsbehoefte (€ x 1 miljoen)	Verbindingen					
	2023	2024	2025	2026	2027	2023-2027
Goois Wonen B.V.						
Liquide middelen verbindingen per 1-1	4,3	4,0	3,7	4,2	4,9	4,3
Exploitatie	1,9	2,0	1,4	2,1	2,3	9,8
Desinvesteringen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Inkomsten	1,2	1,2	2,0	2,2	2,0	8,6
Investerings nieuwbouw	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investerings bestaand bezit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aankoop en FVA	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-7,5
Overige	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uitgaven	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-7,5
Saldo inkomsten en uitgaven	-0,3	-0,3	0,5	0,7	0,5	1,1
Aflossingsverplichtingen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Financiering o/g	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo financieringskasstromen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo kasstromen totaal	-0,3	-0,3	0,5	0,7	0,5	1,1
Liquide middelen verbindingen per 31-12	4,0	3,7	4,2	4,9	5,4	5,4

Figuur 4.20: toekomstige financieringsbehoefte Goois Wonen B.V. (bedragen x € 1 miljoen)

Uit figuur 4.20 blijkt, dat het saldo aan inkomsten en uitgaven in Goois Wonen B.V. € 1,1 miljoen positief is in de periode 2023-2027. De uitgaven financiële vaste activa (FVA) bestaan uit voorgenomen dividuutkeringen aan Stichting Dudok Wonen voor een bedrag van € 1,5 miljoen per jaar, in totaal € 7,5 miljoen. Goois Wonen B.V. draagt bij aan de investeringskracht van Dudok Wonen en heeft een positieve invloed op de geconsolideerde financiële positie en kengetallen van Dudok Wonen.

4.8.2 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.

In 2022 is het RFBB geactualiseerd. Het wetsvoorstel Wijzigingen Woningwet is na de evaluatie van de herziene Woningwet aangenomen en op 1 januari 2022 in werking getreden. Ook het onderliggende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) zijn gewijzigd. De wijzigingen in het RFBB waren niet van invloed op het in 2021 geactualiseerde Treasury Statuut.

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 gemiddelde renterisico voor de periode 2023-2027 is 12,2%. In 2023 en 2027 wordt de streefwaarde van 15% beperkt overschreden door een spreadherziening in 2023 en een eenmalige grote aflossing in 2027. Het WSW hanteert geen expliciet maximumpercentage voor een individuele woningcorporatie.

Derivaten en renteswaps

In 2006 sloten we met BNG een extendible lening van € 25 miljoen af. Deze lening bevat een af te scheiden embedded derivaat. We hebben het recht verkocht dat de bank in de laatste periode (2023 tot 2038) een vaste rente kan ontvangen. Dit heet een 'receiver swaption'. De bank heeft dit recht gekocht met een gekochte receiver swaption. De premie is verwerkt in een verlaging van de rentecoupon over de eerste renteperiode.

” spreiden en beperken van renterisico's

Derivaten gebruiken we alleen om financiële (rente)risico's te verkleinen. Na 2010 hebben we geen nieuwe rentederivaten meer afgesloten. Dus ook in 2022 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.

Tegenpartij	Bedrag nominaal	Rentepercentage		startdatum	einddatum	marktwaarde 31-12-2022	Clause marktwaarde verrekening
		variabel	vast				
ING Bank N.V.	25.000	3M euribor	4,52%	11-30-2007	11-30-2027	-1.608	Nee

Figuur 4.21: rentederivaten per 31-12-2022 (bedragen x €1.000)

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 2022 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2022 ontplooiden we buiten de kortlopende uitzettingen geen nieuwe beleggingsactiviteiten.

Treasury Statuut

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

Interne organisatie financiële derivaten en beleggingen

Onze treasury-organisatie over het aangaan en de beheersing van financiële derivaten en beleggingen hebben we ingericht volgens de wettelijke bepalingen uit de Woningwet. Deze bepalingen zijn neergelegd in het RFBB en uitgewerkt in het Treasury Statuut. Er is een scheiding tussen de beschikkende, uitvoerende, registrerende en controlerende functies. Dit heet een 'controletechnische functiescheiding'. Bij iedere financiële transactie vindt autorisatie plaats door 2 functionarissen: het 'vier-ogen-principe'. In het Treasury Statuut staat hoe we besluiten op basis van een transactievoorstel nemen en uitvoeren. In de treasury-organisatie hebben deze functionarissen een rol:

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

Treasury rapportages

De directeur-bestuurder ontvangt 3 keer per jaar een Treasury Rapportage. Deze rapportages zijn onderdeel van de P&C-cyclus. In 2022 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-aangelegenheden. De directeur-bestuurder ontvangt schriftelijke verslagen van de bijeenkomsten van de Treasury Commissie. In 2022 hield de Treasury Commissie 4 vergaderingen.

De Treasury Commissie bestaat uit deze functionarissen:

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

5 Organisatie

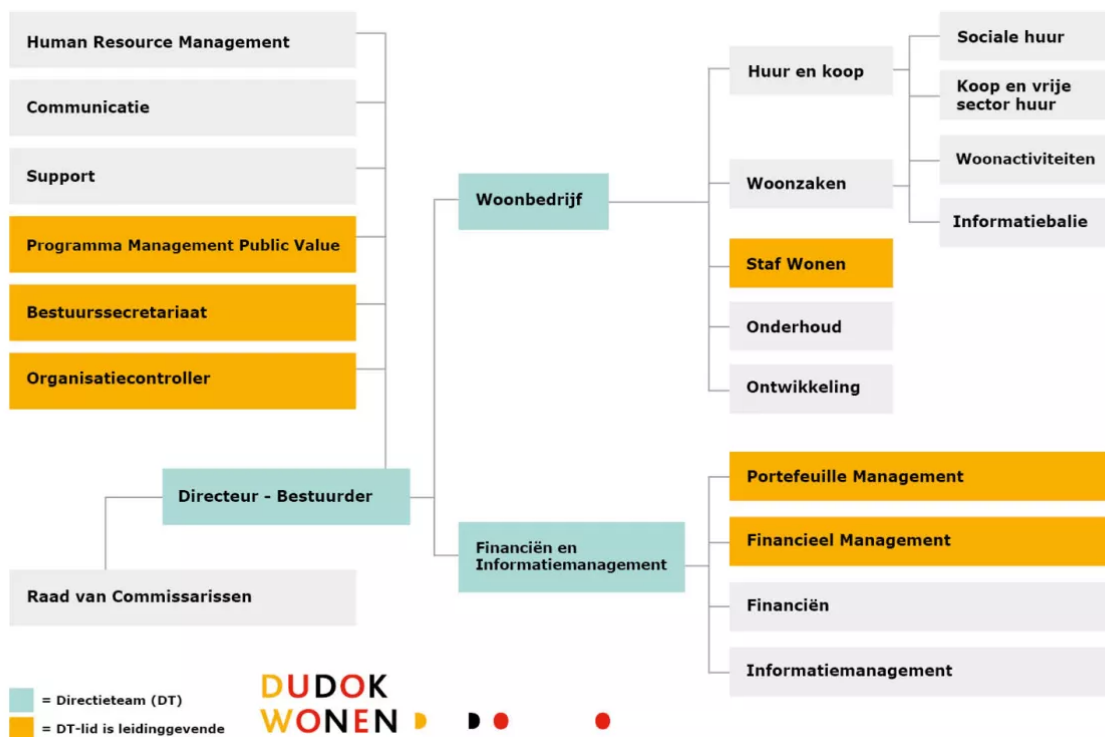
5.1 Ingericht om te bewegen

Splitsing afdeling Onderhoud & Ontwikkeling

Realiseren van ambities willen we beter doen. Met dat doel splitsten we de afdeling Onderhoud & Ontwikkeling in een afdeling Onderhoud en een afdeling Ontwikkeling. De afdelingen hebben beide een eigen manager. We kozen voor twee afdelingen vanwege de omvang en complexiteit van de activiteiten en de deskundigheden die nodig zijn voor het aansturen van deze activiteiten.

Organisatiestructuur

Dit is onze organisatiestructuur eind 2022:

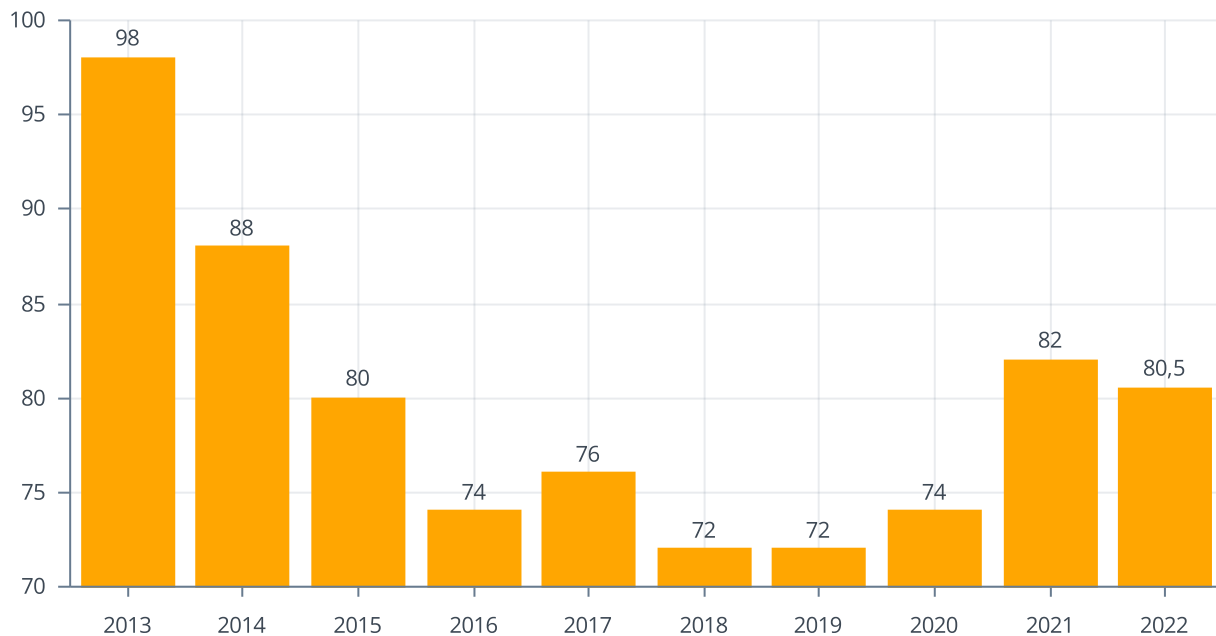


Figuur 5.1: organogram Dudok Wonen, eind 2022

5.2 Kostenbewustzijn

Hoge bedrijfslasten

Onze bedrijfslasten zijn volgens benchmark Aedes relatief hoog. En dus blijven we kritisch blijven kijken naar onder meer het aantal fte's. We verwachten dat onze bezetting in de toekomst niet stijgt. In figuur 5.2 staat het aantal fte's op 31 december 2022 (80,5 fte). Dit is exclusief de vacatureruimte van 2,67 fte.



Figuur 5.2: aantal fte's in dienst eind 2022

Kosten voor inhuur

Vanwege het verloop in ons personeelsbestand kijken we regelmatig of aanpassingen in de structuur nodig zijn. In deze fase en in de wervingsperiode maken we vaak gebruik van interim-medewerkers. Ook huren we in bij langdurig ziekteverzuim. De kosten voor inhuur waren in 2022 € 668.379. Dit was lager dan in 2021. Toen waren de kosten € 702.836. De kosten werden voor een deel gecompenseerd door lagere personeelslasten, doordat functies tijdelijk niet ingevuld waren.

5.3 Personeelsinformatie

Onze medewerkers

Op 31 december 2022 waren er 80,5 fte. Enkele getallen:

- **57% vrouw en 43% man.** In 2021 zagen we een vergelijkbaar beeld.
- **16%** van de medewerkers is jonger dan 35 jaar. **26%** is ouder dan 55 jaar.
- **42%** van de medewerkers heeft een deeltijdcontract. **58%** werkt fulltime.
- Van alle medewerkers heeft **43%** een dienstverband korter dan 5 jaar. In 2021 was dit 44%. Van de medewerkers heeft **10%** een dienstverband van meer dan 20 jaar.

Instroom, doorstroom en uitstroom

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

We merken dat de arbeidsmarkt in beweging is. In 2022 verlieten **15** collega's Dudok Wonen voor een mooie nieuwe uitdaging. We verwelkomden **12** nieuwe collega's. En **4** collega's stroomden intern door.

Stage en trainees

Studenten willen we kansen bieden. En dus laten we hen meewerk- of afstudeerstages doen. Afgelopen jaar begeleidde we **1** stagiaire op de afdelingen Financiën en Informatiemanagement (FIM). Daarnaast zijn we een samenwerking gestart met Talent in Huis om trainees kennis te laten maken met de corporatiesector. Het afgelopen jaar werkten er **2** trainees bij ons vanuit het programma 'Talent in Huis'.

” studenten willen we kansen bieden

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2022 was 5,13%. Dat is flink hoger dan in 2021 (2,9%). We volgen hiermee de landelijke trend. 1,07% hiervan was kortdurend verzuim. Vrijwel al het langdurig verzuim heeft een medische oorzaak.

5.4 Integriteit

We willen transparant en integer werken. Daarbij zijn we ons bewust van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Onze medewerkers doen hun werk in intensieve wisselwerking met de maatschappelijke omgeving. Onze klanten en stakeholders moeten vertrouwen kunnen hebben in de medewerkers van Dudok Wonen. 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 2022 zijn geen meldingen gedaan over vermoedens van integriteitsschending of schending omgangsvormen.

Wel was er in 2022 een gerechtelijke uitspraak in het kader van een strafzaak naar aanleiding van een fraudegeval uit 2019. De verdachte is veroordeeld tot 160 uur taakstraf of 80 dagen hechtenis.

5.5 AVG en informatiebeveiliging

Privacy

Privacy van onze klanten en medewerkers vinden wij belangrijk. Nieuwe medewerkers krijgen daarom een introductie over het werken met privacygevoelige gegevens. En in 2022 hielden we alle medewerkers regelmatig op de hoogte van privacy-onderwerpen in de media.

In 2022 zijn 4 interne incidenten gemeld. Dit waren slechts kleine incidenten. Ze zijn daarom niet gemeld aan de Autoriteit Persoonsgegevens. Daarnaast deden 3 huurders een verzoek voor inzage van gegevens. Slechts één klant heeft de gevraagde gegevens ontvangen, omdat de andere 2 zich niet hebben geïdentificeerd als rechtmatige personen.

Informatiebeveiliging

In 2022 stelden we het nieuwe informatiebeveiligingsbeleid vast en benoemden we een nieuwe Security Officer. Daarnaast hielden we ons in 2022 bezig met het verder verbeteren van de informatiebeveiliging. We werden een paar keer opgeschrikt door verschillende ernstige cyberaanvallen op leveranciers die heel dichtbij kwamen. Zo was er een ransomware-aanval op The Sourcing Company en een hack bij Ista.

” we werkten aan een calamiteitenplan Informatiebeveiliging

Beide keren had dit geen impact op onze organisatie. Wel werd hierdoor duidelijk wat de invloed kan zijn van zulke aanvallen. Daarom werkten we hard aan een concept voor het calamiteitenplan Informatiebeveiliging. Regelmatig komen we in actie om ons weerbaarder te maken tegen cybercriminaliteit te maken. De BIC (Baseline Informatiebeveiliging Corporaties) staat hierbij aan de basis.

In 2023 gaan we verder met het verbeteren van het risicomanagement in het kader van informatiebeveiliging, o.a. door het uitwerken van het calamiteitenplan.

5.6 Verslag van de ondernemingsraad

De OR werd begin 2022 ingevuld door 2 roulerende stoelen en 3 permanente leden. Omdat één van de 5 leden vertrok, werden in 2022 **nieuwe OR-verkiezingen** uitgeschreven. Er stelden zich geen nieuwe kandidaten beschikbaar. Het gevolg: de OR hield op te bestaan. Want een OR heeft minimaal 5 leden nodig.

De vraag was wat hiervan de oorzaak is. En wat er nodig is om te komen tot een nieuwe vorm van medezeggenschap binnen de WOR? De bestuurder gaf opdracht hier onderzoek naar te verrichten.

Extern onderzoek en medewerkersbijeenkomst

Een extern bureau voerde dit onderzoek uit, begin 2022. Belangrijkste uitkomsten waren, dat medewerkers medezeggenschap zeker belangrijk vinden. Vooral werkdruk en tijdgebrek waren redenen om zich niet verkiesbaar te stellen.

” medezeggenschap passend invullen

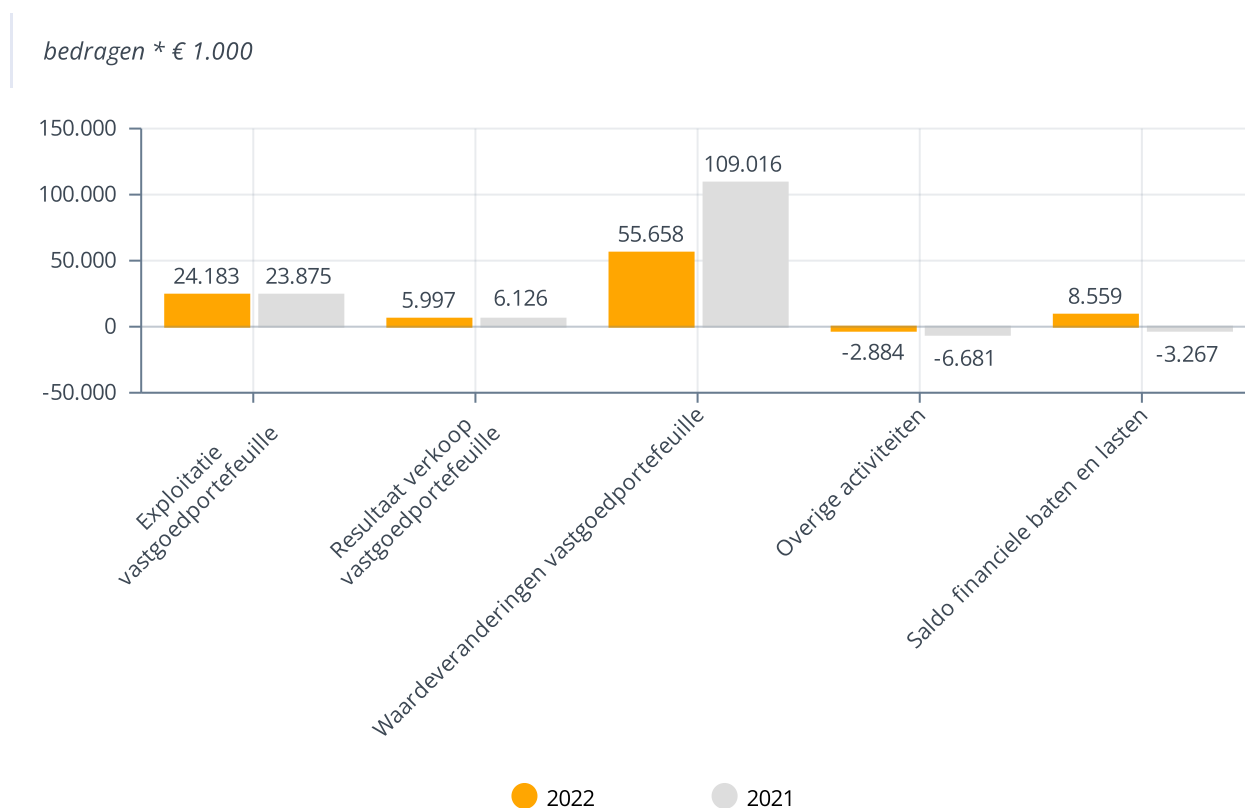
Een bijeenkomst voor medewerkers over de vraag 'Hoe kunnen we medezeggenschap binnen Dudok Wonen passend invullen' werd goed bezocht. Een groep medewerkers bood aan de uitkomsten van de bijeenkomst verder uit te werken. Parallel hieraan bracht een andere groep medewerkers advies uit over de profielschets voor de interim-bestuurder. Ook heeft een groep medewerkers zich gebogen over de adviesaanvraag over de nieuwe strategie. Zo werden de OR-taken toch ingevuld, alleen in een andere vorm.

We verwachten dat de nieuwe aanpak van medezeggenschap in 2023 wordt geformaliseerd.

6 Financiële exploitatie en economisch offer

6.1 Analyse van het jaarresultaat

Het bedrijfsresultaat voor belastingen over 2022 bedraagt € 91,5 miljoen (2021: € 129,0 miljoen). De opbouw van dit resultaat wordt in onderstaande grafiek getoond.



Figuur 6.1: resultaten per activiteit

6.2 Functionele verlies- en winstrekening

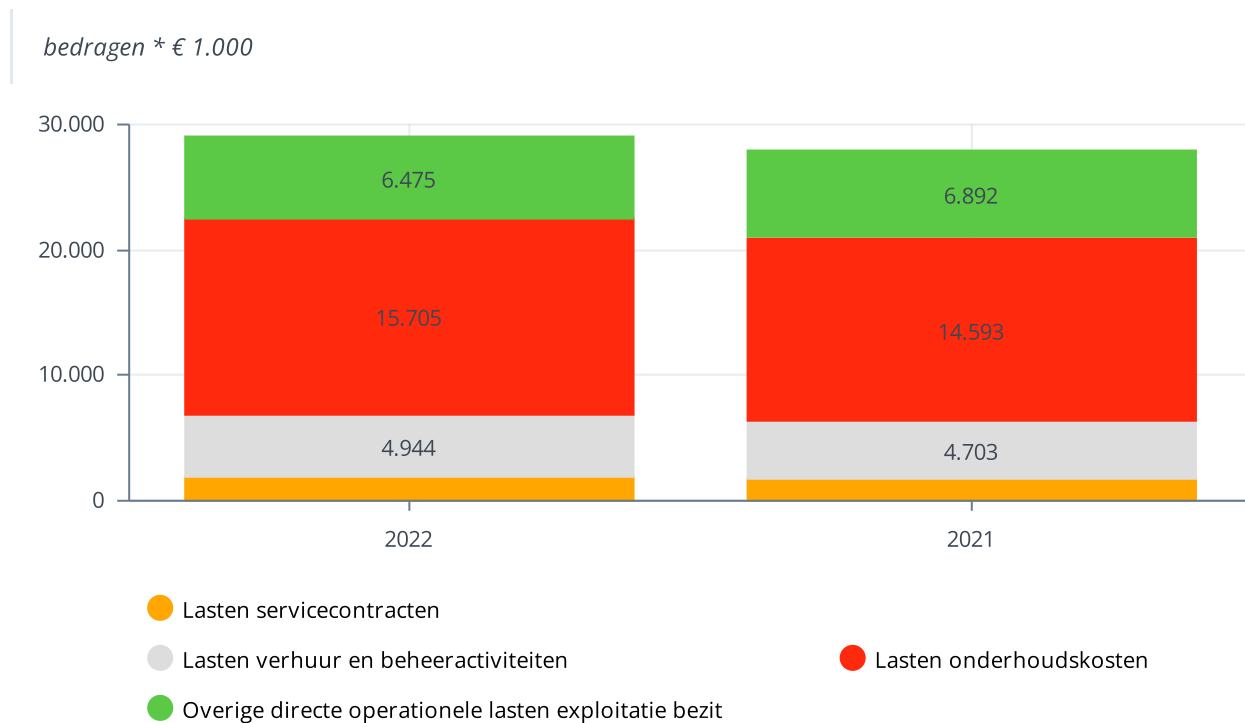
De winst- en verliesrekening wordt op functionele basis gepresenteerd in de jaarrekening. De functionele indeling geeft een beter inzicht in de samenstelling van de verschillende bedrijfsactiviteiten (verhuur, verkoop en onderhoud) dan de categoriale indeling. Het maakt voor het totale resultaat niet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

Netto resultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille

Het netto resultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille bedraagt € 24,2 miljoen. Ten opzichte van 2021 (€ 23,9 miljoen) is sprake van een stijging van € 0,3 miljoen.

De huuropbrengsten over 2022 zijn hoger dan de huuropbrengsten over 2021 (€ 1,2 miljoen). Dit is het gevolg van huurverhogingen, harmonisaties en opleveringen nieuwbouw. Daarnaast is de huurderiving afgenomen (2,21% versus 2,93% in 2021).

De lasten bedragen in 2022 € 29,0 miljoen (2021: € 27,9 miljoen). De stijging is met name het gevolg van hogere lasten onderhoudskosten. De lasten onderhoudskosten zijn met € 15,7 miljoen € 1,1 miljoen gestegen (2021: € 14,6 miljoen).

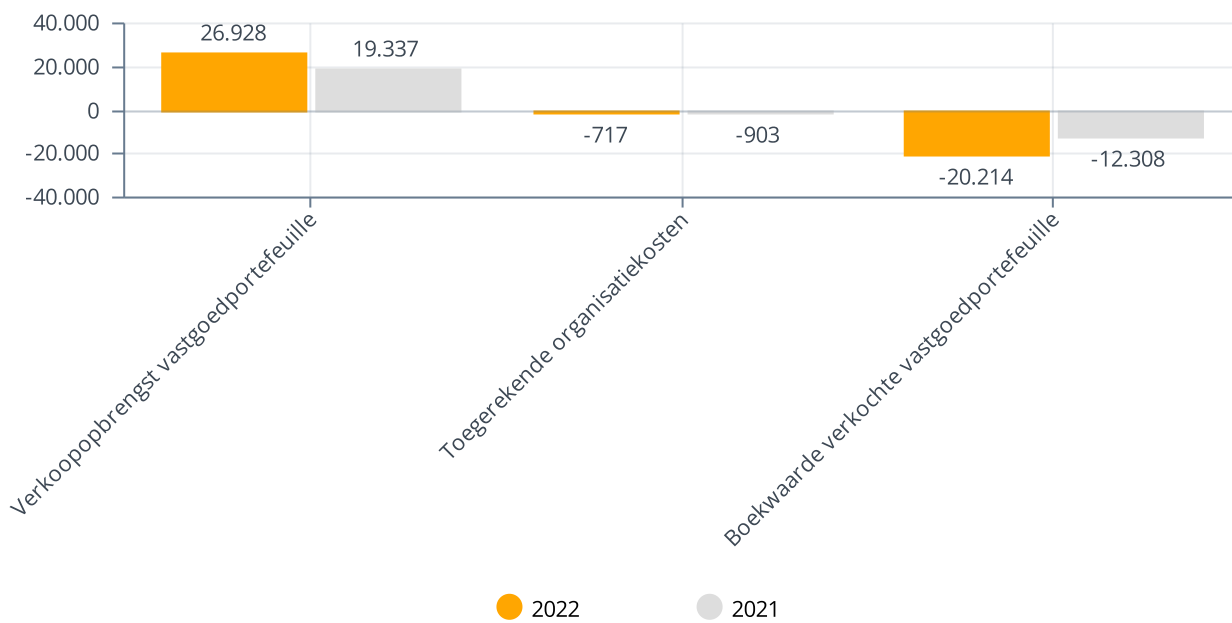


Figuur 6.2: lasten exploitatie vastgoedportefeuille

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille over 2022 bedraagt € 6,0 miljoen (2021: € 6,1 miljoen).

bedragen * € 1.000



Figuur 6.3: resultaat verkoop vastgoedportefeuille

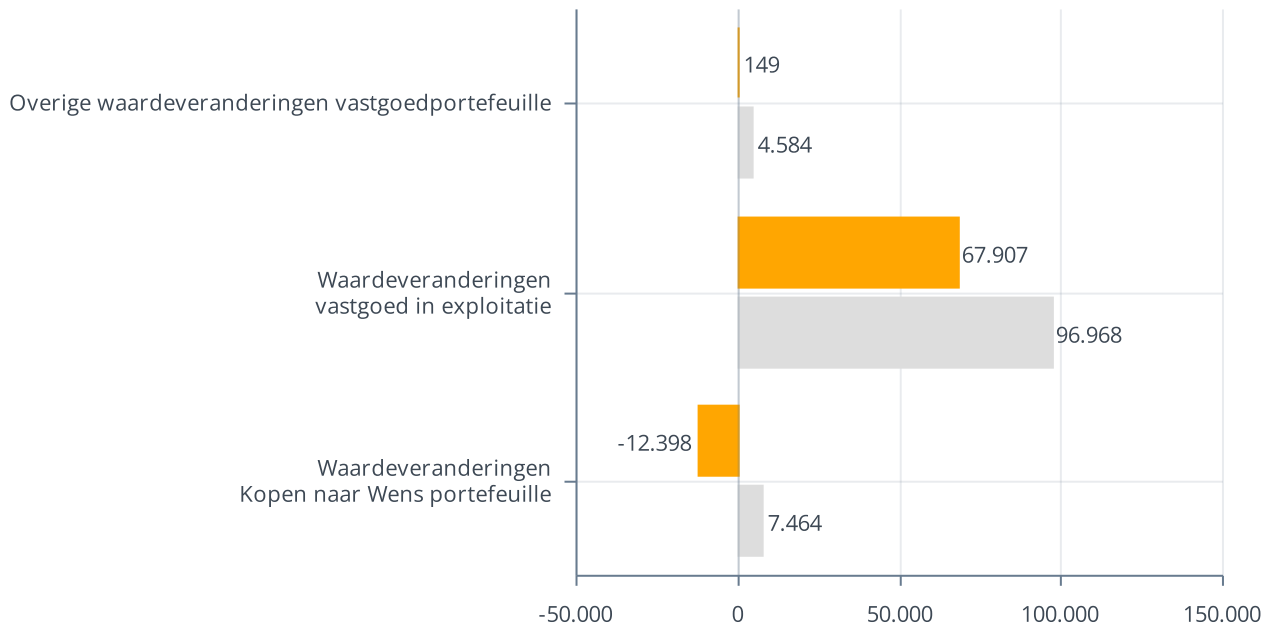
Het resultaat is nagenoeg gelijk gebleven. In 2022 werden 64 woningen verkocht en 127 KGK bijkopen grond. In 2021 67 woningen en 42 KGK bijkopen grond.

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 2022 kunnen als volgt worden weergegeven:

bedragen * € 1.000



Figuur 6.4: niet-gerealiseerde waardeveranderingen

Het totale waarderingsresultaat voor deze posten is voor 2022 € 55,7 miljoen positief. Dit is met name het gevolg van de waardestijging van € 67,9 miljoen voor het vastgoed in exploitatie. Dit is het gevolg van bijstelling van de parameters en uitgangspunten bij de waardering op basis van de marktwaarde. De waardering van het product Kopen naar Wens is gedaald met € 12,4 miljoen. Dit is het resultaat van de indexering en de stijging van de marktwaarde van de Kopen naar Wens contracten.

Het resultaat van de waardeveranderingen leidt niet tot een kasstroom. Aan het bepalen van de waardeveranderingen liggen schattingen en veronderstellingen ten grondslag. We volgen hierbij de standaardmethodiek en parameters ('basiswaardering') zoals voorgeschreven in het handboek Marktwaardering 2022.

Saldo financiële baten en lasten

Het saldo van de financiële baten en lasten bestaat uit rentebaten en rentelasten. In 2022 bedroeg het saldo financiële baten en lasten € 8,6 miljoen positief, in 2021 € 3,3 miljoen negatief. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de waarde van het rente-derivaat (€ 14,7 miljoen) ten gunste van het renteresultaat 2022 is gebracht in verband met uitoefening van het optierecht door BNG.

6.3 Marktwaarde en beleidswaarde

Methodiek

De beleidswaarde, als afgeleide van de marktwaarde, zou inzicht moeten geven in het economisch offer dat we brengen voor vier categorieën van maatschappelijke doelstellingen die in deze methodiek zijn verwerkt

(beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer). Door voorgeschreven standaardisering in methodiek en parameters is de kwaliteit van het inzicht op het niveau van ons als individuele corporatie beperkt.

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

Berekening beleidswaarde conform beoordelingskader

De 'waterval' om te komen van de marktwaarde naar de beleidswaarde bestaat uit 4 stappen en volgt de categorieën van de volkshuisvestelijke doelstellingen:

Stap 0: Marktwaarde in verhuurde staat

Het startpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat (kosten koper). Dit is de waarde die een belegger zou willen betalen voor het vastgoed. In 2022 is voor de waardering van de woningportefeuille de basiswaardering gehanteerd. Bij de basiswaardering wordt de marktwaarde bepaald op basis van de parameters en uitgangspunten in het Handboek marktwaardering 2022 en is het maximum van de marktwaarde in een doorexploteer- en in een uitpondscenario (als een uitpondscenario is toegestaan). In 2022 is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille met € 78 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.330 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,3%, die met name wordt veroorzaakt door nadere inschattingen van parameters en uitgangspunten bij de waardering op marktwaarde.

Stap 1: beschikbaarheid

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

Stap 2: betaalbaarheid

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

De afslag voor betaalbaarheid is in 2022 gestegen met €138 miljoen naar €468 miljoen.

Stap 3: onderhoud

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de onderhoudsnormen uit de marktwaarde vervangen door de eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. In 2022 is de afslag met € 85 miljoen gestegen naar € 317 miljoen. Voornaamste reden voor deze stijging is een structurele stijging van de kosten voor mutatieonderhoud en planmatig onderhoud.

Stap 4: beheer

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Hierdoor wijkt het beheer af van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In 2022 is de afslag voor het beheer met € 2,1 miljoen gestegen.

Resultaten beleidswaarde

Bovenstaande berekening leidt tot de volgende berekening op basis van de marktwaarde 2022 en de beleidswaarde op basis van de meerjarenbegroting.

	2022	2021
Marktwaarde verhuurde staat	€ 1.329.863	€ 1.251.565
-/- Beschikbaarheid	€ 183.488	€ 63.676
-/- Betaalbaarheid	€ -467.494	€ -329.629
-/- Kwaliteit	€ -317.196	€ -231.691
-/- Beheer	€ -73.704	€ -71.641
Beleidswaarde	€ 654.957	€ 682.280
% van de marktwaarde	49%	55%

Figuur 6.5: van marktwaarde naar beleidswaarde

Als waterval ziet dit er voor 2022 als volgt uit:



Figuur 6.6: waterval van marktwaarde naar beleidswaarde

7 Verslag van de raad van commissarissen

7.1 Governancestructuur Dudok Wonen

Wij zijn een stichting met een eenhoofdig bestuur: het bestuur bestaat uit één persoon. De bestuurder heeft zelfstandige bevoegdheden die zijn vastgelegd in de statuten. Bestuur en rvc hebben hun visie op besturen en toezichthouden beschreven in de [Bestuurs- en Toezichtsvisie](#). Het verslag van de raad van commissarissen vindt u hieronder.

De rol van de raad van commissarissen

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



bewaken dat de maatschappelijke doelstellingen worden behaald

Toezihts- en toetsingskader

Governance gaat over de manier waarop een organisatie wordt bestuurd. Bij Dudok Wonen wordt de governance bepaald door de toezichtvisie, het [toezichts- en het toetsingskader](#).

- Het **toezichtskader** wordt op hoofdlijnen gevormd door de wet- en regelgeving, de statuten en reglementen die voortvloeien uit de statuten. Belangrijk onderdeel van het extern toezichtskader is de Governance Code woningcorporaties. Hierin staan de algemene regels voor goed bestuur en toezicht beschreven. Bestuur en toezichthouders van Dudok Wonen onderschrijven de principes en uitwerkingen van de Governancecode woningcorporaties. De Code is in zijn geheel toegepast, met uitzondering van bepaling 2.6 over het rapporteren over klachten. Dat is in 2022 niet expliciet gebeurd. Wel is door de RvC deelgenomen aan de stakeholdersessies in het kader van de vernieuwing van de strategie. Met name de avond met huurders leverde inzichten op met betrekking tot ontevredenheid van huurders ten aanzien van communicatie over onderhoud en duurzaamheid en leefbaarheid in sommige complexen.
- 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 treasury-jaarplan, de prestatieafspraken met gemeenten en het risicomanagementbeleid.

7.2 Activiteiten in 2022

Wij complimenteren de medewerkers van Dudok Wonen met de inzet en behaalde resultaten in 2022, ondanks de moeilijke omstandigheden in dit intensieve jaar. De gevolgen van de pandemie waren, zeker in het begin van het jaar, nog goed voelbaar. De oorlog in Oekraïne had wereldwijde gevolgen in de vorm van de energiecrisis en bouwmaterialencrisis. Dit maakte de omstandigheden complexer. Voor de medewerkers, maar ook voor (toekomstige) bewoners.

Gestegen kosten en uitgaven

Het gevolg van de sterk gestegen bouwkosten heeft direct effect op de nieuwbouw, renovatie en verduurzamingsactiviteiten van Dudok Wonen. De uitgaven voor deze activiteiten zijn aanzienlijk gestegen vergeleken met enkele jaren geleden. Dat leidde dit jaar tot een aantal herziene investeringsbesluiten, omdat het budget ontoereikend bleek om het programma te realiseren. Bij deze herziene besluiten is steeds gekeken of er alternatieven te bedenken zijn om het gewenste resultaat te bereiken, zonder de ambitie en kwaliteit uit het oog te verliezen. De financiële continuïteit van Dudok Wonen is door de sterk gestegen bouwkosten niet in gevaar. Uiteraard heeft dit wel invloed op de omvang van de ambities op de langere termijn.

Bestuurswissel

Ook kregen we in 2022 te maken met een bestuurswissel: directeur-bestuurder Harro Zanting vertrok naar Wooncompas in Ridderkerk. De raad dankt Harro voor zijn bijdrage aan Dudok Wonen in de afgelopen 12½ jaar, waarvan ruim 8 jaar als directeur-bestuurder. Hierover leest u meer in paragraaf 7.2.4.

Actualisatie van de strategie

In 2022 is de strategie van Dudok Wonen geactualiseerd. Meer hierover leest u in paragraaf 3.1. Het traject startte met informatieverzameling tijdens 'ateliers', bijeenkomsten met bewoners, medewerkers en stakeholders. Aan deze ateliers nam steeds een andere delegatie vanuit de raad deel. Vervolgens is de oogst uit deze ateliers besproken met de raad (adviesrol) om te komen tot richting van de nieuwe strategie vanaf 2023.

'ateliers' met bewoners, medewerkers en stakeholders

We kozen hierbij voor een 'one-tier aanpak' voor de belangrijke vragen van Dudok Wonen. Dat betekent dat we expliciet mede-verantwoordelijkheid nemen voor de belangrijkste keuzes over de wezensvragen van Dudok Wonen. Een verschil met het reguliere toezicht op besluitvorming: dan keuren we de besluiten van de bestuurder goed.

In het strategietraject kwamen bestuurder en rvc samen tot besluitvorming over:

- de statutaire doelstelling en missie. Deze zijn niet veranderd.
- de doelgroepen. Naast de bestaande doelgroepen - mensen met een lager of middeninkomen die betaalbaar willen huren of kopen en de huidige bewoners en woningzoekenden - zijn wijken als doelgroep toegevoegd. Dit betreft die wijken waar de leefbaarheid onder druk staat en Dudok Wonen het verschil kan maken om de veerkracht van de wijk te verbeteren.
- het geografisch werkgebied. Het geografisch werkgebied bleef ongewijzigd: Regio Gooi- en Vechtstreek en Almere. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan gemeenten waar prestatieafspraken mee zijn gesloten.

Vervolgens is de strategie voor 2023+ als geheel volgens de statutaire toezichtsrol goedgekeurd.

7.2.1 Verslag vanuit onze toezichthoudende rol

Op verschillende manieren stellen wij ons op de hoogte van de algemene gang van zaken: we ontvangen onder meer viermaandelijks rapportages, het risicorapport, het jaarverslag, de jaarrekening en de managementletter van de accountant. We voerden gesprekken met de bestuurder en het directieteam, de HBV, andere stakeholders en medewerkersvertegenwoordiging. Tijdens rvc-vergaderingen kwamen medewerkers spreken tijdens het

'kwartier van de medewerker'. Tot slot hadden we gesprekken met de accountant en de organisatiecontroller. Tijdens diverse bijeenkomsten over de vernieuwing van de strategie hebben leden van de raad meerdere stakeholders ontmoet.

Goedkeuring bestuursbesluiten

Op grond van het toezichtskader is voor een aantal bestuursbesluiten goedkeuring van de rvc nodig. In 2022 waren dat besluiten over:

- investeringen in de volkshuisvesting boven € 3 miljoen. Dit ging om investeringsbesluiten voor:
 - **Nieuw Zuid** gebouw 5, 6 en buitenruimte; nieuwbouw van 108 appartementen en parkeerplaatsen in Hilversum.
 - **Renovatie Vaartweg**, ingrijpende verbouwing en renovatie van 34 eengezinswoningen in Gooise Meren. Het gaat hier om een herzien investeringsbesluit in verband met de sterk gestegen bouwkosten.
 - **Nieuwbouw Keverdijk fase 2**, nieuwbouw van 40 appartementen in Gooise Meren.
 - **Project 'goed isoleren'** voor de jaarschijf 2023, verduurzaming van ongeveer 330 woningen in Hilversum en Gooise Meren.

De besluitvorming over de projecten Nieuw Zuid, Vaartweg en Keverdijk fase 2 waren herziene investeringsbesluiten. Het goedgekeurde projectbudget bleek bij nadere uitwerking onvoldoende als gevolg van de sterk gestegen bouwrijzen. Dit deed zich ook voor bij het project 'goed isoleren'. Na goedkeuring van het investeringsbesluit in juni 2022 was een herzien investeringsbesluit nodig in december 2022.

- goedkeuring strategie 2023+
- audit jaarplan 2023
- jaarverslag 2021
- activiteitenplannen 2023 voor de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Almere
- statutenwijziging als gevolg van de gewijzigde woningwet
- actualisatie van het reglement Financieel Beleid en Beheer
- actualisatie van het integriteitsbeleid en de meldregeling
- begroting 2023 en meerjarenraming 2024-2027, treasury jaarplan 2023 en investeringskader voor Stichting Dudok Wonen

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

- dividenduitkering
- begroting 2023 en meerjarenraming 2024-2027.

Besluiten rvc

Op grond van de wet en de statuten is de rvc verantwoordelijk voor een aantal eigen besluiten. In 2022 waren dat:

- jaarrekening 2021
- herbenoeming Emine Ozyenici en Bart Moesbergen voor hun tweede termijn
- actualisatie profielschets rvc
- benoeming nieuwe commissaris in verband met het vertrek van Martijn de Loor, onder voorbehoud positieve zienswijze van de Autoriteit wonen namens de Minister.
- benoeming Emine Özyenici als vice-voorzitter van de raad en voorzitter van de remuneratiecommissie

- besluiten bij het vertrek van de directeur-bestuurder:
 - besluit om met een interim-bestuurder te gaan werken
 - selectie van en opdracht aan searchbureau
 - opdracht interim bestuurder
 - profielschets interim directeur-bestuurder
 - benoeming interim-bestuurder
- accordering van het controleplan van de externe accountant en opdrachtverlening tot het uitvoeren van de jaarrekeningcontrole over het boekjaar 2022
- honorarium rvc leden 2023

Besluiten door rvc en Directeur-bestuurder gezamenlijk

Vanuit de wet, maar ook vanuit onze eigen bestuurs- en toezichtsvisie, volgen een aantal besluiten die de directeur-bestuurder en rvc gezamenlijk nemen. In 2022 gingen die over:

- missie, doelgroepen en werkgebied
- opdrachtverlening voor de visitatie 2019-2022 aan Procorp

” ‘sparringpartner’ voor de bestuurder

7.2.2 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 2022 met de bestuurder over deze onderwerpen:

- De kostenontwikkeling in de bouw en de wijze waarop hiermee in nieuwbouw, renovatie, verduurzamingsprojecten en onderhoud verstandig kan worden omgegaan in planning, begroting en uitvoering.
- De ambities van Dudok Wonen in relatie tot de nationale prestatieafspraken.
- Medezeggenschap binnen Dudok Wonen. In 2021 ontbrak een OR. Besproken is het (externe) onderzoek naar de reden hiervan en een mogelijke andere inrichting van medezeggenschap.

Ook is tijdens het traject van actualisatie van de strategie gesproken met de bestuurder en projectorganisatie. Zie ook de passage over het strategietraject onder paragraaf 7.2.

7.2.3 Verslag vanuit onze netwerkrol

Invulling van onze netwerkrol is van belang om goede keuzes te kunnen maken over de maatschappelijke meerwaarde van Dudok Wonen. We gingen in overleg met deze netwerken:

Overleg met de OR

U las in paragraaf 5.6 dat Dudok Wonen in 2022 geen formele OR had. Een groep medewerkers zette zich in om te verkennen wat een passende vorm van medezeggenschap is voor Dudok Wonen. Dit was onze rol daarbij:

- Door een delegatie van de raad is gesproken met deze groep om ook vanuit rvc perspectief het belang van medezeggenschap te benadrukken. Daarbij spraken we over mogelijke richtingen.

- Bij de werving van de interim-bestuurder is een groep medewerkers geformeerd die de rol van OR hebben vervuld in het wervingstraject. Deze 'OR' adviseerde over de profielschets en gaf aan geen advies te willen/hoeven geven op de voorgenomen benoeming.


Aan de verdere inrichting van de OR wordt nog gewerkt. De raad is beschikbaar om nog een keer met de groep medewerkers die daarmee bezig is, te klankborden. De raad is benieuwd naar de uitkomst van dit proces en heeft er vertrouwen in dat dit tot een goed passende en werkbare medezeggenschap binnen de organisatie leidt.

Overleg met de huurdersbelangenvereniging (HBV)

De leden van de rvc die op voordracht van de HBV zijn benoemd, zorgen dat ze steeds goed geïnformeerd zijn over wat er speelt binnen de HBV en bij de huurders. Dit doen ze door tijdig voor de vergaderingen van de rvc contact op te nemen met het bestuur van de HBV. We constateren dat er open en transparant overleg is tussen HBV-Dudok Wonen-rvc.

Deze acties ondernamen we samen met de HBV:

- We spraken over de duurzaamheidsopgave, het onderhoud, de jaarlijkse huurverhoging en de verkoopstrategie van Dudok Wonen.
- Er was een werkconferentie met het management van Dudok Wonen, de HBV en de raad. Hier spraken we over de gewenste ontwikkeling van de strategie van Dudok Wonen.
- Een van de huurderscommissarissen vertrok. We stelden een wervings- en selectiecommissie samen met daarin een delegatie van de HBV en rvc. Dit leidde tot voordracht van een kandidaat voor de raad door de HBV.
- We overlegden over een concept profielschets voor een nieuwe directeur-bestuurder.

 een werkconferentie over de nieuwe strategie

Contact met stakeholders

Diverse leden van de rvc hebben contact met stakeholders:

- tijdens werkconferenties. In 2022 stonden deze in het teken van de actualisatie van de strategie
- bij bijeenkomsten over projectontwikkeling, bijvoorbeeld opleverfeesten of start-bouw momenten
- tijdens 'meeloopstages' in de organisatie
- tijdens bijeenkomsten als de 'Samen Vooruit Labs', waarin we met stakeholders en medewerkers spreken over interessante vraagstukken. In 2022 gingen deze bijeenkomsten over de actualisatie van de strategie

In 2022 spraken we over onze netwerkrol en hebben we onze belangrijkste stakeholders gekoppeld aan individuele rvc-leden. We spraken daarbij over de betekenis en invulling van de netwerkrol. Hierbij spraken we bijvoorbeeld af dat we voor de vervulling van de netwerkrol aansluiten bij lopende zaken vanuit de organisatie. Bij elke ontmoeting met relevante stakeholders die Dudok Wonen organiseert, is een afvaardiging van de raad aanwezig. Uiteraard volgen we de stakeholders ook via openbare informatiebronnen, zoals hun websites en social media.

7.2.4 Verslag vanuit de werkgeversrol

De selectie- en remuneratiecommissie bereidt voor de rvc de invulling van de werkgeversrol voor. De commissie bestaat uit 2 leden. In 2022 waren dat Willem van Leeuwen, een van de leden, en de voorzitter. Martijn de Loor was voorzitter tot oktober 2022, Emine Özyenici vanaf oktober 2022. De remuneratiecommissie vergaderde in 2022 vaker dan andere jaren vanwege deze bestuurswissel.

Deze acties ondernam de commissie in 2022:

- Jaarlijks bereidt de remuneratiecommissie de belangrijkste focuspunten voor de bestuurder voor. De rvc stelt deze punten daarna vast. In deze focuspunten is aandacht voor de uitvoering van de strategie en voor de ontwikkeling van de bestuurder en de organisatie als geheel.
- Begin 2022 sprak de remuneratiecommissie met de bestuurder over een mogelijke nevenfunctie. Hierbij zijn potentiële onverenigbaarheden getoetst. In dit overleg is geconcludeerd dat hiervan op dat moment geen sprake was. Daarna maakte de commissie afspraken over de manier van handelen als er in de toekomst belangenverstrengeling is of lijkt te zijn. De rvc gaf hierop goedkeuring aan de nevenfunctie. Bij dit besluit speelde het vertrouwen van de raad in Harro Zanting mee om zorgvuldig om te gaan met toekomstige (schijn van) belangenverstrengelingen en tijdig proactief handelen hierin.

Werving interim-bestuurder

Na de aankondiging van het vertrek van de directeur-bestuurder spraken wij over de gewenste invulling van de vacature. We besloten een interim-bestuurder aan te stellen voor maximaal 12 maanden. Dit om de nieuwe strategie te implementeren en te bezien hoe de executiekracht van de organisatie kan worden versterkt. Het proces van werving en selectie is onder grote tijdsdruk uitgevoerd. De raad dankt alle betrokkenen voor hun betrokkenheid en inzet.

Profielschets

De remuneratiecommissie sprak daarna de 2 directieteamleden, de organisatiecontroller, bestuurssecretaris, medewerkersvertegenwoordiging en de HBV over het gewenste profiel. We stelden een profielschets op, die een positief advies kreeg van de medewerkersvertegenwoordiging. De HBV kon zich ook vinden in de profielschets.

Werving en selectie

Op basis van offertes van 2 bureaus kozen we voor bureau Whyz om de werving en selectie te begeleiden. Afzonderlijke gesprekken met kandidaten zijn gevoerd door 2 leden van de raad en de 2 directieteamleden. De voorkeurskandidaat voerde daarna een gesprek met de overige rvc-leden. Dit leidde tot de voorgenomen benoeming van Wijnand Fassotte voor een periode van 9-12 maanden. De raad is de Autoriteit woningcorporaties (Aw) erkentelijk voor de snelle behandeling van de procedure om te komen tot een zienwijze namens de Minister. Hierdoor kon de definitieve benoeming per 1 december plaatsvinden.



benoeming interim-bestuurder per 1 december

Personalia bestuurder

Januari 2014 – november 2022: Harro Zanting

Harro Zanting (1972) is in januari 2014 aangesteld als bestuurder van Stichting Dudok Wonen. Tot 1 december 2022 vervulde hij deze rol. Hij had een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Zijn nevenfuncties in 2022:

- bestuurslid Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok (tot april 2022)
- lid 'coöperatieve vereniging Operatie NL' (sinds januari 2022)
- lid raad van toezicht R-way of living (sinds november 2022)

Permanente educatie

De norm voor permanente educatie van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties is minimaal 108 P.E.-punten over 3 jaar. Hieraan heeft Harro voldaan.

December 2022: Wijnand Fassotte

Wijnand Fassotte is per 1 december 2022 aangesteld als interim-bestuurder. De interim periode duurt maximaal 12 maanden. Wijnand is een ervaren interim-bestuurder, coach en organisatieadviseur. Hij heeft ervaring in de corporatiesector en andere publieke en private sectoren. Wijnand werkt in principe 4 dagen in de week voor Dudok Wonen. Daarnaast besteedt hij 1 dag in de week aan zijn coachingspraktijk.

Beloning bestuurder en rvc

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT) geldt voor de bestuurder en leden van de raad van commissarissen. De bestuurdersbeloning volgt de WNT-staffel. In 2022 zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt aan de bestuurder die niet vallen onder het beloningsbeleid.

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

7.3 Werkwijze raad van commissarissen

Periodiek 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 2022 vergaderde de rvc 11 keer. Belangrijkste aanleidingen voor de extra vergaderingen waren investeringsprojecten, het vertrek van de bestuurder en de werving van zijn opvolger en de vernieuwing van de strategie.

7.3.1 Commissies

Binnen de rvc zijn 2 commissies actief die zorgen dat we onze taken goed kunnen vervullen: de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. Deze commissies bereiden bepaalde onderwerpen voor, voorafgaand aan besluitvorming in de raad. Beide commissies hebben een eigen reglement waarin de taken zijn beschreven. De onderwerpen in de selectie- en remuneratiecommissie zijn beschreven in paragraaf 7.2.4.



de commissies bereiden onderwerpen voor besluitvorming voor

Werkzaamheden auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit 2 leden van de rvc en vergadert in de week voor de vergadering van de rvc. De bestuurder, de directeur Financiën en Informatiemanagement en de organisatiecontroller nemen deel aan deze vergadering. Het conceptverslag van de vergadering van de auditcommissie is onderdeel van de vergaderstukken van de vergadering van de rvc.

In 2022 bereidde de auditcommissie besluitvorming voor over:

- investeringsbeslissingen over projecten en projectontwikkeling (zie ook paragraaf 7.2.1)
- de jaarrekening
- het controleplan van de externe accountant

- het (interne) audit jaarplan
- begrotingen 2023 voor Stichting Dudok Wonen en Goois Wonen B.V.
- actualisatie van het reglement Financieel Beleid en Beheer
- dividenduitkering van Goois Wonen B.V.

Daarnaast besprak de auditcommissie het risicorapport, de voortgang van het auditjaarplan inclusief auditrapporten en de viermaandelijke rapportages, inclusief rapportage over investeringsprojecten. De commissie sprak tweemaal met de externe accountant: een keer over de managementletter en de financiële risico's en een keer over het accountantsverslag.

7.3.2 Werkconferenties en themasessies

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

Thema's werkconferenties

In 2022 hielden we 2 werkconferenties. Beide werkconferenties gingen over de vernieuwing van de strategie. In het voorjaar spraken we samen met de HBV, medewerkers en het directieteam over de uitkomsten van de bijeenkomsten ('ateliers') als voorbereiding op de vernieuwing van de strategie. Dit deden we onder externe begeleiding. Ook de tweede werkconferentie ging over de vernieuwing van de strategie.

Themasessie

Begin 2022 ging de rvc in gesprek met Johan Conijn, directeur woningcorporaties bij adviesbureau Finance Ideas. Het thema was 'de gevolgen van het nieuwe regeerakkoord'.

7.3.3 Zelfevaluatie

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

Dit jaar vond de zelfevaluatie plaats onder externe begeleiding. Aan de hand van de individuele communicatiestijlen van de leden, is gesproken over het functioneren van de raad onderling en in de relatie met de bestuurder. Hierbij keken we ook naar mogelijke risico's van de verschillende communicatiestijl in de raad en van de bestuurder. Belangrijkste conclusie was, dat we meer gebruik kunnen maken van de diversiteit in communicatiestijlen tijdens vergaderingen van de raad.

7.4 Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit 5 leden: 3 mannen en 2 vrouwen. In de statuten staat, dat de raad voor tenminste een derde bestaat uit mannen en voor tenminste een derde uit vrouwen. Eind 2022 bestond de raad uit 2 mannen en 2 vrouwen, waarmee is voldaan aan het vereiste uit de statuten.

We werken met een [profielchets](#) waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden staat beschreven. In 2022 is de [profielchets](#) geactualiseerd voor de werving van de opvolger van Martijn de Loor. Belangrijkste aanpassingen gaan over de aandacht voor diversiteit in de raad en het belang van een open cultuur waarin waardengericht handelen van belang is. En wat daarvoor van belang is aan kennis en vaardigheden voor leden van de raad.



vernieuwde profielchets rvc

7.4.1 Afloop termijnen

In 2022 liepen de termijnen van Emine Özyenici en Bart Moesbergen af. De selectie- en remuneratiecommissie heeft de herbenoeming voorbereid en uitgevoerd. Daarvoor zijn de leden van de raad en de bestuurder geconsulteerd. Emine is benoemd op voordracht van de huurders. De HBV heeft haar voorgedragen voor herbenoeming. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven op beide herbenoemingen.

In 2022 is Martijn de Loor om persoonlijke redenen afgetreden als lid van de rvc. De raad en bestuurder vinden het jammer dat hij vertrekt en danken hem voor zijn bevolgen inzet voor Dudok Wonen de afgelopen 6 jaren.

Werving nieuw lid rvc

De remuneratiecommissie heeft samen met een vertegenwoordiging van de huurdersbelangenvereniging geworven voor een nieuw lid. Hierna droeg de huurdersbelangenvereniging een kandidaat voor. Het krijgen van een zienswijze op de benoeming was eind 2022 door de Autoriteit woningcorporaties onderhanden.

7.4.2 Samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Geboren	Deskundigheidsgebied	Beroep/nevenfuncties
Willem van Leeuwen Lid selectie- en remuneratiecommissie	1953	Volkshuisvesting; governance	<ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter (onafhankelijk, extern) Samenwerkingsverband de Eem • Voorzitter (onafhankelijk, extern) Samenwerkingsverband Rijn en Gelderse Vallei • Directeur CS&G Consultancy bv • Docent Governance, ERLY – Public Academy • Docent Governance, Erasmus Governance Institute (EGI) en Avicenna
Martijn de Loor Vice-voorzitter Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie	1961	Volkshuisvesting, arbeidsverhoudingen en organisatieontwikkeling Benoemd op voordracht huurders	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur/eigenaar Gevoel voor de Zaak, praktijk voor organisatiecoaching • Commissaris en voorzitter remuneratiecommissie Stichting Studenten Huisvesting Utrecht • Voorzitter energiecoöperatie Heuvelrug Energie • Docent bij de Governance University • Intervisiecoach namens de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
Tot 11 oktober 2022			
Fleur Rieter Voorzitter Audit Commissie	1969	Financiën en bedrijfseconomie	<ul style="list-style-type: none"> • CFRO bij MN (tot 1 april 2022 ook waarnemend CEO) • Lid RvT Bedrijfspensioenfonds Hibin
Emine Özyenici	1971	Digitalisering en informatievoorziening Benoemd op voordracht huurders	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofddirecteur Bedrijfsvoering en CIO bij het ministerie van Justitie en Veiligheid • Assessor Executive Change Management, Sioo
Bart Moesbergen Lid Audit Commissie	1966	Bouw en vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur & Straks BV / & Straks Vastgoed • Lid raad van commissarissen Stichting Kleurrijk Wonen • Gemachtigde College Sanering Zorginstellingen

Vacature

Figuur 7.1: samenstelling rvc

Alle leden van de rvc zijn lid van de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW). Leden van de raad worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Herbenoeming is maximaal één keer mogelijk. Het rooster van aftreden ziet er eind 2022 zo uit:

Naam	Datum benoeming	Einde zittingstermijn
Willem van Leeuwen	15 juni 2019	14 juni 2023 (herbenoembaar)
Martijn de Loor	29 juni 2020	11 oktober 2022
Fleur Rieter	13 juni 2021	12 juni 2025 (niet herbenoembaar)
Emine Özyenici	1 september 2022	31 augustus 2026 (niet herbenoembaar)
Bart Moesbergen	1 december 2022	30 november 2026 (niet herbenoembaar)

Figuur 7.2: rooster van aftreden rvc

7.4.3 Voorkomen van belangenverstremgeling

De leden van de rvc doen er alles aan om belangenverstremgeling of de schijn van belangenverstremgeling te vermijden. In 2022 is een geval van mogelijke schijn van belangenverstremgeling besproken met de voorzitter en daarna in de raad. Dit ging over een interim-managementpositie van Bart Moesbergen op de vastgoedafdeling bij een corporatie in Amsterdam. Omdat de werkgebieden niet overlappen en dit in de afzienbare toekomst niet verwacht wordt, is geoordeeld dat er geen sprake is van (schijn van) belangenverstremgeling.

7.4.4 Permanente educatie

Leden van de rvc nemen geregeld deel aan in- en externe workshops, seminars en opleidingsprogramma's. Alle leden zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. Corporatiecommissarissen zijn per kalenderjaar verplicht minimaal 5 uren aan permanente educatie (PE)-activiteiten te volgen. Eén PE-punt staat voor een uur educatie. Het vereiste aantal PE-punten is afhankelijk van de zittingsduur van de leden. Alle RvC leden hebben voldoende PE-punten behaald in 2022.

7.4.5 Vergoedingen

Sinds 1 januari 2013 geldt de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT). Binnen Dudok Wonen zijn de bestuurder en leden van de rvc topfunctionaris. De leden van de rvc ontvangen een jaarlijkse vergoeding, onafhankelijk van het aantal bestede uren. De voorzitter ontvangt een hogere vergoeding dan de overige leden. Bij het vaststellen van de jaarlijkse vergoeding voldoet de raad aan de 'beroepsregel 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.

In 2022 waren dit de vergoedingen in bedragen:

Naam	Vergoeding
Willem van Leeuwen	21.729
Martijn de Loor	11.251
Fleur Rieter	14.480
Emine Özyenici	14.480
Bart Moesbergen	14.480

Figuur 7.4: vergoedingen rvc 2022

De beroepsregel van de VTW is eind 2022 omgezet naar een adviesregeling. De rvc heeft besloten om de adviesbedragen te blijven hanteren als vergoeding.

7.5 Vooruitblik

De wereld om ons heen verandert in hoog tempo. De noodzaak van verduurzaming is urgenter dan ooit. Dat komt ook door de effecten van de oorlog in Oekraïne. De afschaffing van de verhuurderheffing in combinatie met de nationale prestatieafspraken, vraagt daadkracht en focus. Alleen zo kan Dudok Wonen haar ambities waarmaken. Dit vraagt ook **scherpe financiële sturing** in deze tijden van hoge inflatie en hoge energiekosten.

De strategie werd geactualiseerd in 2022. Hierdoor kunnen we met hernieuwde focus bijdragen aan de maatschappelijke woonopgaven sociale volkshuisvesting. De rvc kijkt uit naar de manier waarop vanaf 2023 **invulling aan de nieuwe strategie** wordt gegeven. Uiteraard zal zij vanuit haar klankbord- en toezichtsrol hierin haar eigen bijdragen leveren.

Een van de opdrachten voor de interim-bestuurder is de **implementatie van de vernieuwde strategie**. De opdracht richt zich ook op verbetering van de executiekracht, het stimuleren en faciliteren van medezeggenschap, het uitvoeren van de visitatie 2023 en de prestatieafspraken in Hilversum.

Begin 2023 start de werving van de nieuwe 'vaste' bestuurder.

8 Risicomanagement

Hoe succesvol is onze organisatie en hoe ziet onze toekomst eruit? Dat wordt mede bepaald door de manier waarop we in staat zijn onze strategie uit te voeren om onze doelen te behalen. We realiseren ons dat risico's en vooral het nemen van risico's erbij horen om onze strategie succesvol uit te voeren. Risicomanagement is daarom een geïntegreerd onderdeel van onze bedrijfsvoering. Zodat onverwachte gebeurtenissen van buitenaf en vanuit de organisatie geen beperking of verhindering leveren voor het behalen van onze doelen.

8.1 Risicomanagement bij Dudok Wonen

In het Risicomanagementbeleid is beschreven hoe we het risicomanagement hebben opgebouwd en ingericht. Risicomanagement is te omschrijven als het effectief omgaan met onzekere gebeurtenissen. Dit op een manier die de kans op negatieve effecten vermindert en inspelt op positieve effecten. Hier willen we effectief op inspelen door het nemen van beheersmaatregelen.

Dit is onze definitie van een risico:

Een risico is een mogelijke gebeurtenis die impact, positief of negatief, heeft op het bereiken van de doelen.

De doelen van het risicobeleid definiëren we zo:

- **een beheersingskader vormen** voor gebeurtenissen die het behalen van de doelen, strategierealisatie en het functioneren van de verschillende processen (kunnen) beïnvloeden
- **leren van positieve en negatieve ervaringen** die impact hebben gehad op de organisatie en de doelstellingen
- **open en transparant communiceren** over de afgewogen risico's en de getroffen maatregelen
- risicomanagement en risicobewustzijn bestempelen als **integraal onderdeel** van ieders werk bij Dudok Wonen
- **voorbereid zijn op en het mogelijk voorkomen** van gebeurtenissen en incidenten met een impact op de realisatie van doelen en strategie
- een **efficiënte inrichting en werking** van processen en dienstverlening

Manier van rapporteren

In 2022 werkten we volgens de uniforme risicovoortgangrapportages als onderdeel van de planning en control-cyclus.



een adequate inrichting van het risicomanagement

Het afgelopen jaar werkten we met het *'three lines'-model*. Dit model zorgt voor een adequate inrichting van het risicomanagement en is daarbij ingebed in de (primaire) processen. Dit zijn de 'lines':

- De **'first line'** bestaat uit de risico-eigenaren. De risico-eigenaren (het lijnmanagement) zijn verantwoordelijk voor hun eigen processen, het identificeren van de risico's en het definiëren van de maatregelen die getroffen moeten worden. Op dit niveau willen we onze risico's beheersen. De risico-eigenaren zetten maatregelen in als dat kan en/of nodig is en doen zelftoetsen of de beheersmaatregelen effectief zijn. Ook laten ze voorbeeldgedrag zien aan de medewerkers.

- De '**second line**' is de functie die de eerste lijn ondersteunt, adviseert, coördineert en bewaakt of de eerste lijn zijn/haar verantwoordelijkheid neemt. De tweede lijn identificeert, analyseert en bewaakt ook de risico's die uit de bedrijfsvoering en investeringsprojecten voortkomen. Ook beoordeelt de tweede lijn de kwaliteit van de zelftoetsing van de beheersmaatregelen door de eerste lijn. Doel daarvan is te borgen dat het proces van zelftoetsing naar behoren werkt. De rol van de tweede lijn wordt vervuld door de controllers en de business analist.
- De '**third line**' is verantwoordelijk voor het opzetten en bewaken van de integrale risicomanagement-aanpak. 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 top risico's. Ook de onafhankelijke audit op de werking van het risicomanagementsysteem en processen valt onder de verantwoordelijkheid van de derde lijn. Deze rol wordt vervuld door de organisatiecontroller en de externe accountant. Jaarlijks stelt de organisatiecontroller het audit jaarplan op. Dit plan bevat specifieke werkzaamheden op het gebied van de derde lijn. Input voor dit plan komt uit bevindingen in de managementletter van de externe accountant, verzoeken van het directieteam, management en rvc, en eigen inbreng van de organisatiecontroller. Het audit jaarplan wordt goedgekeurd door de rvc. De governancecode vereist dat de accountant wordt betrokken bij het opstellen van dit plan. Dit jaar heeft deze betrokkenheid alleen indirect plaatsgevonden (input vanuit de management letter).

Inventarisatie van risico's en beheersmaatregelen

Jaarlijks inventariseren we de belangrijkste risico's in een risico-inventarisatiesessie. Hierbij worden de benoemde risico's gescoord op de **kans** dat een risico zich daadwerkelijk voordoet en de **impact** die ontstaat voor Dudok Wonen als het risico zich voordoet.

8.2 Risico's bij Dudok Wonen

Risicobereidheid

Dit is onze definitie van risicobereidheid:

De aard en omvang van de risico's die wij bereid zijn aan te gaan (actief) en/of willen tolereren (passief).

We hebben een lage risicobereidheid als het gaat om onze financiële continuïteit en de daarbij horende normen, de wettelijke normen voor de toegelaten instelling en de governance. We zijn bereid meer risico te nemen bij de strategische onderdelen waar mogelijk een hoog maatschappelijk rendement te realiseren is. De risicobereidheid toetsen we in 2023 bij het directieteam en de rvc, waarop de maatregelen worden bepaald.

Hieronder lichten we onze belangrijkste risico's toe. Ze komen voort uit de risicosessies die in 2022 zijn gehouden. Ook geven we aan welke beheersmaatregelen we treffen om de kans op het risico te voorkomen en/of de impact van het risico te verkleinen.

De risico's die we noemen, komen voort uit de Top 10 van de meest recente risico-inventarisaties. Hier geven we ook in 2023 aandacht aan.

8.2.1 Strategische risico's

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

Om onze strategische doelen te bereiken, werken we samen met stakeholders: (gemeentelijke) overheid, bewoners of toekomstige bewoners (koop en huur), belangenverenigingen en vele andere instanties. Deze

samenwerking is voor ons een zeer belangrijke voorwaarde om te slagen in het realiseren van onze strategie. Maandelijks bespreken we een specifiek strategisch risico in het directieteamoverleg. Doel hiervan is het gesprek te voeren over het risico en de beheersmaatregelen. Hieronder noemen we de 5 strategische risico's.

” volkshuisvesting is ‘terug van weggeweest’

Onzekerheden rondom politieke besluitvorming

In de politiek is veel aandacht voor de situatie op de woningmarkt. Hierdoor lopen we het risico dat de politiek de sector meer gaat aansturen. Enerzijds biedt dit kansen, anderzijds 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. Voorbeeld van politieke besluitvorming is de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 in combinatie met gemaakte afspraken met de corporaties over woningbouw en verduurzaming. Ander voorbeeld zijn de ingrepen op de huurverhoging (in 2023 eenmalige huurverlaging voor huurders met een inkomen tot maximaal 120% van het minimum inkomen) en de wet versterking regie volkshuisvesting die in behandeling is.

Beheersmaatregel

Als organisatie hebben we vrij weinig invloed op dit het risico. Wel hebben we getracht 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.

Onzekerheden rondom ambtelijke capaciteit

Het gebrek aan ambtelijke capaciteit als gevolg van wisselingen en vertrek blijft een belangrijk risico voor Dudok Wonen. Hierbij gaat het om gebrek aan kwaliteit en gebrek aan capaciteit. Dit leidt tot vertraging in de afstemming en besluitvorming van en met gemeentes. Het gevolg is, dat de doelen uit de prestatieafspraken met gemeentes niet of gedeeltelijk worden behaald.

Beheersmaatregelen

Met deze acties beheersten we deze effecten in 2022:

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

Stijging verkoopprijzen

Net als vorig jaar blijven de verkoopprijzen van woningen stijgen. Hierdoor kunnen we onze koopproducten niet altijd meer in de markt zetten op de manier die we gewend waren. Op de ontwikkeling van de verkoopprijzen hebben we geen invloed.

Beheersmaatregelen


In 2022 kwamen we op verschillende manieren in actie om deze effecten te beperken:

- We stelden nieuw verkoopbeleid op, waarmee we meer grip willen krijgen op de doorverkoop aan de doelgroep.

- In een Samen Vooruit Lab bespraken we met alle stakeholders hoe we de risico's van de stijgende prijzen, de gevolgen en maatregelen beter in kaart kunnen brengen.
- Als gevolg van nieuwe garantieregels van de NHG beoordeelden we de voorwaarden van onze huidige koopproducten om een robuust product voor de toekomst te hebben.

Onvoldoende investeringsmogelijkheden en/of bouwlocaties voor de realisatie van woningen

Er zijn onvoldoende bouwlocaties beschikbaar. Dit is een risico voor onze doelstelling om nieuw te bouwen en zo toevoegingen aan de woningvoorraad te doen. Hierdoor komt het bedrijfsmodel onder druk te staan.

 zicht op meer bouwlocaties

Beheersmaatregelen

In 2022 kwamen we op deze manieren in actie om deze effecten te beperken:

- We investeren in de relaties met gemeenten en omwonenden van (toekomstige) bouwlocaties. Door op een goede en constructieve manier in contact te blijven, nemen we eventuele weerstand weg en kunnen we medewerking bespoedigen.
- We kopen zo nu en dan woningen terug en houden op die manier het aanbod op peil.
- Door de inzet van onze vastgoedacquisiteur hebben we een 'pijplijn' van 2000 mogelijke woningen in allerlei stadia.
- We breiden het geografisch gebied waarin we actief zijn, uit. Zo zijn we vergevorderd om ons tweede complex in Almere te bouwen en is er zicht op meer locaties. De contacten met de gemeente met wie we samenwerken zijn goed. Hierdoor verwachten we tot een duurzame samenwerking te komen.

Een substantiële publieke warmtebron ontbreekt in de regionale energiestrategie

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

Beheersmaatregel

Hier willen we zo goed mogelijk invloed op uitoefenen. Daarom zitten we aan tafel bij de regionale overleggen over duurzaamheid en innovatie: de Regionale Energiestrategie (RES) en het Bestuurlijk Overleg Energietransitie Gooi en Vechtstreek (BOEG). Tijdens deze bijeenkomsten werken we aan goed relatiebeheer en brengen de belangen voor de maatschappij over op externe stakeholders.

8.2.2 Operationele risico's

Naast strategische risico's zijn er ook operationele risico's bij de realisatie van onze strategische doelstellingen. Voor deze overwegend interne risico's zijn vaak goede beheersmaatregelen beschikbaar. Hieronder noemen we er 3.

Onvoldoende inzicht in contact met klanten

Aannemers hebben steeds meer van ons klantcontact overgenomen bij het dagelijkse en mutatie-onderhoud. Hierdoor zijn we minder goed op de hoogte van wat er technisch speelt in de complexen en bij bewoners. Wij lopen

het risico op imagoschade als de communicatie door aannemers te wensen over laat. Een ander risico is, dat we onvoldoende snel kunnen inspelen op leefbaarheidskwesties en sociaal welbevinden van onze huurders.

Beheersmaatregelen

Om dit risico te beheersen, namen we in 2022 deze maatregelen:

- Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) doet namens ons onderzoek naar de tevredenheid van onze huurders.
- Op 1 januari 2022 startte de samenwerkingsovereenkomst met onze 3 gebiedsaannemers. Periodiek beoordelen we de samenwerking met deze aannemers. Klanttevredenheid is hierbij één van de onderwerpen.
- In 2022 startten we met het klantenregistratiesysteem Embrace Customer. Medewerkers zijn getraind om eenduidig op één punt klantcontactmomenten vast te leggen en mededelingen aan te maken. Hiermee verbeterden we de dienstverlening aan de bewoners.



KWH onderzoekt namens ons de klanttevredenheid

Meer kwetsbare huurders

Steeds meer huurders hebben een 'rugzakje'. Hierdoor lopen medewerkers die veel klantcontact hebben meer risico. Ze kunnen eerder te maken krijgen met incidenten (zie ook onder paragraaf 2.7.2). Daarnaast zijn medewerkers met veel klantcontact begin 2022 harder getroffen door de coronamaatregelen dan medewerkers die minder of geen klantcontract hebben. Zij hebben een hoge werkdruk ervaren.

Beheersmaatregel

Ook in 2022 hebben we veel medewerkers bij Woonzaken ingezet om de werkdruk te beheersen, meer veiligheid te creëren en uitval te voorkomen.

Digitale transformatie en competentieprofielen medewerkers

In onze nieuwe strategie krijgt de digitale transformatie een prominente rol. Op deze manier kunnen we processen meer standaardiseren en onze bewoners beter bedienen. Het risico dat we daarbij lopen, is dat het huidige competentieprofiel 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.

Beheersmaatregel

Vorig jaar startten we met het programma Digitale Transformatie. Binnen dit programma werken we aan veranderingen op het snijvlak van technische en sociale innovatie, zodat we onze activiteiten in primaire en ondersteunende processen beter kunnen uitvoeren. Medewerkers worden betrokken bij dit programma. Er komen 2 kanten van digitalisering aan bod:

- De **hardware-kant** gaat over implementeren van de digitale mogelijkheden.
- De **software-kant** gaat over het benutten van de mogelijkheden van digitalisering en werken aan een dynamische organisatie.

8.2.3 Financiële en compliancerisico'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 2022 hielden we een aparte sessie over treasury- en financieel managementbeleidsrisico's.

De risico's op een rij

De voornaamste financiële en compliancerisico's in 2022 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. Dit is het rentedekkingskengetal, dat aangeeft hoeveel maal een onderneming haar rentelasten verdient. Ook de LTCF (Loan to Cashflow) komt hierdoor in gevaar.
- **Niet meer voldoen meer aan de (eigen) streefwaarde** voor de Interest Coverage Ratio.
- **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.

Beheersmaatregelen

Deze maatregelen namen we in 2022 om deze risico's te voorkomen of beperken:

- Voor onze Interest Coverage Ratio (ICR) hebben een 'remweg' door met een hogere ICR-streefwaarde in de begroting te werken dan die van de toezichthouders. Daarmee creëren we een buffer om tegenvallende resultaten op te vangen. Ondersteunend stelden we in 2021 een plan op met acties die we kunnen ondernemen als de ICR in de 'gevaarzone' komt.
- We actualiseerden het Investeringskader geactualiseerd. Bij investeringsbeslissingen wordt het investeringsvoorstel zichtbaar getoetst aan het investeringsstatuut en het afwegingskader waarbij risico's worden besproken en expliciet op tafel liggen.

Bij de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is het risicoprofiel ongewijzigd vastgesteld; de kwalificatie is laag tot middenrisico.

” een zero tolerance-beleid bij fraude

8.2.4 Integriteits-, fraude- en corruptierisico's

Integriteit en het tegengaan van fraude en corruptie zijn zeer belangrijk voor ons. In 2022 actualiseerden we ons integriteitsbeleid en de meldregeling, mede op basis van nieuwe wetgeving. Op dat moment hadden we geen OR, terwijl het wel om een besluit ging dat betrokkenheid en instemming van de ondernemingsraad nodig heeft. Dit losten we op door een groep medewerkers te vragen om mee te denken over de actualisatie van het beleid. Daarnaast blijven we medewerkers stimuleren om met elkaar in gesprek te gaan over integriteitskwesties. Uiteraard staat integriteit ook regelmatig op de agenda tijdens afdelingsoverleggen.

Enkele van onze activiteiten hebben een verhoogd fraude- en/of corruptierisico. We besteden aandacht aan het tegengaan van fraude en corruptie en aan het voorkomen van (een schijn van) belangenverstremgeling, bijvoorbeeld als gevolg van nevenactiviteiten. Ook krijgen alle medewerkers die nieuw bij ons in dienst komen, onze gedrags- en integriteitscode.

De risico's op een rij

Om fraude- en/of corruptierisico's te beheersen, maakten in 2022 een inventarisatie en actualisatie van deze risico's:

- **Bij ontwikkeling van vastgoed of voor onderhoud op oneigenlijke gronden verplichtingen aangaan** en partijen selecteren. Om deze fraude te voorkomen, is een zorgvuldig aanbestedingsproces ingericht, waarbij we bij elke stap minimaal het vier-ogen principe toepassen. Periodiek wordt de naleving van dit proces getoetst. Daarnaast beschrijft het aanbestedingsbeleid de wijze van aanbesteding. Dit beleid is eind 2021 geactualiseerd. Voorafgaand aan leveranciersselectie stellen we een Programma van Eisen op. En beoordeling van leveranciersbiedingen gebeurt altijd in teamverband. Bij 1-op-1 aanbestedingen vragen we altijd advies aan een extern kostendeskundige.
- **Fraude bij toewijzen van woningen bij huur en koop.** Ook voor deze activiteit is een zorgvuldig proces ingericht, waarbij functiescheiding en controlemaatregelen de kans op fraude of corruptie verkleinen. Zo verhuren we sociale huur- en middenhuurwoningen altijd Woningnet. Bij sociale koop vindt loting plaats uit de pool van geschikte belangstellenden onder toezicht van een makelaar die niet bij deze woning betrokken is of een andere onafhankelijke derde. En voor het bepalen van verkoopprijzen schakelen we een onafhankelijk taxateur in.
- **Onjuiste betalingen in het betalingsproces** bij uitgaande geldstroom. Facturen betalen we alleen na goedkeuring door een bevoegd persoon in overeenstemming met de bevoegdhedenregeling. De feitelijke betalingen vinden plaats nadat '6 ogen' ernaar gekeken hebben. Het opvoeren van nieuwe of wijzigen van bestaande crediteurengegevens kent strikte functiescheiding en controles.
- **Fraude bij financiering.** Om dit te voorkomen, richtten we een proces in dat uitgaat van functiescheidingen. Ook is altijd een externe adviseur betrokken bij het aangaan van leningen.
- **Onjuiste autorisaties en fraude als gevolg van snelle ICT-ontwikkelingen.** De ICT-omgeving is uitbesteed aan een externe professionele partij. Periodiek vinden back-up- en recoverytesten plaats. Daarnaast wijzen we medewerkers regelmatig op de gevaren van internetfraude. In 2023 starten we met een bewustwordings- en calamiteitenprogramma. Ook is het proces rondom het uitgeven van autorisaties aangescherpt.

Beheersmaatregelen

Bij de risico's in de opsomming hierboven noemden we al enkele beheersmaatregelen per risico. Veel van de maatregelen om fraude en corruptie zijn 'hard controls': maatregelen die wij als organisatie nemen. Hierdoor ervaren onze medewerkers geen grote fraude- en corruptierisico's. Dit is bevestigd in de recente risico-inventarisatie van fraude- en corruptierisico's.

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



zorgvuldig, verstandig en rechtmatig handelen: ook in 2023

Vooruitblik 2023: risicobereidheid

Hoe gaan we in 2023 om met risico's?

In viermaandelijks rapportages en het jaarlijks risicorapport evalueren we de effectiviteit van de getroffen maatregelen. Daarnaast bespreekt het directieteam elke maand een strategisch risico. Aanvullend gaan we

komend jaar meer aandacht besteden aan de risicobereidheid van de organisatie en 'soft controls' binnen de organisatie. Voorbeelden hiervan zijn: problemen en fouten bespreekbaar maken, elkaar aanspreken op (ongewenst) gedrag en voorbeeldgedrag van leidinggevendenden. Er is steeds meer ruimte en aandacht voor de kansen van risico's - en niet alleen voor de bedreigingen. Meer aandacht voor de kansen kan het realiseren van onze doelstellingen dichterbij brengen. Ook in 2023 blijven we streven naar zorgvuldig, verstandig en rechtmatig handelen.

” steeds meer ruimte en aandacht voor de kansen

9 Rechtspersonen

9.1 Over Stichting Dudok Wonen

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

” de onafhankelijkheid op de woningmarkt vergroten

9.2 Werkgebied

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

9.3 Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen

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

De relaties met deze andere rechtspersonen noemen we verbindingen. Om die verbindingen te kunnen beheren, hebben we een verbindingenstatuut. Hierin staat beschreven wat de kaders zijn voor het aangaan, besturen en opheffen van verbindingen. Ook staat in het verbindingenstatuut beschreven hoe het risicomanagement en het toezicht op de verbindingen zijn geregeld.

Het beleid van Dudok Wonen is om het aantal verbindingen zoveel mogelijk te beperken. In 2022 zijn geen verbindingen aangegaan of opgericht. Wel is gewerkt aan ontbinding van de verbintenis met Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok.

Verbintenis met Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok

Dudok Wonen had sinds 1997 een verbinding met Stichting Woonzorg Theodotion/Dudok (SWTD) in Laren. Dit ging om een complex met daarin 26 luxe-appartementen. Stichting Amaris Zorggroep leverde de zorg voor bewoners. Tijdens de voorbereiding van de invoering van de Woningwet constateerden we, dat deze activiteit niet meer past bij de doelstellingen van Dudok Wonen. Sindsdien is gewerkt aan ontbinding. In 2022 is SWTD geliquideerd.

9.4 Dochterondernemingen

Eind 2022 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 2022 waren er geen activiteiten in deze B.V.



Figuur 9.1: Stichting Dudok Wonen en dochterondernemingen, 2022

10 Ondertekening

Het volkshuisvestelijk jaarverslag is goedgekeurd door de raad van commissarissen in de vergadering van 1 juni 2023:

W.D. van Leeuwen,
voorzitter

E.L. Özyenici,
vice-voorzitter

F.R.M. Rieter,
lid

B.G.M. Moesbergen,
lid

N. Eijsbroek,
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 2022 op 1 juni 2023 heeft vastgesteld;
- dat de raad van commissarissen het jaarverslag 2022 op 1 juni 2023 heeft goedgekeurd.

Hilversum, 1 juni 2023

W.W. Fassotte,
Directeur-bestuurder a.i.

Jaarrekening



1. Geconsolideerde balans per 31 december 2022

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2022	31-12-2021
Ref.	VASTE ACTIVA		
M1102	Vastgoedbeleggingen		
M11028	DAEB vastgoed in exploitatie	891.410	818.652
M11020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	438.454	432.913
M11024	Onroerende zaken – Kopen naar Wens	61.809	65.183
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.417	23.259
		1.398.090	1.340.007
M1102	Materiële vaste activa		
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.346	9.101
		9.346	9.101
M1103	Financiële vaste activa		
M11033	Andere deelnemingen	2	2
M11035	Latente belastingvordering(en)	-	4.727
M11039	Overige vorderingen	28.926	35.996
		28.928	40.725
		1.436.364	1.389.833
	VLOTTENDE ACTIVA		
M1112	Vorderingen		
M11120	Huurdebiteuren	330	486
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.222	657
M11126	Overige vorderingen	847	533
M11127	Overlopende activa	211	178
		6.610	1.854
M1114	Liquide middelen	32.548	15.100
		39.158	16.954
	TOTAAL	1.475.522	1.406.787

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31/12/2022	31/12/2021
Ref.	VERMOGEN LANG		
M1105	Eigen vermogen		
M11053	Herwaarderingsreserve	764.070	705.422
M11053	Overige reserve	342.087	273.205
M11054	Resultaat boekjaar	86.453	127.530
		1.192.610	1.106.157
M1107	Voorzieningen		
M11072	Latente belastingverplichtingen	2.259	-
M11073	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	315	-
M11074	Overige voorzieningen	217	249
		2.791	249
M1108	Langlopende schulden		
M11081	Schulden/leningen kredietinstellingen	234.467	237.652
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken - Kopen naar Wens	34.561	35.632
M11083	Overige schulden	683	15.362
		269.711	288.646
		1.465.112	1.395.052
	VERMOGEN KORT		
M1116	Kortlopende schulden		
M11160	Schulden aan kredietinstellingen	2.961	3.283
M11162	Schulden aan leveranciers	1.393	1.058
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.345	2.705
M11167	Overige schulden	561	639
M11168	Overlopende passiva	4.150	4.050
		10.410	11.735
	TOTAAL	1.475.522	1.406.787

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022

(Bedragen x € 1.000) volgens het functioneel model

	2022	2021
Ref. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Huuropbrengsten	51.307	50.063
Opbrengsten servicecontracten	1.873	1.730
Lasten servicecontracten	-1.873	-1.730
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.944	-4.703
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.705	-14.593
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.475	-6.892
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.183	23.875
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	26.928	19.337
Toegerekende organisatiekosten	-717	-903
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-20.214	-12.308
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.997	6.126
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	149	4.584
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	67.907	96.968
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-12.398	7.464
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.658	109.016
OVERIGE ACTIVITEITEN		
Opbrengst overige activiteiten	117	94
Kosten overige activiteiten	-111	-89
Netto resultaat overige activiteiten	6	5
Overige organisatiekosten	-2.269	-6.049
Leefbaarheid	-620	-637
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15.112	3.273
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.554	-6.540
Saldo financiële baten en lasten	8.558	-3.267
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	91.513	129.069
Belastingen	-5.064	-3.543
Resultaat deelnemingen	4	2.004
RESULTAAT NA BELASTINGEN (TOTAALRESULTAAT)	86.453	127.530

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2022

Volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	2022	2021
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	51.050	50.173
Vergoedingen	2.008	2.041
Overheidsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	135	38
Overige bedrijfsontvangsten	17	272
	53.210	52.524
Uitgaven		
Erfpacht	-2	-
Personeelsuitgaven	-6.928	-6.475
Onderhoudsuitgaven	-11.801	-10.881
Overige bedrijfsuitgaven	-9.337	-9.502
Renteuitgaven	-6.574	-6.578
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-142	-160
Verhuurderheffing	494	-4.807
Leefbaarheid (externe uitgaven niet investeringsgebonden)	-180	-230
Vennootschapsbelasting	-2.718	-3.673
	-37.188	-42.306
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	16.022	10.218
KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	23.791	17.147
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
	23.791	17.147
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-10.135	-20.431
Nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-7.362	-8.449
Aankoop woongelegenheden	-1.409	-271
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Investeringen overig	-306	-70
	-19.212	-29.221

	2022	2021
Financiële vaste activa - in en -uitgaande kasstroom		
- Ontvangsten verbindingen en overig	25	1.996
- Uitgaven verbindingen en overig	-	-
	25	1.996
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	4.604	-10.078
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	20.000	11.569
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	-	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-22.946	-2.786
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-232	-6.391
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-3.178	2.392
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	17.448	2.532
WIJZIGING KORTGELDMUTATIES (Collateral (margin call verplichting))	-	-
Liquide middelen begin periode	15.100	12.568
Liquide middelen eind periode	32.548	15.100
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	17.448	2.532

4. Algemene toelichting

4.1. Toegelaten instelling

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

4.2. Toegepaste standaarden

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

4.3. Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

De crisis veroorzaakt door het Coronavirus (COVID-19) zal ook voor de toekomst impact hebben. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor 2022 niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

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

Conclusie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.1 Gebruik van schattingen

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

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

- Vastgoedbeleggingen, 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 waarderingcomplex 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 2020 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.

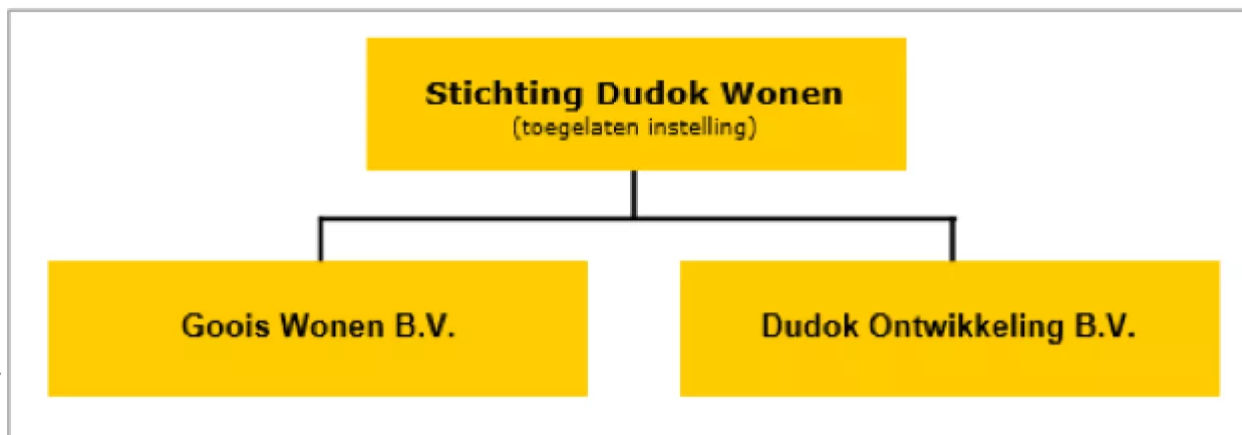
Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

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 92 actieve VvE's (94 actieve VvE's in 2021). Deze participaties vloeien voort uit het gevoerde beleid om woningen uit de bestaande voorraad te verkopen.

4.6. Presentatiewijzigingen

In 2022 is de heffingsvermindering verhuurderheffing verantwoord als een investeringssubsidie. In voorgaande jaren werd de heffingsvermindering gesaldeerd met de verschuldigde verhuurderheffing verantwoord onder de Overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Aanleiding hiervoor is de uitspraak van de Hoge Raad van 8 juli 2022.

In 2022 is het Effect van in contracten afgeleide instrumenten verantwoord onder de Rentebaten en soortgelijke opbrengsten. In voorgaande jaren was deze verantwoord onder de Rentelasten en soortgelijke kosten

4.7. Stelselwijziging

Er hebben in 2022 geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

4.8. Financiële instrumenten

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

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

4.8.1 Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

4.8.2 Dividenden

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

4.8.3 Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

4.8.4 Afgeleide financiële instrumenten

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

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

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het

afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van de toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies eveneens in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

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

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

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

4.8.5 Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

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

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

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

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

De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.

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

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

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

4.8.6 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot

maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5. Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva

5.1. Classificatie vastgoed naar typologie

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

5.2. Vastgoedbeleggingen

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

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

Marktwaarde in verhuurde staat:

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

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

Kasstroomgenererende eenheid:

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

Eerste waardering:

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

Uitgaven na eerste verwerking:

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip "onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat". Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het "Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2022", derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. Dudok Wonen past hiervoor ultimo 2022 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 geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien 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 op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.

5.2.3 Beleidswaarde

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

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

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

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

5.2.4 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens "oude" 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 "oude" contracten betreffen de contracten welke voor 2013 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.

Als gevolg van het feit dat niet alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen zijn ontvangen koopsommen als 'vooruitontvangen Koopsom Kopen naar Wens' onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens bij de langlopende schulden opgenomen.

Waardemutatatie:

De waardemutataties in onroerende zaken inzake Kopen naar Wens "oude" 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 betreffen 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 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 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 waarderinggrondslagen 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 effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

De grondslagen voor overige financiële vaste activa zijn opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten. Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Eventuele winsten of verliezen worden verantwoord onder financiële baten en lasten.

5.4.2 Latente belastingvordering(en)

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

5.4.3 Overige vorderingen

Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens "nieuwe" 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 vordering is vanaf moment van aangaan van de eigendoms participatie ten minste op 102% gesteld. De eigendoms participaties worden jaarlijks op basis van nominale waarde (uitgestelde betaling) geïndexeerd met de

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

5.5. Vorderingen en effecten

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

5.6. Eigen Vermogen

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

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

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

5.7. Voorzieningen

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

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

5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

De voorziening voor onrendabele investeringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.7.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien

daartoe een afdwingbaar recht aanwezig is en het voornemen is om op netto basis af te rekenen.

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

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

5.7.3 Overige voorzieningen

Hieronder is onder meer de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'Verzilverd Wonen' opgenomen. De verplichting bestaat uit het levenslange vruchtgebruik van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen contante waarde van het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgecalculerde 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 "oude" 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 "oude" en "nieuwe" 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 2022 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 133,7% (2021: 118,8%). 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.

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

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

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

6.14. Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

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

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

7. Kasstroomoverzicht

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

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

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

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

8. Bepaling reële waarden financiële instrumenten

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

8.1. Handels- en overige vorderingen

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

8.2. Derivaten

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

9. Toelichting op de geconsolideerde balans

9.1. Vastgoedbeleggingen (M1102)

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

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2022	31-12-2021
DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaarde per 1 januari	818.652	740.968
Mutaties		
- Investerings	5.814	7.260
- Desinvesterings	-18.076	-11.810
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-612	-1.514
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	23.603	19.914
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	395	-773
- Aankopen	1.076	965
- Overige mutaties	-1.562	-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	62.120	63.642
Totaal mutaties	72.758	77.684
Marktwaarde per 31 december	891.410	818.652
DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	5.507	5.556
Toe- of afname	-33	-49
Aantal per 31 december	5.474	5.507

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2022	31-12-2021
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaaarde per 1 januari	432.913	399.721
Mutaties		
- Investeringsen	995	404
- Desinvesteringsen	-2.739	-1.360
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	-1.117	-
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	-395	773
- Aankopen en overig	830	-
- Overige mutaties	-99	-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	8.066	33.375
Totaal mutaties	5.541	33.192
Marktwaaarde per 31 december	438.454	432.913
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	2.886	2.895
Toe- of afname	-56	-9
Aantal per 31 december	2.830	2.886

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 € 891 miljoen en € 438 miljoen. Het totaal van de waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.329 miljoen.

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

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

Voor de woningen en parkeerplaatsen is de basiswaardering gehanteerd conform het Handboek marktwaardering 2022. 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).

Onder marktwaaarde in verhuurde staat wordt verstaan: het bedrag dat het complex 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. Om de uiteindelijke netto open marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten in mindering gebracht. De kopers kosten betreffen overdrachtskosten (overdrachtsbelasting, notariskosten en advieskosten) en zijn genormeerd op 9% van de waarde voor de woningportefeuille en 9% van de waarde voor BOG, Intramuraal zorgvastgoed en overig vastgoed).

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).

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Het Gooi en Vechtstreek was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 10,9% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 136 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Parameters

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

- disconteringsvoet gemiddeld van 5,71% (2021: 5,94%).
- exit yield uitponden gemiddeld van 4,46% (2021: 3,95%).
- exit yield doorexploiteren gemiddeld van 4,40% (2021: 4,76%).
- vrije verkoopwaarde gemiddeld per eenheid € 279.541,- (2021: € 277.386,-).
- contractuur per eenheid gemiddeld per maand € 653,- (2021: € 636,-).
- markthuur per eenheid gemiddeld per maand € 1.149,- (2021: € 1.011,-).

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

- disconteringsvoet gemiddeld van 7,79% (2021: 7,3%).
- exit yield gemiddeld van 8,57% (2021: 8,45%).
- contractuur gemiddeld per m2 per jaar € 93,- (2021: € 83,-).
- markthuur gemiddeld per m2 per jaar € 92,- (2021: € 92,-).

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

- disconteringsvoet gemiddeld 6,77% (2021: 6,33%).
- exit yield gemiddeld 4,39% (2021: 4,00%).
- contractuur gemiddeld per maand € 57,- (2021: € 54,-).

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

- disconteringsvoet 6,43% (2021: 6,72%)
- exit yield 7,00% (2021: 7,00%)
- canon gemiddeld per jaar € 1.979 (2021: € 2.060)
- grondwaarde gemiddeld € 63.532 (2021: € 68.314)

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 2022 bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

- De risicovrije rentevoet. De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de E.C.B. (Europese Centrale Bank) genomen. Voor 2022 bedraagt de basis-IRS minus 0,09% (2021: 0,38%).
- 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 2022 6,34% (2021: 6,34%).
- De opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van bouwjaar, type verhuureenheid en regio.

De disconteringsvoeten van de woningen en parkeerplaatsen zijn bepaald op basis van het Handboek marktwaardering 2022. 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 5,39% en 7,43% (2021: 5,21% en 7,03%);
- voor BOG: tussen 6,00% en 10,00% (2021: 5,50% en 9,00%);
- voor parkeerplaatsen: tussen 6,70% en 6,79% (2021: 6,26% en 6,35%).

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 2022 bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

- De risicovrije rentevoet. De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de E.C.B. (Europese Centrale Bank) genomen. Voor 2022 bedraagt de basis-IRS minus 0,09% (2021: 0,38%).
- 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 2022 6,34% (2021: 6,34%).

- De opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van bouwjaar, type verhuureenheid en regio.

De disconteringsvoeten van de woningen en parkeerplaatsen zijn bepaald op basis van het Handboek marktwaardering 2022. 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 5,39% en 7,43% (2021: 5,21% en 7,03%);
- voor BOG: tussen 6,00% en 10,00% (2021: 5,50% en 9,00%);
- voor parkeerplaatsen: tussen 6,70% en 6,79% (2021: 6,26% en 6,35%);

Eindwaarde

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

Exit Yield

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

Overig

De op de markt, waarop Dudok Wonen actief is, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed tot stand gekomen in samenwerking met een externe taxateur. Voor de woningen en parkeerplaatsen is de basiswaardering conform het Handboek marktwaardering 2022 gehanteerd.

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

- inflatie: voorgeschreven volgens het Handboek marktwaardering 2022 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 2022;
- markthuur: afgeleid van de vrije verkoopwaarde en extern marktadvies en berekend volgens het Handboek marktwaardering 2022;
- exploitatiekosten: ontleend aan het Handboek marktwaardering 2022;
- 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 2022;

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 2022 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 2022 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 2022 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 2022 met € 78,3 miljoen toegenomen van € 1.251,6 miljoen naar € 1.329,9 miljoen. Deze waardeontwikkeling is opgebouwd uit:

- investeringen van € 6,8 miljoen;
- desinvesteringen (verkopen) van € -20,8 miljoen;
- overboeking naar vastgoed in ontwikkeling van € -1,7 miljoen;
- aankopen, opleveringen en overige mutaties van € 22,7 miljoen;
- niet gerealiseerde waardeveranderingen van € 71,3 miljoen positief.

De herwaarderingen ad € 71,3 miljoen positief zijn het gevolg van nadere inschattingen van parameters en uitgangspunten bij de waardering op marktwaarde.

Bij de post vastgoedbeleggingen zijn 8.304 eenheden (2021: 8.393) opgenomen. De geschatte actuele waarde is gebaseerd op basis van de WOZ-beschikkingen (peildatum 1 januari 2021) van het vastgoed en bedraagt circa € 1,7

miljard (2021: 1,5 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.

Voor het bezit in Goois Wonen BV zijn hypothecaire zekerheden en aanvullende zekerheden afgegeven. Deze zekerheden worden in paragraaf 9.9.1 nader toegelicht.

De som van de herwaarderingen bedraagt per balansdatum € 764 miljoen (2021: € 705 miljoen).

Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Dudok Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per balansdatum € 655 miljoen (2021: € 682 miljoen)

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2022	31-12-2021
Van marktwaarde naar beleidswaarde		
Marktwaarde verhuurde staat	1.329.864	1.251.565
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	183.488	63.676
Betaalbaarheid (huren)	-467.495	-329.629
Kwaliteit (onderhoud)	-317.196	-231.691
Beheer (beheerskosten)	-73.704	-71.641
Beleidswaarde	654.957	682.280

Sensitiviteitsanalyse:

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

VASTGOEDBELEGGINGEN			31-12-2022	31-12-2021
Uitgangspunt voor:				
Disconteringsvoet doorexpluiten		5,63%		5,51%
Streefhuur per maand DAEB		€ 668 per woning		€ 658 per woning
Streefhuur per maand Niet DAEB		€ 967 per woning		€ 922 per woning
Streefhuur per maand Totaal		€ 744 per woning		€ 726 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar		€ 4.291 per woning		€ 3.705 per woning

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

VASTGOEDBELEGGINGEN		
Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	59 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	70 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	26 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	33 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	21 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	21 miljoen hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	21 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	21 miljoen hoger

9.1.2 Onroerende zaken inzake Kopen naar Wens "oude" contracten (M11024)

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2022	31-12-2021
Eigendoms participaties (bedrag)		
Nominale waarde per 1 januari	65.183	59.863
Mutaties in het boekjaar:		
- Herrubricering	-	-
- Nieuw	-	-
- Afkoop	-1.857	-2.269
- Indexering	8.866	4.215
Nominale waarde per 31 december	72.192	61.809
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-44.943	-32.258
Stand per 31 december	27.249	29.551
Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'	34.560	35.632
Stand per 31 december	61.809	65.183
Eigendoms participaties (aantal)		
Stand per 1 januari	360	375
Mutaties in het boekjaar:		
- herrubricering	-	-
- Nieuw	-	-
- Afkoop	-11	-15
Stand per 31 december	349	360

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 € 27,2 miljoen (2021: € 29,6 miljoen). Het totaal van de waardering van de eigendoms participaties inclusief de 'vooruitontvangen bedragen' bedraagt daarmee € 61,8 miljoen (2021: € 65,2 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 6,34% (2021: 5,50%);
- 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 € 153,- euro per participatie (2021: €149,-).

9.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (M11021)

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschafprijs	23.069	20.853
Cumulatieve waardeverminderingen	190	-4.918
Boekwaarde per 1 januari	23.259	15.935
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen	-	-
Boekwaarde onder aftrek van voorziening per 1 januari	23.259	15.935
Mutaties		
- Investerings	10.872	22.130
- Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-26.153	-19.914
- Overboeking naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
- Waardeveranderingen	-1.876	5.108
Totaal mutaties	-17.157	7.324
Aanschafprijs	7.788	23.069
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.686	190
Balanswaarde per 31 december	6.102	23.259
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen	315	-
Boekwaarde onder aftrek van voorziening per 31 december	6.417	23.259

In het boekjaar werd ter zake van het vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 0,35 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2021: € 0,57 miljoen). Bij niet specifiek gefinancierde projecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 2,87% (2021: 3,17%).

9.2. Materiële vaste activa (M1102)

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

MATERIELE VASTE ACTIVA	Kantoor-gebouw	Inventaris	Automatisering	Vervoer-middelen	Totaal
Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie					
Verkrijgingsprijzen	10.977	86	962	12	12.037
Cumulatieve afschrijvingen	-2.356	-43	-525	-12	-2.936
Boekwaarde per 1 januari	8.621	43	437	-	9.101
Mutaties in het boekjaar:					
- Investerings	384	42	288	-	714
- Desinvesteringen (aanschafwaarde)	-108	-	-	-12	-120
- Desinvesteringen (gecorrigeerde afschrijving)	23	-	-	12	35
- Afschrijvingen	-212	-9	-163	-	-384
Totale mutaties	87	33	125	-	245
Verkrijgingsprijzen	11.253	128	1.250	-	12.631
Cumulatieve afschrijvingen	-2.545	-52	-688	-	-3.285
Boekwaarde per 31 december	8.708	76	562	-	9.346

De WOZ-waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 2,6 miljoen (2021: € 2,3 miljoen).

9.3. Financiële vaste activa (M1103)

9.3.1 Andere deelnemingen (M11033)

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
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	31-12-2022	31-12-2021
Overige vorderingen		
Vorderingen Kopen naar Wens "Nieuwe" 102% contracten	16.788	23.533
Amortisatie leningen	12.138	12.463
Stand per 31 december	28.926	35.996

Vorderingen Kopen naar Wens "Nieuwe" 102% contracten

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
Vorderingen Kopen naar Wens (bedrag)		
Nominale waarde per 1 januari	26.740	19.578
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	5.990	5.375
- Afkoop	-784	-456
- Indexering	5.023	2.243
Nominale waarde per 31 december	36.969	26.740
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-20.181	-3.207
Stand per 31 december	16.788	23.533
Vorderingen Kopen naar Wens (aantal)		
Stand per 1 januari	214	172
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	51	46
- Afkoop	-7	-4
Stand per 31 december	258	214

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

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

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

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

Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van het scenario 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 4,8% (2021: 1,99%);
- 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% (2021: 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 € 153,- euro per participatie (2021: € 149,-).

Amortisatie leningen

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
Amortisatie leningen		
Nominale waarde per 1 januari	12.463	12.788
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoegingen	-	-
- Aflossing/afschrijving	-325	-325
Stand per 31 december	12.138	12.463

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

9.4. Vorderingen (M1112)

9.4.1 Huurdebiteuren (M11120)

VORDERINGEN		31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren			
Huurdebiteuren		658	834
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		-328	-348
Stand per 31 december		330	486

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		31-12-2022	31-12-2021
Belastingen en premies sociale verzekeringen			
Te vorderen vennootschapsbelasting		5.222	655
Stand per 31 december		5.222	655

9.4.3 Overige vorderingen (M11126)

VORDERINGEN		31-12-2022	31-12-2021
Overige vorderingen			
Overige debiteuren		512	242
Waarborgsommen		262	262
Overige vorderingen		73	29
Stand per 31 december		847	533

Overige debiteuren

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

Overige vorderingen

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

9.4.4 Overlopende activa (M11127)

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

9.5. Liquide middelen (M1114)

LIQUIDE MIDDELEN		31-12-2022	31-12-2021
Liquide middelen			
Vrij opneembare banktegoeden		32.548	15.100
Stand per 31 december		32.548	15.100

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	31/12/2022	31/12/2021
Latente belastingverplichting		
Beginwaarde per 1 januari	-4.727	-5.440
Mutaties in het boekjaar:		
- Toename/Vrijval ten laste van winst- en verliesrekening	6.986	713
Eindwaarde per 31 december	2.259	-4.727

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 (2021: 4,7 miljoen tijdelijke verrekenbare verschillen) en bestaat in 2022 uit de volgende onderdelen:

- De verrekenbare tijdelijke verschillen: De disagio waardering lening portefeuille € 0,3 miljoen (2021: € 0,5 miljoen).
- De belastbare tijdelijke verschillen: De voorziening grootonderhoud € 2,5 miljoen (2021: € 0).

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil inzake de extendible lening bedraagt nominaal € 0 (2021: € 3,8 miljoen) en is gewaardeerd tegen contante waarde.
De Belastingdienst is akkoord gegaan met de on balance waardering van het embedded derivaat. Hierdoor is er geen verschil meer tussen de commerciële- en fiscale waardering.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 1,8 miljoen (2021: € 1,8 miljoen) en is gewaardeerd tegen nominale waarde. De latente belastingvordering bedraagt € 0,3 miljoen (2021: € 0,5 miljoen) en is verwerkt in de balans. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 14 jaar (2021: 15 jaar). Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 0,1 miljoen (alleen disagio leningen).
- Een bedrag van € 4,0 miljoen is aan volkshuisvestelijke bijdrage ten laste van het resultaat gebracht inzake de leningruil met Stichting Vestia. Tussen de Belastingdienst en de corporatiesector is een vaststellingsovereenkomst gesloten over de fiscale verwerking hiervan. Hierin is afgesproken dat de volkshuisvestelijke bijdrage fiscaal gespreid over 2 jaar ten laste van het resultaat gebracht dient te worden gebracht en niet kwalificeert als rente onder de ATAD-renteaftrekbepanking. Voor dit tijdelijke verschil is in 2021 en 2022 een fiscale correctie gemaakt van € 2,0 miljoen (fiscaal hoger resultaat). De latente belastingvordering bedraagt op 31 december 2022 € 0 (2021: € 2 miljoen).

- Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 20% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare renten tot en met 2022 is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen 10 jaar wordt verrekend. Dudok Wonen heeft op basis van totale rentekosten vastgesteld dat voor het jaar 2022 de rente niet in aftrek wordt beperkt. Daarnaast is het resterende bedrag aan voorwaarts verrekenbare rentekosten ad €10.426.503 alsnog in het jaar 2022 in aftrek gebracht. Ultimo 2022 heeft Dudok geen voorwaarts verrekenbare rentekosten meer.
- 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 € 341 miljoen (2021: € 262 miljoen). Er wordt voor dit verschil geen latentie gevormd omdat dit vastgoed fiscaal niet afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 989 miljoen (2021: € 990 miljoen). De commerciële waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 1.329 miljoen (2021: € 1.252 miljoen). De nominale latente belastingvordering bedraagt € 88 miljoen (2021: € 68 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 € 2,8 miljoen (2021: € 13,6 miljoen). De nominale waarde van de latente belastingverplichting bedraagt € 0,7 miljoen (2021: € 3,7 miljoen). Omdat bij verkoop gebruik wordt gemaakt van de herinvesteringsreserve, er sprake is van fiscale boekwinst bij verkoop, en wordt voldaan aan RJ272.405 wordt voor dit verschil geen latentie gevormd.
- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken - Kopen naar Wens bedraagt € 25,1 miljoen (2021: € 11,2 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 € 6,5 miljoen (2021: € 2,9 miljoen).
- De belastingdienst is in bezwaar akkoord gegaan met een dotatie aan de onderhoudsvoorziening ad € 9.930.251. De Belastingdienst heeft in dit kader een VSO gesloten met Dudok. In de VSO is afgesproken dat de voorziening voor 50% van de berekende waarde kan worden gevormd en dat deze wordt bevroren tot en met het jaar 2025. Van de vorderingen is een bedrag ad € 0,1 miljoen (2021: € 0,5 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

9.7.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (M11073)

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

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

9.7.3 Overige voorzieningen (M11074)

In 2022 heeft Dudok Wonen 1 verzilverde woning verkocht. In totaal heeft Dudok Wonen ultimo 2022 11 verzilverde woningen 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	31/12/2022	31/12/2021
Leningen kredietinstellingen		
Balans per 1 januari	240.934	234.792
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen (initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vervolgwaaardering tegen geamortiseerde kostprijs)	20.000	15.561
- Af: contract aflossingen	-23.178	-9.177
- Bij: geamortiseerde rente	87	83
- Af: afschrijving agio	-415	-325
Sub totaal	237.428	240.934
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-2.961	-3.282
Balans per 31 december	234.467	237.652

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

De kenmerken van de leningenportefeuille zijn als volgt:

- De gewogen gemiddelde rentevoet van het totale bestand aan leningen bedraagt 2,83% (2021: 2,86%).
- De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille excl. rollover leningen bedraagt 19,2 jaar (2021: 20,1 jaar) en incl. rollover leningen 17,6 jaar (2021: 18,6 jaar).
- De duration van de leningenportefeuille excl. rollover leningen bedraagt 10,4 jaar (2021: 12,9 jaar) en incl. rollover leningen 8,7 jaar (2021: 11,2 jaar).
- De leningen van de overheid en kredietinstellingen zijn volledig ter financiering van vastgoed en zijn volledig voor € 221,4 miljoen (2021: voor € 224,3 miljoen) geborgd door het WSW (2021: voor € 0,2 miljoen niet geborgd).

LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen		
Looptijd	31/12/2022	31/12/2021
< 1 jaar	2.961	3.283
1-5 jaar	43.125	16.434
> 5 jaar	191.342	221.304
Balans per 31 december	237.428	241.021

LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen				
Soorten leningen	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2021
Vastrentende leningen	25	174.428	26	178.021
Variabel rentende leningen	4	38.000	4	38.000
Extendible leningen	1	25.000	1	25.000
Balans per 31 december	30	237.428	31	241.021

Vastrentende leningen

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

Variabel rentende leningen

Ultimo 2022 zijn er 4 variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) met in totaal een hoofdsom van € 38 miljoen. Hiervan is per 31 december 2022 € 38 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 afsluitmoment is bepaald op € 0,97 miljoen negatief. Dit betekent dat de reële waarde van de lening € 24,03 miljoen bij afsluiten bedroeg. Het totaalbedrag bedroeg nominaal € 25,0 miljoen.

De rentelast in de winst- en verliesrekening met betrekking tot de extendible in 2022 bedraagt € 1,12 miljoen (2021: € 1,12 miljoen). Dit bedrag bestaat uit € 0,09 miljoen aan geamortiseerde rente en € 1,03 miljoen aan betaalde rente.

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

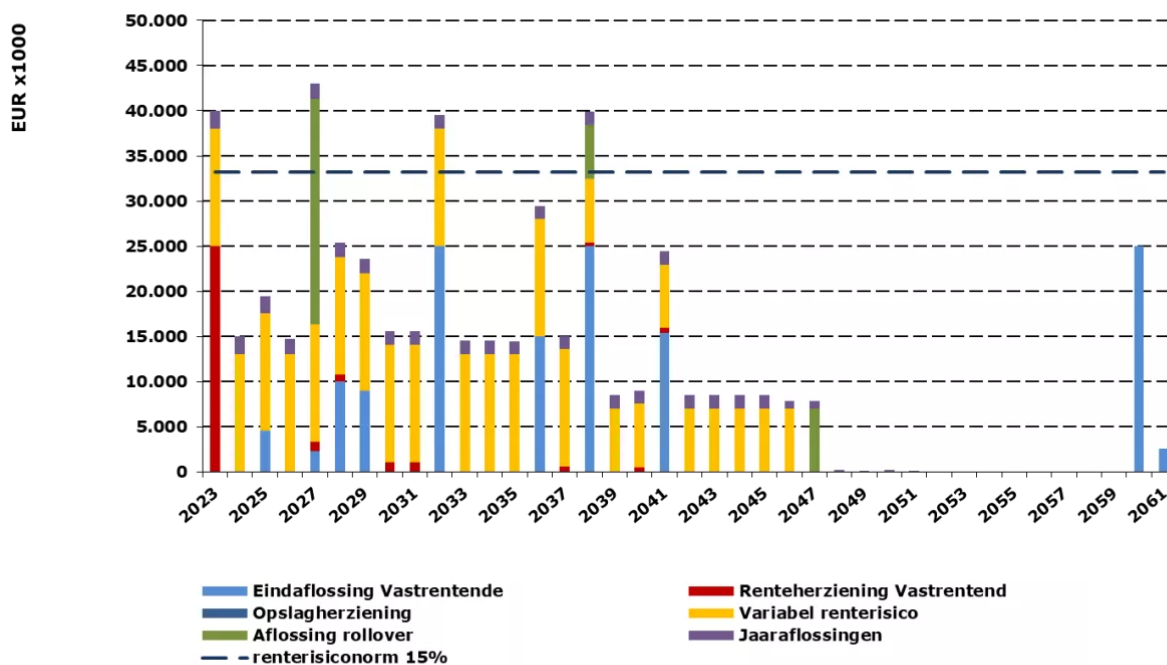
Renterisico bij herfinanciering

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

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, én.
- de hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen, waarbij
- Spread- of opslagherzieningen voor de helft van het nominale schuldrestant worden meegewogen.

Op basis van de bestaande leningenportefeuille in de toegelaten instelling ziet het renterisico er per ultimo 2022 als volgt uit:

Rente-exposure bestaande leningenportefeuille Stichting Dudok Wonen



9.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken - Kopen naar Wens "oude" contracten (M11084)

LANGLOPENDE SCHULDEN	2022	2021
Overige schulden - Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'		
Stand per 1 januari	35.632	37.207
Mutaties in het boekjaar:		
- Afkoop	-1.071	-1.575
Stand per 31 december	34.561	35.632

KOPEN NAAR WENS	2022	2021
Aantal mutaties in het jaar:		
Stand per 1 januari	360	375
Mutaties in het boekjaar:		
- Afkoop	-11	-15
Stand per 31 december	349	360

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	31-12-2022	31-12-2021
Overige schulden - Waarborgsommen		
Stand per 1 januari	702	717
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoegingen	69	88
- Onttrekkingen	-88	-103
Stand per 31 december	683	702
Overige schulden - Embedded		
Stand per 1 januari	14.660	17.368
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoegingen	-	-
- Onttrekkingen	-14.660	-2.708
Stand per 31 december	-	14.660
TOTAAL	683	15.362

De overige schulden betreffen de van huurders ontvangen waarborgsommen uit hoofde van huurovereenkomsten en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen zijn inclusief rente en worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

De waarborgsommen hebben een looptijd langer dan een jaar.

De post "embedded" is als gevolg van het uitoefenen van de in 9.8.1 vermelde receiver swaption vervallen.

9.9. Kortlopende schulden (M1116)

9.9.1 Schulden aan kredietinstellingen (M11160)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31/12/2022	31/12/2021
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende leningen	2.961	3.282
Stand per 31 december	2.961	3.282

Dudok Wonen heeft daarnaast ultimo 2022 bij de Bank Nederlandse Gemeenten een rekening courantfaciliteit ter grootte van € 10 miljoen (2021: € 10 miljoen). Zie ook paragraaf 9.10.2.

9.9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen (M11164)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31/12/2022	31/12/2021
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Te betalen BTW	1.117	2.468
Loonheffing en sociale lasten	184	195
Stand per 31 december	1.301	2.664

9.9.3 Overige schulden (M11167)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2022	31-12-2021
Overige schulden		
Serviceabonnement	85	99
Af te rekenen leveringen en diensten	278	337
Reserveringen vakantie uren	196	196
Diversen	2	7
Stand per 31 december	561	639

9.9.4 Overlopende passiva (M11168)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2022	31-12-2021
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	2.885	2.864
Vooruit ontvangen huren	749	801
Diversen	516	386
Stand per 31 december	4.150	4.051

9.10. Financiële instrumenten

9.10.1 Algemeen

Dudok Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening conform haar treasurywetgeving 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 € 1,1 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 2022 zijn verdeeld over BNG Bank, Rabobank en ING Bank. Er staat per saldo € 26,3 miljoen op rekeningen bij BNG Bank. Bij Rabobank staat € 5,8 miljoen uit en bij ING staat € 0,4 miljoen uit. Deze banken hadden alle per 31 december 2021 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 renteaftspraken 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.

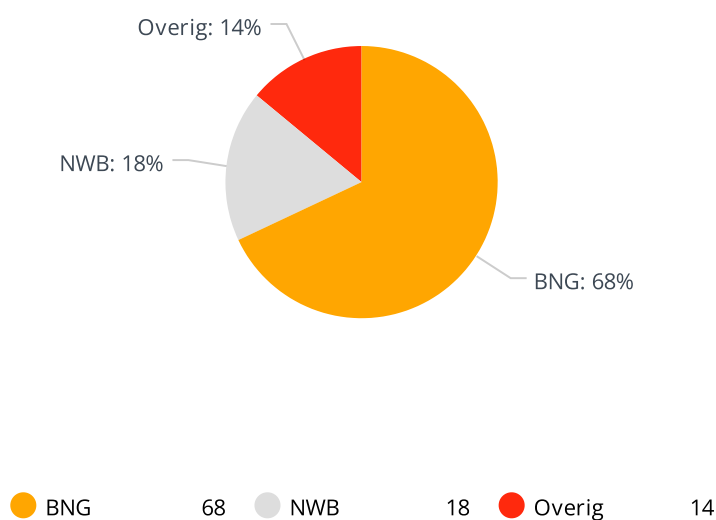
De gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille bedraagt 2,83%. In de periode 2023- 2027 wordt € 46,0 miljoen afgelost. Op basis van de gemiddelde rentevoet dalen de rentelasten in 2027 als gevolg van de aflossingen met circa € 1,3 miljoen. Daarnaast wordt in de periode 2023 – 2027 voor € 63 miljoen de rente herzien. De herfinancieringsbehoefte in de periode 2023- 2027 bedraagt € 26 miljoen. Op basis van de huidige gemiddelde rentevoet bedragen de rentelasten voor de herfinancieringsbehoefte € 1,78 miljoen in 2027. Bij een structurele stijging van de rentevoet met 1% ten opzichte van de gemiddelde rentevoet, dus naar 3,83%, bedraagt het renterisico van herfinancieringsbehoefte in 2027 € 0,46 miljoen per jaar. Het renterisico over de renteherzieningen bedraagt € 0,63 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 2022 hadden beide banken de hoogste credit rating van Moody's en Standard en Poor's (Aaa respectievelijk AAA). BNG Bank heeft voorts een AAA credit rating van Fitch.

Geldgevers



Verdeling gebaseerd op nominale restschuld.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat loopt per balansdatum zijn als volgt:

LIQUIDITEITSRISICO		31-12-2022
Banktegoed per 1 januari 2022		32.548
Kredietlimiet		10.000
Geprognoseerd overschot operationele kasstromen		10.671
Geprognoseerde investeringen en desinvesteringen		-6.534
Aflossingen		-27.668
Financieringsbehoefte		19.017
Nog niet benutte borgingsruimte WSW		25.218*

**Gebaseerd op het borgingsplafond afgegeven door het WSW in juni 2022*

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 2022 € 217,3 miljoen (2021: € 279,8 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 2022 € 221,3 miljoen (2021: € 224,6 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 2022	Aantal 2021
Koop Goedkoop	1.014	1.135
Kopen naar Wens	607	574
	1.621	1.709

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 61 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 2022. 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	4,520	30/11/2007	30/11/2027	25.000	-1.609
		25.000					25.000	-1.609

In 2022 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 2022 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 € 36,1 miljoen (2021: € 7,9 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 2022 wordt becijferd op € 1,3 miljoen (2021: € 1,2 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 2022 € 11,2 miljoen tegen € 10,1 miljoen ultimo 2021.

Op basis van de eigendomsverhouding bedraagt het aandeel van Dudok Wonen in deze reservefondsen € 6,9 miljoen ultimo 2022 tegen € 6,2 miljoen ultimo 2021.

Ten behoeve van de verkoop van appartementen zijn deze VvE's opgericht. Ter voorkoming van achterstallig onderhoud in de eerste jaren van het bestaan van de verenigingen, stelt Dudok Wonen aan de vereniging een 'bruidsschat' ter beschikking gebaseerd op de eerste 10 jaar van de meerjaren-onderhoudsbegroting.

9.11.8 Leaseverplichtingen

Dudok Wonen is leaseverplichtingen aangegaan voor een groot deel van haar wagenpark. De verplichting voor 2022 bedraagt circa € 0,1 miljoen (2021: € 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 (2021: € 0,2 miljoen).

9.11.11 Loopbaanontwikkeling

In de cao Woondiensten is geregeld dat de werknemers recht hebben op een budget voor loopbaanontwikkeling. Werknemers hebben naar rato van FTE recht op een budget van € 900,- per jaar voor loopbaanontwikkeling tot een maximum saldo van € 4.500,-. Medewerkers die het maximum saldo van € 4.500,- nog niet hebben bereikt ontvangen jaarlijks een dotatie van € 900,- tot het maximum saldo is bereikt. Ultimo boekjaar wordt de verplichting becijferd op ongeveer € 0,1 miljoen (2021: € 0,1 miljoen).

9.12. Verbonden partijen

Met een aantal van haar deelnemingen heeft Dudok Wonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

9.13. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

10. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

10.1. Exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
Huren		
Netto huur	51.198	50.107
Kortingen	-103	-11
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.131	-1.469
	49.964	48.627
Huurderving in % van de netto huur	2,21%	2,93%
Huurachterstand in % van de netto huur	1,29%	1,66%
Erfpacht		
Erfpacht	2.230	2.428
Kortingen	-887	-992
	1.343	1.436
TOTAAL	51.307	50.063

De verandering in huuropbrengsten komt door:

- huurverhoging per 1 juli 2022;
- huurharmonisatie;
- huurverhoging wegens woningverbeteringen;
- oplevering en aankoop van woningen in 2022;
- 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	2022	2021
Lasten verhuur en beheer-activiteiten		
Erfpacht	-	-2
Toegerekende afschrijvingen	-172	-189
Toegerekende personeelskosten	-2.043	-1.812
Toegerekende overige bedrijfslasten	-2.729	-2.700
	-4.944	-4.703

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Contractonderhoud	-1.290	-1.272
Planmatig onderhoud	-4.369	-3.581
Dagelijks onderhoud (klachten en mutatie)	-5.117	-4.912
WE bijdragen onderhoud	-1.572	-1.471
Geactiveerde productie	317	372
Toegerekende afschrijvingen	-133	-160
Toegerekende personeelskosten	-1.785	-1.737
Toegerekende overige bedrijfslasten	-1.756	-1.832
	-15.705	-14.593

10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Overige bedrijfsopbrengsten	65	45
Verhuurderheffing	-3.706	-4.807
Onroerende zaakbelastingen	-1.210	-1.217
Belastingen en heffingen	-1.345	-668
Overige	-279	-245
	-6.475	-6.892

10.2. Verkoop vastgoedportefeuille

10.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Opbrengst verkopen	27.681	19.987
Direct toerekenbare kosten	-753	-650
	26.928	19.337
Per soort opbrengst:		
Koop Goedkoop	11.752	5.339
Kopen naar Wens	14.208	13.076
Vrije verkoop	1.721	1.572
	27.681	19.987
Per soort aantal (woningen):		
Koop Goedkoop	9	15
Kopen naar Wens	51	48
Vrije verkoop	4	4
	64	67

Het aantal Koop Goedkoop gronden dat is bijgekocht en verantwoord onder de Koop Goedkoop opbrengsten bedraagt in 2022 127 eenheden (2021: 42 eenheden).

10.2.2 Toegerekende organisatiekosten

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten		
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	422	311
Toegerekende personeelskosten	-538	-570
Toegerekende afschrijvingen	-42	-52
Toegerekende overige bedrijfslasten	-559	-592
	-717	-903

10.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
Boekwaarde vastgoedportefeuille		
Koop Goedkoop	-10.446	-3.521
Kopen naar Wens	-8.831	-7.973
Vrije verkoop	-937	-814
	-20.214	-12.308

10.3. Overige activiteiten

10.3.1 Overige organisatiekosten

OVERIGE ACTIVITEITEN	2022	2021
Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	-1.916	-1.715
Overige bedrijfslasten	-353	-4.334
	-2.269	-6.049

10.3.2 Leefbaarheid

OVERIGE ACTIVITEITEN	2022	2021
Leefbaarheid		
Leefbaarheid	-179	-216
Toegerekende afschrijvingen	-37	-38
Toegerekende personeelskosten	-404	-383
Toegerekende overige bedrijfslasten	-	-
	-620	-637

10.4. Bedrijfslasten

10.4.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa (M1143)

BEDRIJFSLASTEN	2022	2021
Afschrijving op (im)materiële vaste activa		
Afschrijvingskosten kantoorgebouw	-212	-286
Afschrijvingskosten inventaris	-8	-9
Afschrijvingskosten automatisering	-164	-143
	-384	-438

10.5. Personeelskosten

BEDRIJFSLASTEN	2022	2021
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	-5.177	-4.821
Sociale lasten	-797	-752
Pensioenlasten	-712	-643
	-6.686	-6.217

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 2022 was de dekingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 133,7% (2021: 118,8%). Vanaf 2015 diende het pensioenfonds een dekingsgraad van ten minste 125% te hebben.

10.5.3 Allocatie personeelskosten

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

PERSONEELSKOSTEN	2022	2021
Allocatie personeelskosten		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.043	-1.812
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.785	-1.737
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-538	-570
Overige organisatiekosten	-1.916	-1.715
Leefbaarheid	-404	-383
	-6.686	-6.217

10.5.4 Overige bedrijfslasten (M1148)

BEDRIJFSLASTEN	2022	2021
Overige bedrijfslasten		
Huisvestingskosten	-296	-256
Transportkosten	-93	-85
Communicatiekosten	-132	-163
Kantoorkosten	-1.507	-1.543
Algemene kosten	-1.505	-5.378
Overige personeelskosten	-1.406	-1.502
Directe bedrijfskosten	-7.110	-7.558
	-12.049	-16.485

In 2021 was in de algemene kosten de amortisatie van de Vestia leningruil ad € 3.7 miljoen opgenomen.

10.6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.6.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-636	-1.266
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	1.305	6.375
Afwaardering na-investering	-100	-28
Terugneming afwaardering na-investeringen	14	
Overige	-434	-497
	149	4.584

10.6.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	59.784	63.595
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.123	33.372
	67.907	96.968

10.6.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- Indexering	17.262	6.457
- Herwaardering Eigendoms participaties	-29.660	1.007
	-12.398	7.464

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	2022	2021
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten in ontwikkeling	353	565
Effect in contracten besloten afgeleide instrumenten	14.660	2.708
Rente op overige financiële vaste activa	99	-
	15.112	3.273

Als gevolg van de uitoefening van swaption is de embedded swaption komen te vervallen ultimo 2022. De negatieve waarde van € 14,7 miljoen ultimo 2021 is vrijgevallen ten gunste van het renteresultaat.

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2022	2021
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Effecten in contracten besloten afgeleide afgeleide instrumenten	0	0
Rente langlopende schulden en derivaten	-6.517	-6.420
Rente kortlopende schulden	-37	-120
	-6.554	-6.540

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.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,5% (2021: 24,8%). De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2022 bedraagt € 3,5 miljoen (2021: € 2,8 miljoen belastinglast).

Het effectieve belastingtarief bedraagt 3,8% (2021: 2,2%). De afwijking van het werkelijke tarief van 25,5% (2021: 25%) wordt veroorzaakt door niet geheel in de vorm van een latentie gewaardeerde verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van activa en passiva.

BELASTINGEN	2022	2021
Vennootschapsbelasting		
Mutatie latente belastingen	-6.985	-713
Acute belastingen boekjaar	-3.522	-2.830
Correctie belastingen boekjaar 2019	267	-
Correctie belastingen boekjaar 2020	2.428	-
Correctie belastingen boekjaar 2021	2.748	-
	-5.064	-3.543

BELASTINGEN	2022	2021
Berekening vennootschapsbelasting		
Resultaat voor vennootschapsbelasting	91.517	131.073
Resultaat deelneming		
Permanente en tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-820	-831
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-55.658	-109.568
Verkoop bestaand bezit	6.350	2.208
Onderhoudslasten (commercieel geactiveerd)	-865	-1.789
Geactiveerde bouwrente	-91	-280
(Dis)agio leningen	-286	-204
Extendible lening	-	-2.709
Correctie Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia-leningruil	-1.996	1.996
Afboeking projectkosten	-125	-
Overige	13	1.202
Belastbaar bedrag	38.039	21.098
Herinvesteringsreserve	-13.236	-9.684
ATAD (Rente-aftrekbeperking)	-10.427	
Compensabele verliezen	-560	0
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	13.816	11.414
Acute belastingen boekjaar	3.522	2.830

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

11. Overige informatie

11.1. Werknemers

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij Dudok Wonen 81,2 (2021: 78,6).

WERKNEMERS	2022	2021
Gemiddeld		
Directeur-bestuurder & Staf	15,6	14,2
Woonbedrijf	46,1	45
Informatiemanagement & Financiën	19,5	19,4
	81,2	78,6

Per 31-12-2022 had Dudok Wonen 80,5 (2021: 82,2) werknemers in dienst. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Naast de werknemers in dienst had Dudok Wonen per 31-12-2022 10,8 (2021: 4,0) aan ingehuurd personeel. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

WERKNEMERS	31/12/2022	31/12/2021
Ultimo		
Werknemers in dienst	80,5	82,2
Ingehuurd personeel	10,8	4
	91,3	86,2

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 COMMISSARISSSEN	31/12/2022	31/12/2021
Bezoldiging		
Bestuurders	216	185
Commissarissen en voormalige commissarissen	77	75
	293	260

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:

COMMISSARISSSEN	2022	2021
Specificatie bezoldiging		
Dhr. W.D. van Leeuwen	21,7	20,3
Dhr. H.M. De Loor	11,3	13,6
Mw. F.R.M. Rieter	14,5	13,6
Mw. E.L. Özyenici	14,5	13,6
Dhr. B.G.M. Moesbergen	14,5	14,3
	76,5	75,4

De weergegeven beloning is inclusief sociale lasten en BTW. Voor de werkzaamheden van de leden van de Raad van Commissarissen is er vanaf mei 2021 geen BTW in rekening gebracht.

11.3. WNT-verantwoording 2021 Dudok Wonen

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. De WNT is van toepassing op Dudok Wonen. Het voor Dudok Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000,- (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 2022	
Bedragen x € 1	H.A. Zanting
Funcitiegegevens	Directeur – Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 30/11
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	148.328
Beloningen betaalbaar op termijn	17.299
<i>Subtotaal</i>	165.627
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	165.627
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	165.627
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.

Toezichthoudende functionarissen

Gegevens 2021	
Bedragen x € 1	H.A. Zanting
Functiegegevens	Directeur - Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.720
Beloningen betaalbaar op termijn	18.266
<i>Subtotaal</i>	174.986
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
Bezoldiging	174.986

Leidinggevende functionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2022		
Bedragen x € 1	W.W. Fassotte	
Functiegegevens	Directeur – Bestuurder	
Kalenderjaar	2022	2021
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	15/11 - 31/12	-
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	2	-
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	184,5	-
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	206	-
Maxima op basis van de normbedragen per maand	57.200	-
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	38.007	-
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	28.045	-
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	28.045	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022			
Bedragen x € 1	Dhr. W.D. van Leeuwen	Dhr. H.M. de Loor	Mw. F.R.M. Rieter
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 10/10	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.729	11.251	14.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.150	14.034	18.100
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging			
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 2021			
Bedragen x € 1	Dhr. W.D. van Leeuwen	Dhr. H.M. de Loor	Mw. F.R.M. Rieter
Functiegegevens	Voorzitter Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.250	13.550	13.550
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500

Gegevens 2022		
Bedragen x € 1	Mw. E.L. Özyenici	Dhr. B.G.M. Moesbergen
Functiegegevens	Lid Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.480	14.480
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.100	18.100
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging		
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 2021		
Bedragen x € 1	Mw. E.L. Özyenici	Dhr. B.G.M. Moesbergen
Functiegegevens	Lid	Lid
	van Commissarissen	Raad van Commissarissen
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.550	13.550
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.500	17.500

1) Bestuurdersbeloning:

De bestuurdersbeloningen in 2022 van de heer H.A. Zanting en W.W. Fassotte zijn conform de WNT.

2) Raad van Commissarissen (RvC) beloning:

De RvC beloning in 2022 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 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Dudok Wonen stelt dat alleen de bestuurder en de RvC-leden als topfunctionaris worden aangemerkt. In het vigerende bestuursreglement is vastgelegd hoe besluitvorming in de organisatie plaatsvindt. De bestuurder neemt in aanwezigheid van het directieteam (DT), in volledige transparantie en waarbij alle belangen zijn overwogen en de beraadslaging van het DT 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 directieleden om de dagelijkse operaties te leiden. Daarbij is de bestuurder altijd beschikbaar voor dringende zaken.

11.4. Accountantshonoraria

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	2022	2020
Uitsplitsing:		
Onderzoek van de jaarrekening	100	97
Andere controleopdrachten	12	11
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet controlediensten	-	24
	112	132

13. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022

(Bedragen x € 1.000) functioneel model

		2022	2021
Ref.	EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	Huuropbrengsten	47.475	46.434
	Opbrengsten servicecontracten	1.795	1.658
	Lasten servicecontracten	-1.795	-1.658
	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.910	-4.658
	Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.346	-14.132
	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.998	-6.484
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.221	21.160
	VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	26.928	19.344
	Toegerekende organisatiekosten	-716	-902
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-20.214	-12.308
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.998	6.134
	NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	149	4.584
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69.586	90.412
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-12.398	7.464
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.337	102.460
	OVERIGE ACTIVITEITEN		
	Opbrengst overige activiteiten	111	89
	Kosten overige activiteiten	-105	-85
	Netto resultaat overige activiteiten	6	4
	Overige organisatiekosten	-2.269	-6.048
	Leefbaarheid	-619	-637
	FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15.110	565
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.535	-3.685
	Saldo financiële baten en lasten	8.575	-3.120
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	90.249	119.953
	Belastingen	-4.764	-3.134
	Resultaat deelnemingen	968	10.711
	RESULTAAT NA BELASTINGEN (TOTAALRESULTAAT)	86.453	127.530

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	31-12-2022	31-12-2021
DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaarde per 1 januari	818.652	740.968
Mutaties		
- Investerings	5.814	7.260
- Desinvesterings	-18.076	-11.810
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-612	-1.514
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	23.603	19.914
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	395	-773
- Aankopen	1.076	965
- Overige mutaties	-1.562	-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	62.120	63.643
Totaal mutaties	72.758	77.684
Marktwaarde per 31 december	891.410	818.652
DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	5.507	5.556
Toe- of afname	-33	-49
Aantal per 31 december	5.474	5.507

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2022	31-12-2021
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaarde per 1 januari	336.976	310.338
Mutaties		
- Investerings	995	404
- Desinvesterings	-2.739	-1.360
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	-1.117	-
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	-395	773
- Aankopen	830	-
- Overige mutaties	-99	-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	8.924	26.821
Totaal mutaties	6.399	26.638
Boekwaarde per 31 december	344.196	336.976
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
	2.509	2.518
Toe- of afname	-56	-9
Aantal per 31 december	2.453	2.509

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	31-12-2022	31-12-2021
Deelnemingen		
Goois Wonen B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	100.704	94.993
- Dividenduitkering	-1.500	-3.000
- Resultaat	967	8.711
Eindwaarde per 31 december	100.171	100.704
Dudok Ontwikkeling B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	1.838	1.842
- Resultaat	-2	-4
Eindwaarde per 31 december	1.836	1.838
TOTAAL	102.007	102.542

14.4. Eigen vermogen (M1105)

14.4.1 Herwaarderingsreserve (M11053)

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Eigen vermogen	31-12-2022	31-12-2021
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve per 1 januari	705.422	618.587
Mutaties		
- Realisatie verkoop	-14.908	-8.873
- Mutatie door herwaardering	73.555	95.708
Totaal mutaties	58.648	86.835
Herwaarderingsreserve per 31 december	764.070	705.422

14.4.2 Overige reserves (M11053)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Eigen vermogen	31-12-2022	31-12-2021
Overige reserves		
Overige reserves per 1 januari	273.205	315.550
Mutaties		
- Resultaat voorgaand boekjaar	127.530	44.490
- Vorming herwaarderingsreserve	-73.555	-95.708
- Realisatie uit herwaarderingsreserves	14.908	8.873
Totaal mutaties	68.883	-42.345
Overige reserves per 31 december	342.088	273.205

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 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

14.5.2 Afgeleide financiële instrumenten

Voor toelichting wordt verwezen naar paragraaf 9.11.4 Afgeleide financiële instrumenten.

15. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

15.1. Resultaat deelnemingen (M1195)

RESULTAAT DEELNEMINGEN	2022	2021
Resultaat deelnemingen		
Goois Wonen B.V.	966	8.711
Dudok Ontwikkeling B.V.	-2	-4
Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok (liquidatie-uitkering)	4	2.004
	968	10.711

In 2021 is de bestaande verbinding met Stichting Woonzorg/Theodotion-Dudok beëindigd door liquidatie, waarbij een bedrag van € 2,0 miljoen is ontvangen. In 2022 is er nog een restant liquidatie-uitkering ontvangen.

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

15.2. Enkelvoudige balans DAEB/niet-DAEB gescheiden per 31 december 2022

(Bedragen x € 1.000, na resultaatbestemming)

ACTIVA		DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal
Ref.	VASTE ACTIVA	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
M1102	Vastgoedbeleggingen								
M11028	DAEB vastgoed in exploitatie	891.410	-	-	891.410	818.652	-	-	818.652
M11020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	344.196	-	344.196	0	336.976	-	336.976
M11024	Onroerende zaken –	35.179	26.630	-	61.809	36.920	28.263	-	65.183
	Kopen naar Wens								
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.477	940	-	6.417	23.259	-	-	23.259
		932.066	371.766	-	1.303.832	878.831	365.239	-	1.244.070
M1102	Materiële vaste activa								
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.346	-	-	9.346	9.101	-	-	9.101
		9.346	-	-	9.346	9.101	-	-	9.101
M1103	Financiële vaste activa								
M11031	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	424.874	102.066	-424.874	102.007	411.176	102.542	-411.176	102.542
M11033	Andere deelnemingen	-	2	-	2	-	2	-	2
M11035	Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-	3.075	1.356	-	4.431
M11036	Interne lening	52.064	-	-52.064	-	58.110	0	-58.110	0
M11039	Overige vorderingen	24.215	3.511	-	28.926	30.196	5.800	0	35.996
		502.353	105.520	-476.291	130.935	502.557	109.700	-469.286	142.971
		1.443.765	477.419	-476.291	1.444.113	1.390.489	474.939	-469.286	1.396.142
VLOTTENDE ACTIVA									
M1112	Vorderingen								
M11120	Huurdebiteuren	215	86	-	301	376	79	-	455
M11122	Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	1	-	1
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.796	2.752	-	4.548	-	1.243	-1.243	-
M11126	Overige vorderingen	178	32	-	210	502	46	-24	524
M11127	Overlopende activa	2.921	3.182	-	6.103	178	-	-	178
						1.056	1.369	-1.267	1.158
M1114	Liquide middelen	11.300	13.620	-	24.920	-	10.595	-1.385	9.210
		14.221	16.802	-	31.023	1.056	11.964	-2.652	10.368

ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal
TOTAAL	1.457.986	494.088	-476.938	1.475.136	1.391.545	u	-471.938	1.406.510

(Bedragen x € 1.000 na resultaatbestemming)

PASSIVA		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ref.	VERMOGEN LANG	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
M1105	Eigen vermogen								
M11053	Herwaarderingsreserve	764.070	187.957	-187.957	764.070	477.344	187.940	40.138	705.422
M11053	Overige reserves	342.088	223.218	-223.218	342.088	501.283	177.956	-406.034	273.205
M11054	Onverdeeld resultaat	86.453	13.699	-13.699	86.453	127.530	45.279	-45.279	127.530
		1.192.611	424.874	-424.874	1.192.611	1.106.157	411.175	-411.175	1.106.157
M1107	Voorzieningen								
M11072	Latente belastingverplichting	1.878	349	-	2.227	-	-	-	-
M11073	Voorziening onrendabele investerings en herstructurerings	315	-	-	315	-	-	-	-
M11074	Overige voorzieningen	190	27	-	217	198	51	-	249
		2.383	376	-	2.759	198	51	-	249
M1108	Langlopende schulden								
M11081	Schulden/leningen kredietinstellingen	234.467	-	-	234.467	237.652	-	-	237.652
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens	18.430	16.131	-	34.561	18.827	16.805	-	35.632
	Interne lening	-	52.064	-52.064	-	-	58.110	-58.110	-
M11083	Overige schulden	11	456	-	467	14.663	493	-	15.156
		252.908	68.651	-52.064	269.495	271.142	75.408	-58.110	288.440
		1.447.902	493.901	-476.938	1.464.865	1.377.497	486.634	-469.285	1.394.846
	VERMOGEN KORT								
M1116	Kortlopende schulden								
M11160	Schulden aan kredietinstellingen	2.961	-	-	2.961	4.668	-	-1.386	3.282
M11162	Schulden aan leveranciers	1.382	-	-	1.382	1.023	-	0	1.023
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.290	-	-	1.290	3.954	-	-1.243	2.711
M11165	Schulden terzake van pensioenen	44	-	-	44	41	-	-	41
M11167	Overige schulden	624	-93	-	531	625	-	-24	601
M11168	Overlopende passiva	3.783	280	-	4.063	3.737	269	-	4.006
		10.084	187	-	10.271	14.048	269	-2.653	11.664

PASSIVA	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
TOTAAL	1.457.386	494.088	-476.938	1.475.136	1.391.545	486.903	-471.938	1.406.510

15.3. Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB / niet-DAEB gescheiden 2022

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Huuropbrengsten	33.769	13.706	-	47.475	32.974	13.460	-	46.434
Opbrengsten servicecontracten	1.232	563	-	1.795	1.135	523	-	1.658
Lasten servicecontracten	-1.232	-563	-	-1.795	-1.135	-523	-	-1.658
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.843	-1.067	-	-4.910	-3.646	-1.012	-	-4.658
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.280	-4.066	-	-15.346	-10.997	-3.135	-	-14.132
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.032	-966	-	-5.998	-5.431	-1.053	-	-6.484
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.614	7.607	-	21.221	12.900	8.260	-	21.160
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	24.042	4.218	-1.332	26.928	17.767	1.577	-	19.344
Toegerekende organisatiekosten	-566	-150	-	-716	-706	-196	-	-902
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17.981	-3.565	1.332	-20.214	-10.973	-1.335	-1	-12.308
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.495	503	-	5.998	6.088	46	0	6.134
NIET-GEREALISEERDE WAARDE-VERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21	170	-	149	4.837	-253	-	4.584
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.784	9.802	-	69.586	63.595	26.817	-	90.412
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-10.139	-2.259	-	-12.398	4.688	2.776	-	7.464
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-	0	0	-	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.624	7.713	-	57.337	73.120	29.340	-	102.460
OVERIGE ACTIVITEITEN								
Opbrengst overige activiteiten	88	23	-	111	59	30	-	89
Kosten overige activiteiten	-83	-22	-	-105	-56	-29	-	-85
Netto resultaat overige activiteiten	5	1	-	6	3	1	-	4
Overige organisatiekosten	-1.748	-521	-	-2.269	-5.590	-458	-	-6.048
Leefbaarheid	-503	-116	-	-619	-499	-138	-	-637
FINANCIELE BATEN EN LASTEN								
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.141	20	-1.051	15.110	1.619	9	-1.063	565
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.523	-1.063	1.051	-6.535	-3.662	-1.086	1.063	-3.685

	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Elimi- naties	Totaal
Saldo financiële baten en lasten	9.618	-1.043	-	8.575	-2.043	-1.077	-	-3.120
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	76.105	14.144	-	90.249	83.979	35.974	-	119.953
Belastingen	-3.355	-1.409	-	-4.764	-1.728	-1.406	-	-3.134
Resultaat deelnemingen	13.703	965	-13.700	968	45.279	10.711	-45.279	10.711
RESULTAAT NA BELASTINGEN	86.453	13.700	-13.700	86.453	127.530	45.279	-45.279	127.530
Rechtstreekste mutaties in het eigen vermogen van de rechtspersoon	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAALRESULTAAT VAN DE RECHTSPERSOON	86.453	13.700	-13.700	86.453	127.530	45.279	-45.279	127.530

15.4. Enkelvoudige kasstroomoverzicht DAEB / niet-DAEB gescheiden 2022

Volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021	2021
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huren	33.885	13.351	-	47.236	33.197	13.356	-	46.553
Vergoedingen	1.346	544	-	1.890	1.331	598	-	1.929
Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-	-	-	-
Renteontvangsten	1.160	21	-1.051	130	1.099	2	-1.063	38
Overige bedrijfsontvangsten	16	1	-	17	5	267	-	272
	36.407	13.917	-1.051	49.273	35.632	14.223	-1.063	48.792
Uitgaven								
Erfpacht	-2	-	-	-2	-	-	-	-
Personeelsuitgaven	-5.397	-1.531	-	-6.928	-4.986	-1.489	-	-6.475
Onderhoudsuitgaven	-8.225	-3.251	-	-11.476	-8.312	-2.193	-	-10.505
Overige bedrijfsuitgaven	-6.829	-2.178	-	-9.007	-6.695	-2.197	-	-8.892
Renteuitgaven	-6.519	-1.083	1.051	-6.551	-6.405	-1.089	-1.063	-6.431
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-117	-24	-	-141	-123	-37	-	-160
Verhuurderheffing	986	-463	-	523	-3.987	-786	-	-4.773
Leefbaarheid (externe uitgaven niet investeringsgebonden)	-154	-26	-	-180	-178	-52	-	-230
Vennootschapsbelasting	-1.505	-1.213	-	-2.718	-1.144	-1.871	-	-3.015
	-27.762	-9.769	1.051	-36.480	-31.832	-9.714	-1.063	-40.481
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	8.645	4.148	-	12.793	3.802	4.509	-	8.311
KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN								
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	19.816	6.112	-2.135	23.793	16.298	3.012	-2.159	17.151
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-	-	-	-	-	-	-
	19.816	6.112	-2.135	23.793	16.298	3.012	-2.159	17.151
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-10.492	-449	806	-10.135	-20.028	-403	-	-20.431
Nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-6.367	-995	-	-7.362	-8.072	-377	-	-8.449
Aankoop woongelegenheden	-1.483	-1.245	1.319	-1.409	-933	-1.497	2.159	-271

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Investerings overig	-315	-	10	-305	-70	-	-	-70
	-18.657	-2.689	2.135	-19.211	-29.103	-2.277	-2.159	-29.221
Financiële vaste activa - in en -uitgaande kasstroom								
- Ontvangsten verbindingen en overig	6.059	-	-6.046	13	6.676	5.474	-6.678	5.472
- Uitgaven verbindingen en overig	-	1.500	-	1.500	-	-	-	-
	6.059	1.500	-6.046	1.513	6.676	5.474	-6.678	-5.472
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	7.218	4.923	-6.046	6.095	-6.129	6.209	-6.678	6.598
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Opgenomen door WSW geborgde leningen	20.000	-	-	20.000	9.000	-	-	9.000
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	-	-	-	-	2.569	-	-	2.569
Aflossing door WSW geborgde leningen	-22.946	-	-	-22.946	-2.786	-	-	-2.786
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-232	-	-	-232	-211	-	-	-211
Aflossing interne lening	-	-6.046	6.046	-	-	-6.678	6.678	-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-3.178	-6.046	6.046	-3.178	8.572	-6.678	6.678	-8.572
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	12.685	3.025	-	15.710	6.245	4.040	-	10.285
WIJZIGING KORTGELDMUTATIES (Collateral (margin call verplichting))	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquide middelen begin periode	-1.385	10.595	-	9.210	-7.630	6.555	-	-1.075
Liquide middelen eind periode	11.300	13.620	-	24.920	-1.385	10.595	-	9.210
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	12.685	3.025	-	15.710	6.245	4.040	-	10.285

16. Ondertekening

Hilversum, 1 juni
Stichting Dudok Wonen

Directeur-bestuurder,
W.W. Fassotte

Raad van Commissarissen,
W.D. van Leeuwen, voorzitter

E.L. Özyenici	F.R.M. Rieter
B.G.M. Moesbergen	N. Eijsbroek

17. Overige gegevens

17.1. Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het resultaat ter grootte van positief € 86.653 miljoen in 2022 ten gunste van de overige reserves van Dudok Wonen te brengen.

17.2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant