

Jaarverslag 2021

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
'Mensen boven markt'	5
1. Visie, missie en strategie	7
1.1 Visie en missie	8
1.2 Strategie Samen Vooruit 2017+	8
2. Eigen kracht: producten en diensten	13
2.1 Onze sociale woonproducten in 2021	14
2.2 Sociale verhuringen	15
2.3 Vrijesectorverhuringen	18
2.4 Sociale koopproducten	19
2.5 Maatwerk in wonen	20
2.6 Tijdelijke bijdrage aan betaalbaarheid	21
2.7 Dienstverlening	22
3. Participatie en transparantie	27
3.1 Overleg met huurders en vertegenwoordigers van huurders	28
3.2 Onze stakeholders	30
3.3 Samen Vooruit Labs	32
4. Duurzaam vastgoed- en vermogensbeheer	34
4.1 Bedrijfsmodel	35
4.2 Opbouw vastgoedportefeuille naar gemeente	37
4.3 Opbouw vastgoedportefeuille naar entiteit	39
4.4 Waardesturing: visie op duurzaamheid	39
4.5 Investeringsopgave	40
4.6 Exploiteren	43
4.7 Desinvesteren	46
4.8 Vermogensbeheer	47
5. Organisatie	57

5.1	Ingericht om te bewegen	58
5.2	Kostenbewustzijn	59
5.3	Personeelsinformatie	60
5.4	Integriteit	60
5.5	AVG en informatiebeveiliging	61
5.6	Verslag van de ondernemingsraad	62
6. Financiële exploitatie en economisch offer		63
6.1	Analyse van het jaarresultaat	64
6.2	Functionele verlies- en winstrekening	64
6.3	Marktwaaarde en beleidswaarde	67
7. Verslag van de raad van commissarissen		70
7.1	Governance structuur Dudok Wonen	71
7.2	Activiteiten in 2021	71
7.3	Werkwijze raad van commissarissen	75
7.4	Samenstelling raad van commissarissen	77
7.5	Vooruitblik	80
8. Risicomanagement		81
8.1	Risicomanagement bij Dudok Wonen	82
8.2	Risico's bij Dudok Wonen	83
9. Rechtspersonen		89
9.1	Over Stichting Dudok Wonen	90
9.2	Werkgebied	90
9.3	Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen	90
9.4	Dochterondernemingen	91
10 Ondertekening		92
Jaarrekening		94
1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2021	95
2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021	97

3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021	98
4.	Algemene toelichting	100
5.	Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva	107
6.	Verdere uitwerking grondslagen voor bepaling resultaat	115
7.	Kasstroomoverzicht	119
8.	Bepaling reële waarden financiële instrumenten	120
9.	Toelichting op de geconsolideerde balans	121
10.	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	150
	Overige informatie	159
12.	Enkelvoudige balans per 31 december 2021	163
13.	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021	165
14.	Toelichting op de enkelvoudige balans	166
15.	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening	170
16.	Ondertekening	177
17.	Overige gegevens	178

'Mensen boven markt'

Dit was één van de meest gehoorde leuzen bij de demonstraties tegen de woningnood in meerdere grote steden afgelopen najaar. Zelf was ik aanwezig bij de Rotterdamse editie op 17 oktober. Er waren veel jonge mensen op de been. En dat is goed te begrijpen. Ook in het Gooi zijn er veel jonge volwassenen die al lang het ouderlijk huis uit zouden zijn als er ergens een betaalbare woning voor ze was. Dat ze dat niet kunnen, is niet alleen vervelend voor henzelf maar ongezond voor ons allemaal.

Een nieuwe strategie

De complexe problematiek van wonen en ruimte laat zich niet vangen in één leus van drie woorden. Maar 2021 was wel het jaar waarin het besef breed werd gedeeld dat er wat moet veranderen. Dat de woningmarkt niet 'draait als een zonnetje' als prijzen van koopwoningen eindeloos hard blijven stijgen. Dat de verhuurderheffing een bizarre belasting is die afgeschaft moet worden. Dat we het meer moeten hebben over volkshuisvesting en minder over woningmarkt. Dat woningcorporaties belangrijk en onmisbaar zijn in het oplossen van de problemen. Tegen die achtergrond namen we ook het besluit om in 2022 te werken aan een nieuwe strategie.

een breed besef: er moet wat veranderen

Prestatieafspraken

In 2017 sloten we meerjarige prestatieafspraken met gemeente en huurders in Hilversum. De ondertitel van dat document was: Waarin de mens centraal staat! Het lukte helaas nog niet om najaar 2021 tot nieuwe Hilversumse afspraken te komen. Ik heb goede hoop dat we hier in de eerste helft van 2022 alsnog in slagen. Daarbij proberen we de voortvarende plannen van het nieuwe kabinet te vertalen naar lokale ambities. En vooral in goede afspraken met onze huurders belangenvereniging (HBV), de andere corporaties en een nieuw gekozen gemeentebestuur. De rijksoverheid vraagt terecht om meer betaalbare nieuwbouw. Niet alleen in Hilversum maar ook in Gooise Meren en Almere proberen we het tempo op te voeren.

Het draait om mensen

Ondertussen zie ik vol trots dat onze medewerkers de huurders en kopers waar we voor werken centraal blijven stellen. De wooncarrière en het passend wonen van onze huidige en toekomstige bewoners zit achter alle teksten en getallen in dit jaarverslag. Bij alle reguliere en bijzondere verhuringen en alle verkopen gaat het om mensen. We hielpen afgelopen jaar 762 huishoudens aan een woning. In de sociale huur verhuurden we afgelopen jaar relatief veel (78%) woningen in het laagste prijssegment en ook relatief veel (42%) in één van de bijzondere (voorrangs)regelingen. Daarnaast deden huurders meer dan in voorgaande jaren een beroep op ons sociaal beheer. In de paragraaf over leefbaarheid beschrijven we de oorzaken van de toename van het aantal meldingen. De gevolgen van de pandemie en groei van het aantal huurders dat zorg en begeleiding nodig heeft zijn voelbaar. Afgelopen jaar werkten we met een groter team op leefbaarheid en enkele concrete projecten zoals een steunpunt in de wijk. Dat was goed en nodig en daar gaan we mee door.

Werken vanuit de menselijke maat is het meest direct voelbaar bij de verhalen achter de inzet van ons maatwerkbudget. Bij veranderingen in beleid is dat minder direct, maar zeker aanwezig.

Digitaal waar het kan

Met de in 2021 vastgestelde niet-DAEB-strategie bieden we nieuwe kansen voor passend betaalbaar wonen. Onze dienstverlening werd en wordt meer digitaal waar het kan. Aandachtig telefonisch maatwerk bieden we waar nodig.

We maken meer en beter gebruik van het vakmanschap van onze ketenpartners in het onderhoud, juist in het belang van betrouwbare en efficiënte dienstverlening aan huurders. De pijplijn met nieuwbouwprojecten is goed gevuld met zowel concrete projecten als kansen die nog onzeker zijn. In 2021 gingen we door met het isoleren van woningen. Op de lange termijn woont iederéén CO2-neutraal. Op de korte termijn levert deze verduurzaming onze huurders al gauw een besparing van 50 tot soms wel 100 euro per maand op in de stookkosten. Zeker in deze tijd van sterk stijgende energieprijzen is dat belangrijk.

Op deze en andere cruciale verbetertrajecten zetten we afgelopen jaar grote stappen vooruit. De veranderkracht van Dudok Wonen is gegroeid ondanks het feit dat samenwerken en thuiswerken soms lastig samengingen.

Kansen zien en kansen bieden

Financieel gezond

In de jaarstukken leest u dat Dudok Wonen er financieel gezond voor staat. Daarbij zijn we ons bewust van de onzekerheden die de toekomst nog biedt met stijgende bouwprizen en wispelturig huurbeleid vanuit de overheid. Die onzekerheden verlammen ons niet want we weten waar we het voor doen. We zien kansen en bieden kansen. En mensen staan daarbij bovenaan.

Ik wens u veel leesplezier met ons jaarverslag, dat weer een slag bondiger en duidelijker is geworden. Ik dank alle collega's en het bestuur van de HBV voor hun deskundige en creatieve bijdragen in het afgelopen jaar!

Harro Zanting
Directeur-bestuurder

1. Visie, missie en strategie

1.1 Visie en missie

We geloven 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.

Onze missie beschrijft waarom onze organisatie bestaat. Het is onze missie om de onafhankelijkheid van mensen op de woningmarkt te vergroten. 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 woondoelstellingen. Op korte én lange termijn.

Kansen bieden op een passende woning

1.2 Strategie Samen Vooruit 2017+

Wat vraagt de samenleving van ons?

Een sociaal vitale regio vraagt om een gevarieerde samenstelling van de woningvoorraad. 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 huisvester bieden wij deze ondersteuning. Soms voor altijd. Soms maar tijdelijk. Het is belangrijk dat we zorgen dat sociale huurwoningen ook echt naar mensen gaan die zijn aangewezen op zo'n woning. En dat zij die er niet op aangewezen zijn, zoveel mogelijk kunnen doorstromen. Vooral omdat er schaarste is.

Wie is onze doelgroep?

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 de volgende generaties. We hebben speciaal oog voor starters en mensen die zorg en/of begeleiding nodig hebben.

Onze strategie

Hoe we onze missie en visie realiseren, is uitgewerkt in onze strategie 'Samen Vooruit 2017+'. Een strategie die tot stand is gekomen samen met onze stakeholders en medewerkers. We besloten eind 2021 om in 2022 te werken aan een nieuwe strategie.

Opgave 1 - Eigen kracht: onze producten en diensten.

KPI	Doelstelling	Indicator/Norm	Status	Zie ook
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%.	Behaald, of goed 'op koers'.	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.	Niet goed genoeg behaald.	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.	Behaald, of goed 'op koers'.	4.5.3

Opgave 2 - In contact: Participatie en Transparantie.

KPI	Doelstelling	Indicator/Norm	Status	Zie ook
4	Onze huurders en kopers zijn tevreden over onze dienstverlening.	Jaarlijks minimaal voldoen aan criteria behalen c.q. behouden KWH-label.	Niet goed genoeg behaald.	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.	Behaald, of goed 'op koers'.	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.	Niet behaald, wel resultaten geboekt.	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.	Niet behaald, wel resultaten geboekt.	3.3

Opgave 3 - Duurzaam vastgoed- en vermogensbeheer

KPI	Doelstelling	Indicator/Norm	Status	Zie ook
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	Behaald, of goed 'op koers'.	4.5.2
9		Energie-index van al onze huurwoningen in exploitatie van SDW en GW bedraagt maximaal 1,4. Uiterlijk eind 2030.	Behaald, of goed 'op koers'.	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%.	Niet behaald, wel resultaten geboekt.	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.	Behaald, of goed 'op koers'.	4.8.1

Figuur 1.1: overzicht kritieke prestatie indicatoren

In de verschillende hoofdstukken besteden we aandacht aan de realisatie van de KPI's. Maar de dingen die er het meest toe doen, zijn vaak het moeilijkst meetbaar. Daarom vertellen wij in dit jaarverslag niet alleen in cijfers, maar vooral in tekst over onze prestaties.

Uitgangspunt van onze strategie: eigen kracht

De meeste mensen zijn goed in staat om hun eigen leven vorm te geven. Maar als het gaat om wonen, lukt dat niet iedereen. Wij bieden permanente of tijdelijke ondersteuning. Daarbij is van belang dat mensen niet meer dan noodzakelijk van ons afhankelijk zijn. We geloven in de eigen kracht van mensen en beseffen tegelijk 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 elke keer weer de juiste omstandigheden te creëren waarin mensen of groepen mensen hun eigen kracht kunnen versterken. De vraag die we ons stellen is dan: wat kunnen mensen zelf, wat kunnen ze samen en wat kunnen wij als organisatie doen? Dit vraagt soms om maatwerk en soms om een proactieve benadering.

Wij onderscheiden drie vormen van eigen kracht van woningzoekenden en bewoners:

- Eigen bestedingskracht: hoeveel geld heeft iemand te besteden aan wonen?
- Eigen regelkracht: wat kunnen (toekomstige) bewoners niet en wat willen ze juist 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 bijdragen aan het vergroten van de eigen kracht. En dat draagt weer bij aan de onafhankelijkheid op de woningmarkt. Deze producten en diensten vindt u in de tabel hieronder. Een deel van deze producten en diensten realiseerden we in 2021. Een ander deel volgt

later in de tijd. In de volgende paragrafen beschrijven we wat we hebben gedaan.

	woningzoekenden	huurders en kopers	producten en diensten	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 - ingroecan on Koop Goedkoop - huurmatiging vrije sector - huurbevroezing en huurverlaging - maatwerk betalingsregelingen corona	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
	huisgenoten zoeken om toch op jezelf te kunnen wonen, of om een volgende stap te kunnen zetten		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

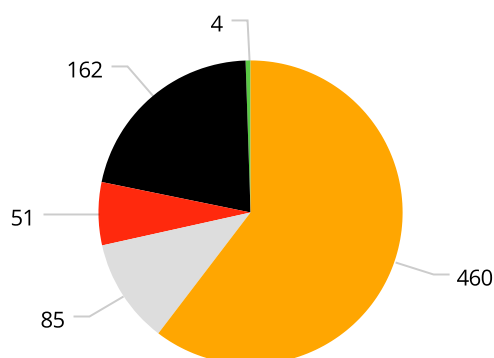
Figuur 1.2: producten en diensten voor verschillende doelgroepen

2. Eigen kracht: producten en diensten

2.1 Onze sociale woonproducten in 2021

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 762 huishoudens aan een woning in 2021, inclusief dure vrijesectorwoningen:

Verhuringen en verkopen naar woonproduct 2021



■ sociale huur	460	■ middenhuur	85
■ vrijesectorhuur duur	51	■ koop met sociaal product	162
■ koop zonder sociaal product	4		

Figuur 2.1: aantal verhuringen en verkopen naar woonproduct

Het aantal matches is in 2021 met 762 hoger dan het voorgaande jaar. Toen hadden we 602 nieuwe verhuringen en koopcontracten. Deze stijging komt onder andere door oplevering van nieuwbouw in Almere en het aantal doorverkopen van sociale koopwoningen met het product Koop GoedKoop.

De productenmix: onze sociale woonproducten in 2021

Hoe realiseren we onze productenmix? Hiervoor 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 laten we daarbij buiten beschouwing.



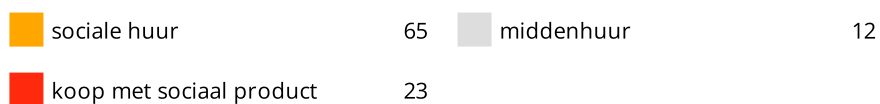
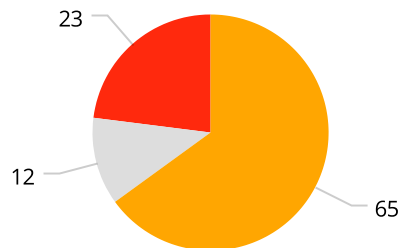
KPI 1:

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 de volgende bandbreedtes:

- sociale huur tussen 55-65%;
- middenhuur tussen 10-20% en
- sociale koop tussen 10-25%.

In 2021 voldeden we aan de doelstelling.

Realisatie productenmix in percentages



2.2 Sociale verhuringen

In 2021 herijkten we ons huurbeleid. We stelden een sociaal huurprijsbeleid op dat betrekking heeft op 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 drie huurprijscategorieën:

Huurcategorie	streef- percentage	realisatie in 2021	realisatie 2019-2021
onder de lage aftoppingsgrens tot en met € 633,25: we bieden voorrang aan één- en tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	65%	78%	70%
vanaf de lage aftoppingsgrens tot onder de hoge aftoppingsgrens (€ 633,26 - € 678,66): we bieden voorrang aan meerpersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag.	15%	11%	13%
segment tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 678,67 - € 752,34). 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%	11%	17%

Figuur 2.2: streefwaarden verdeling nieuwe sociale huurcontracten

De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats via WoningNet Gooi en Vechtstreek.

Nieuwe sociale huurcontracten in 2021

We huisvestten 460 huishoudens in een sociale huurwoning of kamer in 2021. Hierbij haalden we de streefpercentages voor de verdeling onder de huurprijscategorieën niet helemaal (zie figuur 2.2). Dit is onder meer het gevolg van oplevering van het complex De Driehoek in Almere, waarbij alle 46 woningen zijn verhuurd onder de lage aftoppingsgrens. Als we over de verhuringen over de afgelopen 3 jaren bezien, dan komen we dicht in de buurt van de streefpercentages.

Normen passend toewijzen

Voor passend toewijzen gelden wettelijke normen voor woningcorporaties. Zo wordt voorkomen dat huishoudens met een beperkt inkomen in een te dure woning terechtkomen. Wij moeten ten minste 95% van onze woningen met een huurprijs tot € 752,34 verhuren aan huurders met een inkomen tot € 40.024.

Passend toewijzen 2021

Verzamelinkomen exclusief kinderen (prijspeil 2020)	Huishouden inclusief kinderen	Huurprijs (prijspeil 2020)		
		€ 633,25	€ 633,26 - 678,66	€ 678,67 - 752,33
≤ € 23.725		✓	✗	✗
		✓	✗	✗
	 +	✓	✓	✗
€ 23.726 - 32.200		✓	✓	✓
		✓	✗	✗
	 +	✓	✓	✗
€ 32.201 - 40.024		✓	✓	✓
		✓	✓	✓
	 +	✓	✓	✓

- ✓ 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), 2021

In 2021 hebben wij ruim 99% van de huishoudens met recht op huurtoeslag gehuisvest binnen de passend toewijzen-normen. We hebben de norm van 95% dus ruim behaald.

Toewijzing sociale verhuringen

In figuur 2.4 is te zien op welke wijze we de sociale verhuringen toewezen in 2021 en 2020. Dit zijn daarbij de meest opvallende zaken:

- In 2021 sloten we minder reguliere contracten af dan in 2020.
- Het aantal tijdelijke contracten is hoger door de verhuringen In Between Places in het nieuwe appartementencomplex De Driehoek in Almere. Deze contracten hebben een looptijd van maximaal twee jaar.
- De spoedzoekregeling is in de loop van 2021 weer toegepast. Er werd tijdelijk geen gebruik gemaakt van de regeling vanwege de invoering van het nieuwe WoonRuimteBemiddelingssysteem van WoningNet.
- De gezamenlijke corporaties in de regio mogen maximaal 50 woningen per jaar met de spoedzoekregeling toewijzen. Dit is vastgelegd in de huisvestingsverordening. Omgerekend naar aantal eenheden betekent dit, dat wij maximaal 11 woningen per jaar via deze regeling mogen toewijzen.

	2021	%	2020	%
Regulier	265	58%	292	78%
Centrum Indicatiestelling Zorg	53	12%	1	0%
Tijdelijke Verhuur	47	10%	18	5%
Statushouder/generaal pardon'er	32	7%	13	3%
Overig vangnet	15	3%	5	1%
2%-regeling	11	2%	4	1%
Doorschuiving	10	2%	6	2%
Anti-kraak	8	2%	0	0%
Huren onder Voorwaarden	5	1%	7	2%
Vestiger-regulier	4	1%	6	2%
Urgenten	3	1%	6	2%
Spoedzoeker	3	1%	0	0%
overig	4	1%	17	5%
Totaal	460	100%	375	100%

2.3 Vrijesectorverhuringen

Binnen de vrije sector maken we onderscheid naar 'middenhuur' en 'duur'. In 2021 vonden **136** huishoudens hun nieuwe huurwoning in de vrije sector; **85** in de middenhuur en **51** in de dure vrije sector.

Middenhuur

Middenhuurwoningen zijn woningen met huurprijzen vanaf de huurtoeslaggrens tot € 925 per maand. Deze woningen zijn bedoeld voor de lagere middeninkomens: huishoudens met een bruto jaarlijks huishoudensinkomen tussen de € 36.240 en € 51.199. De beschikbare woningen worden aangeboden via WoningNet.

Middenhuurwoningen zijn voornamelijk bedoeld voor jonge gezinnen en doorstromers.

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 maken onderdeel uit van de prestatieafspraken met de gemeenten en zijn afgestemd met onze stakeholders. We kennen vier voorrangsregels:

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

Dure huur

Dure vrijesectorwoningen zijn woningen met een huurprijs boven € 1.000. We verhuren in de dure vrije sector via Goois Wonen B.V.

2.4 Sociale koopproducten

We vinden het belangrijk om verschillende woonproducten aan onze klanten te kunnen bieden. Zo maken we wooncarrières mogelijk. We hebben twee sociale koopproducten: [Koop Goedkoop](#) en [Kopen naar Wens](#).

Voor wie zijn onze sociale koopproducten bedoeld?

Deze koopproducten zijn bedoeld voor huishoudens uit de sociale doelgroep en de lagere middeninkomens – ook als mensen tijdelijk tot deze doelgroep horen. Het lagere middeninkomen is in 2021 maximaal bruto € 51.199. Ook bij de verkoop van woningen met een sociaal koopproduct passen we [voorrangsregels](#) toe. Deze maken onderdeel uit van de prestatieafspraken met de gemeenten.

61 huurwoningen verkocht

In 2021 zijn **61** huurwoningen verkocht met een sociaal koopproduct, exclusief de doorverkopen. Daarvan is 100% toegewezen aan huishoudens met een maximum bruto-inkomen van € 51.199.

Van de kopers woonde ruim 95% hiervoor al in de regio Gooi en Vechtstreek. Minder dan 5% komt van buiten de regio.

lager aantal verkopen

Het aantal verkopen is lager dan we van plan waren. Dat komt met name door de stijging van de verkoopprijzen van woningen. Hierdoor kunnen deze woningen niet met een sociaal koopproduct aan de doelgroep worden verkocht. Deze woningen blijven daarom in de verhuur of worden in een enkel geval verkocht op de vrije markt. Het aantal vrije verkopen is beperkt gebleven tot 4.

2.4.1 Koop Goedkoop

Binnen Koop Goedkoop maken we onderscheid tussen de nieuwe contracten en de doorverkopen:

- De **nieuwe contracten** zijn de huishoudens die een voormalige huurwoning van ons kopen. In 2021 waren dat er 15.
- De **doorverkopen** zijn verkopen aan kopers van wie de woning voorheen bewoond werd door een huishouden dat de woning kocht via onze Koop Goedkoopregeling. Bij zo'n doorverkoop start de canon weer op 0% voor de nieuwe eigenaar van de woning. In 2021 waren dat er 101.

Stijgende huizenprijzen

De huizenprijzen worden steeds hoger. Hierdoor wordt het steeds lastiger om woningen met de formule Koop Goedkoop aan te bieden aan de doelgroep. Bovendien komen steeds minder doorverkochte woningen met Koop Goedkoop opnieuw bij de doelgroep terecht. In 2022 gaan we maatregelen bedenken om meer grip te krijgen op de (door)verkoop van woningen met Koop Goedkoop.

2.4.2 Kopen naar Wens

In 2021 verkochten we leeggekomen, voor verkoop gelabelde woningen via Kopen naar Wens. In sommige complexen konden zittende huurders hun woning met Kopen naar Wens kopen. Voorwaarde was wel, dat ze voldeden aan de inkomenseis.

Wie maakten gebruik van Kopen naar Wens?

In 2021 kochten **46** huishoudens een woning met een Kopen naar Wens-regeling.

2.5 Maatwerk in wonen

Niet iedereen heeft dezelfde mogelijkheden. Daarom proberen we elke keer weer de juiste omstandigheden te creëren waarin mensen hun eigen kracht kunnen versterken. De vraag is dan: wat kunnen mensen zelf? Wat kunnen ze samen? En wat kunnen wij als organisatie doen? We zetten maatwerk in om de juiste omstandigheden te creëren.

In Between Places

In 2017 startten we met het woonconcept 'In Between Places' in Hilversum. Dit concept biedt tijdelijke huurwoningen voor een tijdelijke woonvraag. Het is bedoeld voor mensen die tussen wal en schip zijn geraakt in de woningmarkt. Mensen die met spoed een huis zoeken, maar volgens de urgentieregeling van het woonruimteverdeelstelsel niet voor een woning in aanmerking komen. In Hilversum verhuren we 22 studio's/appartementen met In Between Places-huurcontracten. Wij zorgen zelf voor de toewijzing aan de hand van regionaal afgestemde selectiecriteria.

We evalueerden het concept in 2020. Naar aanleiding hiervan zijn we begin 2021 gestart met tweejarige in plaats van eenjarige contracten. Huurders met een jaarcontract dat eindigde in 2021 boden we in deze overgangperiode een nieuw eenjarig contract aan voor een andere studio in het complex.

Verhuur via In Between Places Hilversum in 2021

- **25** In Between Places-huurcontracten sloten we in 2021 af met nieuwe huurders. Zij 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.
- **23** huurders zegden hun tijdelijke huurcontract op in 2021. Van hen heeft **35%** een nieuw jaarcontract gekregen. **41%** 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.
- **Eén** huurder gaf ons aanleiding om een juridische procedure te starten. Deze procedure is niet doorgezet: na te zijn gedagvaard besloot de huurder op eigen gelegenheid te vertrekken.

met spoed op zoek naar een huis: de oorzaak is vaak een relatiebreuk

Verhuur via In Between Places Almere in 2021

In mei 2021 zijn we gestart met In Between Places in Almere. In ons nieuwe complex De Driehoek in Almere Poort verhuren we 23 studio's/appartementen. Hier gebruiken we dezelfde In Between Places-huurcontracten als in Hilversum.

- **25** tijdelijke huurcontracten sloten we af in Almere. Net als in Hilversum zijn dit tweejarige contracten. De belangrijkste reden waarom mensen met spoed een woning zochten, is een relatiebreuk. Verder zijn de redenen bijna gelijk aan die in Hilversum.
- **20%** van de In Between Places-huurders geeft in Almere 'onveilige thuissituatie' als reden voor dakloosheid. Dat is veel meer dan in Hilversum: daar wordt deze reden in slechts 4% van de gevallen genoemd. In bijna alle gevallen loopt de aanmelding voor deze huurders via de betrokken instanties.

Wooncoach voor 65+

In 2018 startten we in Hilversum met het project wooncoach. 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, Gooi en Omstreken en Dudok Wonen. De Alliantie is trekker van het regionale wooncoachteam.

- **583** huurders van 65 jaar of ouder uit Bussum en Hilversum kregen in 2021 een brief van ons over het wooncoachproject. We nodigden hen uit voor een gesprek met onze wooncoach. Door corona konden er helaas geen gesprekken bij huurders thuis plaatsvinden, wel zijn gesprekken digitaal of per telefoon gevoerd.
- **25** reacties ontvangen we van deze doelgroep. Mensen hadden verschillende vragen. De vragen leidden niet tot een verhuizing.

We willen zorgen voor meer doorstroming. Daarom is het onze bedoeling om per nieuwbouwproject een aantal appartementen beschikbaar stellen aan ouderen die willen verhuizen en een grote woning achterlaten.

2.6 Tijdelijke bijdrage aan betaalbaarheid

2.6.1 Maatwerkbudget

Soms zijn er mensen die extra aandacht van ons nodig hebben. Juist voor deze mensen is het een uitdaging om te bepalen 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 allerlei 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 2021 is het Maatwerkbudget ruim 50 keer ingezet. Meer dan de jaren hiervoor. Dat heeft twee redenen: meer bewoners kwamen in een negatieve spiraal terecht en we doen meer aan complexbeheer. Complexbeheerders zijn in de wijk aanwezig, waardoor zij onder meer vroegtijdig problemen signaleren.

Het budget hebben we gebruikt voor uiteenlopende zaken, zoals:

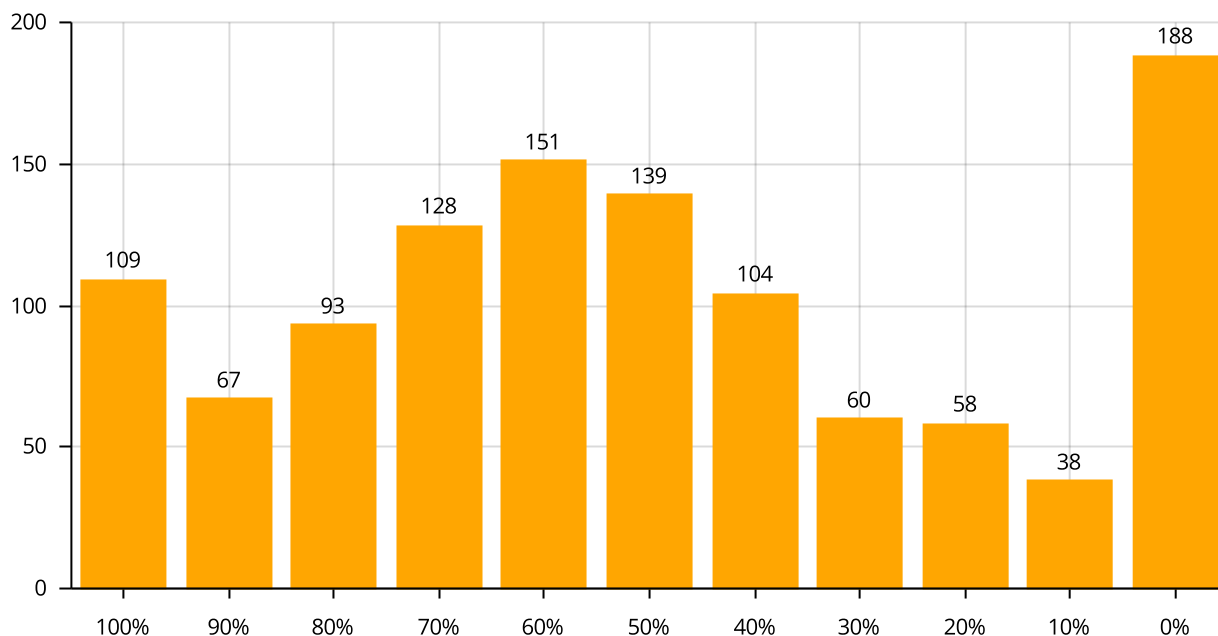
- een extra slaapkamer voor een kwetsbaar gezin;
- een schutting om een burenruzie niet verder te laten escaleren;
- schoonmaken van een appartement, waarna de bewoner hulp van de gemeente accepteerde;
- we zorgden dat een driewieler, noodzakelijk vanwege immobiliteit van de bewoner, in de fietsenberging kon worden gestald.

2.6.2 Kopers tegemoetkomen via Koop Goedkoop

Eind 2021 hebben we in totaal **1.135** huishoudens gehuisvest met een Koop Goedkooparrangement. Om welke 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 in 2021 en uit doorverkopen van bestaande Koop Goedkoopwoningen in dat jaar.

Aantal Koop Goedkoop arrangementen per kortingspercentage



Figuur 2.5: verdeling erfpachtcanon

2.7 Dienstverlening

Onze visie

Als het gaat om dienstverlening, hebben we drie principes:

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

Verbeteradviezen

In 2020 zijn we gestart met verbetering van de dienstverlening, onder andere door het organiseren van klantreizen. 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 van het proces planmatig onderhoud. Huurders hebben meer behoefte aan informatie over het soort onderhoudswerkzaamheden die uitgevoerd worden, bleek uit de klantreis. Ze geven ook aan dat ze meer tevreden zijn over het resultaat van het onderhoud. In 2022 gaan we verder met het verbeteren van het dit proces.

verbetering van het proces planmatig onderhoud

Meer online dienstverlening

Per 1 september 2021 hebben we onze telefonische bereikbaarheid aanpast. We zijn telefonisch bereikbaar van 09.00 tot 13.00 uur. Deze wijziging sluit aan bij onze visie op dienstverlening, waarbij we kiezen voor zoveel mogelijk online dienstverlening. We richten onze dienstverlening zo in dat klanten die daartoe zelf in staat zijn, de meeste informatie goed en snel zelf kunnen vinden. Hierdoor kunnen we meer aandacht geven aan de klanten die extra begeleiding nodig hebben.

Eenduidige klantregistratie

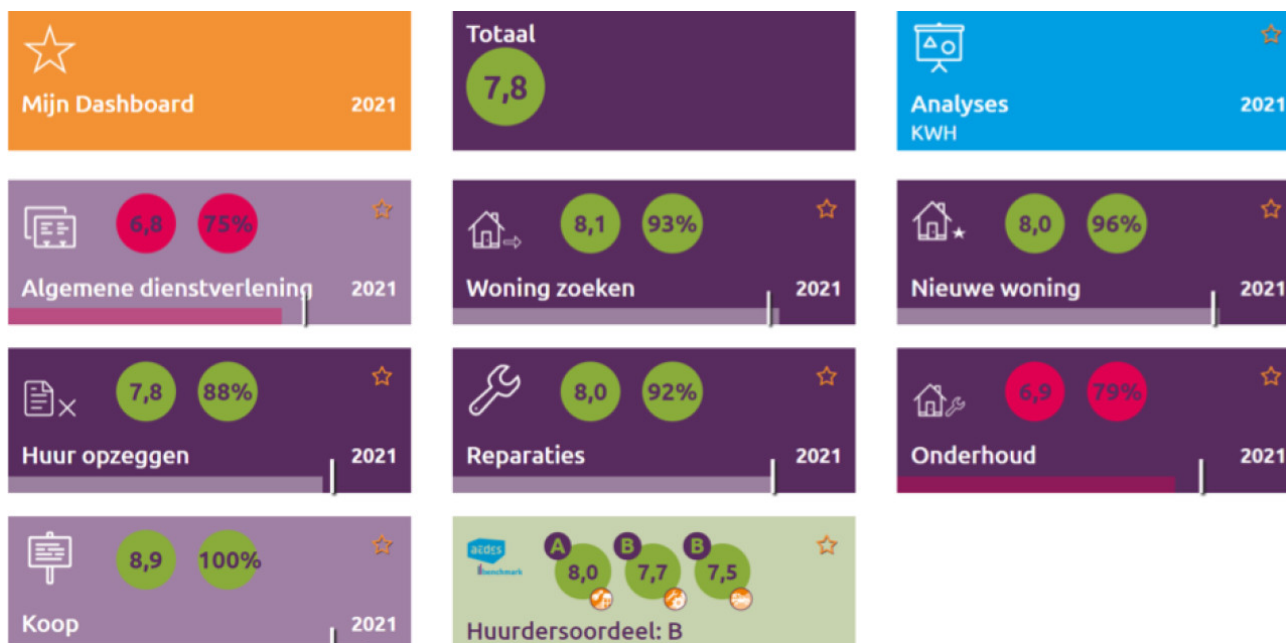
In 2020 zijn we gestart met verbetering van de registratie van diverse contactmomenten met klanten. We leggen de contactmomenten zo vast, dat een integraal klantbeeld beschikbaar is. Een totaalbeeld zorgt voor een betere dienstverlening voor de klant en daarmee hogere klanttevredenheid van de huurders. In 2021 troffen we voorbereidingen voor de implementatie van een nieuw systeem dat dit gaat ondersteunen. In 2022 gaan we aan de slag met deze eenduidige klantregistratie.

2.7.1 KWH resultaten 2021

KWH, het Kennis- en Kwaliteitscentrum Woningcorporaties, doet jaarlijks onderzoek naar onze dienstverlening. In figuur 2.6 ziet u de resultaten over 2021. Op twee onderdelen na waren de scores boven het landelijk gemiddelde. We gaan vooral aan de slag met de twee scores waar we niet tevreden mee zijn:

- Bij algemene dienstverlening geven huurders aan niet altijd te weten waar ze aan toe zijn na contact met ons. Zij verwachten sneller antwoord op hun vraag. Daar gaan we aan werken.
- Bij onderhoud komt de lage score voornamelijk door slechte communicatie tijdens planmatig onderhoud. Het jaar 2021 stond in het teken van verbetering van onze aanpak van het onderhoud. Onze nieuwe aanpak 'Bewoner en Onderhoud' leidt tot meer klanttevredenheid op dit gebied, verwachten wij. Dit is ook een belangrijk onderdeel van de periodieke monitoring van de nieuwe aanpak.

We werken actief aan verbetering van onze dienstverlening, onder andere door het organiseren van klantreizen om onze processen te verbeteren vanuit het perspectief van de klant.



Figuur 2.6: resultaten KWH



KPI 4:

Onze huurders en kopers zijn tevreden over onze dienstverlening. Jaarlijks minimaal voldoen aan criteria behalen c.q. behouden KWH-label.

In 2021 hebben we dit niet behaald.

2.7.2 Sociaal beheer en leefbaarheid

Wij investeren in de leefbaarheid in onze complexen. We overleggen hierover met de Huurdersbelangenvereniging (HBV), bewonerscommissies en huurders. Leefbaarheid is in de gemeenten Hilversum en Gooise Meren geen nadrukkelijk aandachtspunt, zoals in de grote steden. In onze regio zien we echter een stijging van het aantal bewoners en woningzoekenden die kwetsbaar zijn.

Vraagstukken sociaal beheer en leefbaarheid

De gevolgen van de coronapandemie merken we ook in het woonklimaat:

- **Bewoners ervaren of veroorzaken meer overlast** omdat ze meer thuis zijn. Ook in onze regio is het aantal overlastmeldingen toegenomen. De coronamaatregelen hebben vooral effect op onze kwetsbare huurders. Het aantal burenruzies is gestegen.
- **Het aantal meldingen van crimineel gedrag nam toe** met 77 % ten opzichte van vorig jaar. Verveling en/of verlies van inkomen kunnen hiervoor een verklaring zijn.
- **Het aantal gezinnen met meerdere problemen nam toe.** Vergelijken met vorig jaar zijn er zes keer zoveel multi-probleemgezinnen. Een mogelijke reden is, dat door de coronamaatregelen de dagbesteding voor bewoners wegvalt. Bijvoorbeeld doordat ze hun baan zijn kwijtgeraakt. Verlies van inkomen en dagbesteding kan op meerdere gebieden problemen veroorzaken.

- **Voor woningzoekenden met grote zorgvragen viel intensieve zorg en begeleiding weg.** Hierdoor zijn zij zelfstandig op zoek gegaan naar woonruimte. We bieden bij aanvang van het huurcontract met ons preventief zorg aan. Dit doen we met hulp van het concept Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen.

Meer meldingen

In 2021 kregen we ruim 5200 meldingen binnen op het gebied van sociaal beheer, leefbaarheid en technisch beheer. Als we kijken naar het totaal aantal meldingen op het gebied van zorg en overlast, dan zien we ruim 1400 meldingen, een stijging van 22%. De belangrijkste oorzaken:

- De 'meldingsbereidheid' is toegenomen. Bewoners melden overlast sneller dan in het verleden.
- De ervaren overlast neemt toe omdat bewoners zijn als gevolg van de pandemie meer thuis zijn.
- De uitstroom uit instellingen voor GGZ of maatschappelijke opvang nam toe. Door de coronamaatregelen was het niet meer toegestaan om met meerdere bewoners in één ruimte te verblijven. Deze bewoners kwamen in de reguliere huur terecht.
- We hebben meer ingezet op leefbaarheid en beheer van onze complexen door het team voor leefbaarheid uit te breiden.
- Er is nauwkeuriger gestuurd op registratie van meldingen en afhandeling van de klantvraag.

We verwachten dat dit hoge aantal meldingen geen uitzondering is door onze versterkte inzet op complexbeheer. Door meer zichtbaarheid in de complexen zijn we makkelijker benaderbaar. Dit is een ontwikkeling: het draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel.

Aanpak van de klantvragen

De coronamaatregelen vragen om een andere en intensievere aanpak van de klantvragen. We werken vanuit huis en gesprekken met klanten en partners vinden plaats via videoconference-calls. Dit doen we in samenwerking 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.

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.

Complexbeheer

In sommige wijken of complexen neemt het aantal kwetsbare bewoners toe. Soms hebben bewoners te weinig oog voor hun directie woonomgeving en dit maakt dat verloedering toeneemt. Om zo goed mogelijk in te kunnen gaan op de diverse klantvragen, gingen we in 2021 onze complexen intensiever beheren. We startten met drie complexbeheerders met ieder een eigen gebied, gekoppeld aan een medewerker Woonzaken. De complexbeheerders zijn in de wijk aanwezig. Daardoor signaleren zij vroegtijdig problemen. Bewoners vinden het prettig dat er met hen meegedacht wordt en dat samen met het team leefbaarheid gezorgd wordt voor een fijne woonomgeving.

Leefbaarheidsinitiatieven en projecten in 2021

In 2021 werkten we aan een aantal initiatieven en projecten om de leefbaarheid te verbeteren:

- **Betje Wolfflaan Bussum in Gooise Meren.** We blijven zichtbaar in de wijk. Dankzij het wijkkantoor in het complex hebben wij zicht op wat er speelt en waar wij iets in kunnen betekenen. Zeker in de coronaperiode zoeken bewoners contact omdat zij er zelf niet meer uitkomen. Ook op het gebied van veiligheid en betrokkenheid maken wij hiermee naar alle bewoners een statement.
- **Nesciohof Naarden in Gooise Meren.** Samen met Woningstichting Naarden zijn we bezig de wijk een beter zicht en aanzien te geven. Hierbij werken we samen met de gemeente Gooise Meren, de politie en Versa Welzijn. In 2021 keken we vooral naar het aangezicht van de wijk. We voerden gesprekken met bewoners om te kijken waar behoefte aan is. 2022 staat in het teken van het wijzigen van de binnenpleinen, zodat het aangezicht verzorgder en aantrekkelijker is en meer centraal staat. Dit zorgt er vanzelf voor dat bewoners met elkaar gebruik gaan maken van de binnenpleinen. We streven ernaar dat bewoners de pleinen gezamenlijk blijven onderhouden.
- **Binnenhof in Naarden in Gooise Meren.** We onderzoeken de mogelijkheden om de leefbaarheid te vergroten door het gebied aan de spoor kant een ander aangezicht te geven. Dit doen we in samenwerking met Gemeente Gooise Meren, Samen Sneller Duurzaam en het buurtplatform Parkwijk. Ook is er inmiddels een aantal bewoners bij betrokken.
- **Duurzaamheid Gooise Meren.** Met de bewonerscommissie Koekoeklaan in Bussum zijn wij bezig met het opzetten van een leeshoek en een plek voor het ruilen van boeken/klein huisraad. Ook brengen we het ruimen van zwerfafval onder de aandacht. In de Anne Franklaan hebben wij samen met de bewonerscommissie een zwerfvuil-opruimmiddag gehouden. Ook gaven we de bewonerscommissie eigen zwerfvuilknijpers.
- **Jac. P. Thijsseplein in Hilversum.** Jongeren uit de buurt gebruikten de algemene ruimten van het Jac P. Thijsseplein als hangplek. Bewoners voelden zich hierdoor niet prettig en zelfs niet veilig. Ook lieten de jongeren veel vuil achter, wat ongedierte aantrekt. In samenwerking met netwerkpartners pakten we dit probleem aan. Er zijn onder andere zogenaamde 'mosquitos' aangebracht op specifieke plekken in het complex. Mosquitos verspreiden een onaangenaam geluid dat alleen hoorbaar is voor jongeren.
- **Buurtkamer, Resedastraat in Hilversum.** De Buurtkamer is een plek om met bewoners in gesprek te gaan en verbinding met de buurt te houden. Ondanks corona boekten we mooie resultaten. We voerden gesprekken en hebben een paar keer maatwerkbudget ingezet om een probleem op te lossen. Er liggen nog genoeg uitdagingen en mooie initiatieven in deze wijk. Ook hier werken we samen: met de buurtcoördinator van de gemeente Hilversum, de wijkagent en de opbouwwerker van Versa Welzijn.
- **Achterom, Hilversum.** In 2021 hebben we de technische staat van de twee panden in samenwerking met de bewoners aangepakt. Per pand is een budget beschikbaar gesteld. De wensen van de bewoners bleken echter niet te passen binnen het budget. Daarom gaan we in 2022 toch over tot complexmatige werkzaamheden.
- **Renovatie Van Speijklaan.** De Van Speijklaan was dringend aan renovatie toe. We voerden diverse gesprekken met de bewonerscommissie en stelden een klankbordgroep samen. Daarnaast is er zorgvuldig gekeken naar de aanbesteding voor deze werkzaamheden, zodat de juiste partij, die goed past bij deze bewoners, wordt ingezet. Inmiddels zijn we gestart met renovatiewerkzaamheden.
- **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 de netwerkpartners, onder andere vanuit de Buurtkamer Bloemenbuurt, kwamen we in actie. We voerden gesprekken om te zorgen dat iedereen naar tevredenheid in de buurt kan wonen. Sinds 2021 voeren we preventief intakegesprekken met kandidaat-huurders. Zo weten de nieuwe bewoners wie wij zijn, wat wij van hen verwachten en wat zij van ons kunnen verwachten.

3. Participatie en transparantie

3.1 Overleg met huurders en vertegenwoordigers van huurders

Huurders betrekken bij ons dagelijks werk: dat doen we op verschillende manieren. In de Samenwerkingsovereenkomst tussen Dudok Wonen en de Huurders Belangen Vereniging Dudok Wonen hebben we naast de wettelijke eisen aan participatie ook uitgangspunten en werkvormen beschreven. Hiermee vergroten we de invloed van onze huurders op ons beleid, producten en diensten. We kunnen immers alleen inspelen op de wensen van onze (toekomstige) bewoners als we weten wat ze graag willen en waarom dat belangrijk voor ze is.

3.1.1 Samenwerking Huurdersbelangenvereniging Dudok Wonen

Goed overleg met een sterke Huurders Belangen Vereniging (HBV) vinden wij belangrijk. Niet alleen om te horen of we de juiste bijdrage leveren aan de samenleving, maar ook om daar verantwoording over af te leggen.

Afgelopen jaar heeft de HBV het moeilijk gehad om op volle sterkte te kunnen functioneren door corona en gezondheid. Helaas is ook een bestuurslid ons ontvallen. Daarnaast heeft een ander bestuurslid er zelf voor gekozen om terug te treden. Dit heeft ertoe geleid dat we samen met de HBV een campagne zijn gestart om nieuwe bestuursleden te werven en gelukkig heeft dit geleid tot de toetreding van twee nieuwe kandidaat-bestuursleden begin 2022.

Niettemin kijken we terug op een goed jaar, waarin we veel waardering hebben voor de wijze waarop de HBV - ondanks de tegenslagen- professionele adviezen heeft uitgebracht en waarbij ze een constructieve en kritische rol hebben gespeeld bij diverse overleggen met gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Almere over de prestatieafspraken.

Randvoorwaarden HBV

Een sterke en professionele huurdersorganisatie: het is onze taak om hiervoor de randvoorwaarden te scheppen. In 2021 hebben we budget aan de HBV beschikbaar gesteld, zoals afgesproken in onze Samenwerkingsovereenkomst.

Dit ging om een budget van € 40.000. Hiermee kon de HBV onder andere bestuurskosten bekostigen, externe advieskosten en correspondentiekosten voor onder meer mailings aan de leden. Ook stelden we in ons kantoorpand vergaderruimte voor de HBV beschikbaar.

Overleg met de HBV

We voeren overleg met de HBV over alle onderwerpen die voor onze huurders van belang kunnen zijn.

- In 2021 hielden we vijf keer **regulier overleg**. Belangrijke onderwerpen van gesprek waren onder meer: huurverhoging, activiteitenplannen, begroting Dudok Wonen, Bewoner en Onderhoud, Duurzaamheid en Sociaal Verkoopbeleid.
- Over deze onderwerpen bracht de HBV **advies** uit: huurverhoging 2021, algemene huurvoorwaarden, activiteitenplannen en de begroting 2022 en meerjarenraming.
- Een aantal keer was er een **thema-overleg**. Dit ging over deze onderwerpen: huurverhoging, sociaal verkoopbeleid, activiteitenplannen en prestatieafspraken, kadernotitie & begroting 2022, duurzaamheid en zonnepanelenbeleid.
- Tijdens een **heimiddag** evalueerden we onze samenwerking en overlegden we welke onderwerpen we de komende tijd met elkaar willen bespreken.
- In **overleggen met verschillende gemeenten** speelde de HBV een zeer betrokken en constructieve rol. Onderwerp van deze gesprekken was de totstandkoming van prestatieafspraken.

Jaarlijks vindt ook overleg plaats tussen de HBV en de RvC. Door omstandigheden is het overleg eind 2021 verschoven naar begin 2022.

3.1.2 Bewonerscommissies

Bewonersgroepen praten en denken mee over wat er in hun complex gebeurt. Bijvoorbeeld over leefbaarheid, onderhoud of servicekosten. Op dit moment zijn er **13** bewonersgroepen waarmee we actief samenwerken in 16 van de 241 complexen.

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.

een bustocht langs onze projecten

De leden van onze huurdersorganisaties (Huurders Belangen Vereniging, huurdersvereniging en bewonerscommissies) zijn vrijwilligers. Als dank voor hun inzet maakten we in oktober een bustocht met hen langs onze projecten. Het was de wens van onze HBV om gezamenlijk langs verschillende projecten in Hilversum en Gooise Meren te gaan. We reden van Benschoten via het leefbaarheidsproject Binnenhof naar de Landstraat, waar we bedrijfsruimten transformeren in acht sociale huurwoningen. Daarna liepen we rond bij de nieuwbouw in de wijk Anna's Hoeve. Via 'Vonk in de Wijk' reden we terug naar de Melkfabriek. Hier sloten we het uitje af met een borrel en konden de leden van onze huurdersorganisaties vragen stellen aan collega's en een lid van de raad van commissarissen.

3.1.3 Geschillenadviescommissie

In 2021 zijn **negen** geschillen bij de Geschillenadviescommissie ingediend. In 2020 waren dat er vier. De werkwijze bij een geschil is zo: eerst krijgen wij de gelegenheid een klacht zelf op te lossen. Is dat niet gelukt, dan neemt de Geschillencommissie de klacht in behandeling. In 2021 losten wij acht van de negen geschillen die ontvankelijk zijn voor de Geschillencommissie op naar tevredenheid van de bewoner. Eén klacht is niet ontvankelijk verklaard.

Een overzicht van ingediende klachten:

- Ontevredenheid over de manier waarop een reparatie verzoek van een klemmende deur is afgehandeld. Het slot van de deur is daardoor kapot gegaan. Bewoner verzoekt naast excuses, dat de extra kosten die gemaakt zijn om het slot te repareren, wordt terugbetaald.
- Klacht over de toewijzing van een woning binnen een complex waar bewoner woont. Bewoner verzoekt de eerdere beslissing te heroverwegen en het appartement alsnog aan bewoner toe te wijzen. De verzoeker vraagt ook om tegemoetkoming van de gemaakt kosten.
- Verzoek om aanpassing van de trap, zodat een versmalling weggenomen wordt.
- Stankoverlast en problemen met de riolering in de algemene ruimte van een complex.
- Ontevredenheid met de manier is omgegaan met schade door lekkage. De verzoeker vraagt hierin dat de schade als gevolg van de lekkage snel wordt opgelost en een tegemoetkoming.
- Manier waarop Dudok Wonen in omgegaan met een overlast kwestie.
- Slechte werking van een intercom.
- Geluidsoverlast van burens die is ontstaan is na het renoveren van de woning. De verzoeker vraagt hierin dat het geluidsprobleem wordt opgelost door middel van het plaatsen van geluidsisolatie in de keuken van de burens en/of dat er aanpassingen worden verricht die de overlast wegneemt.

Al deze klachten zijn in onderling overleg met de verzoeker afgehandeld.

Eén klacht ging over de toewijzing van een woning waarvoor de verzoeker werd afgewezen. De Geschillenadviescommissie heeft deze klacht niet in behandeling genomen omdat dit gaat over de regels voor het toewijzen van woningen. De regels voor woningtoewijzing zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Hilversum.

Vanuit de governancecode dienen klachten te worden besproken met de rvc. Gezien de aard van de klachten en het beperkte aantal ervan heeft dit in 2021 niet separaat plaatsgevonden.

3.2 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 2022 - 2026 dienden we in bij alle drie de gemeenten.

Hilversum

In het afgelopen jaar werkten we aan de realisatie van de collectieve meerjarige prestatieafspraken 2017 - 2020, die verlengd zijn tot en met 2021. Dit deden we in Hilversum samen met de gemeente, collega-corporaties en huurdersorganisaties. De gemeente stelde een nieuwe lokale woonvisie vast. We maakten een start met het proces om te komen tot nieuwe meerjarige collectieve prestatieafspraken.

Figuur 3.1 toont de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad en de voorraad sociale koopwoningen in Hilversum. De oplevering van 44 huurwoningen aan een zorginstelling in project Nieuw Zuid telt in dit overzicht niet mee voor de sociale huurvoorraad. Deze woningen zijn gelabeld als 'maatschappelijk onroerend goed'. De onttrekkingen uit de sociale koop bestaan uit bijkopen grond van Koop Goedkoop contracten (25), aflossing van de resterende vordering bij Kopen naar Wens (8) en terugkoop van een Koop Goedkoop woning (1), die vervolgens in de sociale huurvoorraad is toegevoegd.

Sociale huurvoorraad		Sociale koopwoningen	
stand 1-1-2021	2.728	stand 1-1-2021	928
toevoegingen nieuwbouw huur	0	toevoegingen	40
verkocht	-42	onttrekkingen	-34
gesloopt	0	stand 31-12-2021	934
toevoeging door terugkoop	1		
geliberaliseerd	-19		
vrije sector naar sociale huur	4		
overig	9		
stand 31-12-2021	2.681		
Sociale woningvoorraad:			
sociale huurvoorraad	2.681		
sociale koopwoningen	934		
	3.615		

Figuur 3.1: bijdrage aan prestatieafspraken (beschikbaarheid) Hilversum

Gemeente Gooise Meren

We hebben prestatieafspraken! En dat vierden we begin 2021 met een werkbezoek van de Commissie Dekker. Voor het eerst boden we samen met de andere corporaties die actief zijn in Gooise Meren de gezamenlijke Activiteitenplannen 2022 aan.

Met de gemeente brachten we een werkbezoek aan Nieuw Zuid in Hilversum en we gaven een presentatie op het gemeentehuis. Hierna kwamen we een stap dichterbij het vormgeven van de verdichtingsopgave.

Eind 2021 actualiseerden we de Kaderafspraken 2019-2025. Ze zijn door alle partijen ondertekend. Een belangrijke wijziging is, dat er meer nadruk wordt gelegd op de opgave Wonen met Zorg. Daarnaast hebben we nu de mogelijkheid om met instemming van onze HBV gebruik te maken van een extra 1% huursomstijging.

Gemeente Almere

We leverden ons eerste nieuwbouwproject in Almere op: De Driehoek. Woningzoekenden krijgen hier een kans op reguliere sociale huurappartementen en tijdelijke huurcontracten met ons In Between Places concept.

Met de gemeente en de HBV Dudok Wonen sloten we onze eerste prestatieafspraken voor 2021 af. Vooralsnog nemen we niet deel aan de lokale prestatieafspraken die gesloten zijn in 2020 door de drie corporaties, huurdersorganisaties en gemeente Almere. Dit doen we in afstemming met de gemeente. In plaats daarvan zijn de overleggen met de gemeente over de duurzame samenwerking tot nu toe bilateraal en met deelname van onze HBV. Eind 2021 kwamen we concept-prestatieafspraken voor 2022 overeen. In 2022 stellen we deze bestuurlijk vast. De uitbreiding van de woningportefeuille in Almere als bestendiging van de duurzame samenwerking maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken.

Regionaal Woonakkoord: bouwen aan een vitale en toegankelijke regio

Regio Gooi & Vechtstreek

We stemmen veel af met onze lokale partners op gemeenteniveau. Op regionaal niveau bespreken we ook 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 als corporaties samen met de gemeenten in de regio en Provincie Noord-Holland een Regionaal Woonakkoord: samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio. In het woonakkoord zijn aangescherpte ambities voor bouwen en betaalbaarheid samen vormgegeven. Dit zijn de ambities:

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

Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG)

In 2020 richtten de zes 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. Zo realiseerden we in 2021 een gezamenlijk aanspreekpunt voor WoningNet, de inzet van wooncoaches, bestrijding van woonfraude, het delen van kennis en verdelen van werk. Daarnaast speelden we in op de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 door middel van een publiekscampagne en lobby richting gemeenten, Provincie en Rijk.

Het provinciaal woonakkoord Gooi en Vechtstreek 2021-2025 'Samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio' is van kracht en beschrijft de gedeelde doelen van provincie Noord-Holland, de gemeenten en woningcorporaties in de Gooi en Vechtstreek. Dit Woonakkoord wordt de komende jaren uitgewerkt. In 2021 zijn subsidiegelden bij de provincie Noord-Holland aangevraagd en toegekend voor de projecten 'In Between Places+' en 'Doorstroming'; een studie naar effectieve instrumenten om doorstroming te bevorderen. De afspraken rondom de nieuwbouwontwikkeling in de regio worden jaarlijks gemonitord. De opleveringen van woningen in de verschillende categorieën en de plancapaciteit bij de verschillende gemeenten worden hierin weergegeven.

3.3 Samen Vooruit Labs

We willen ervoor zorgen dat we de juiste bijdrage leveren aan de samenleving. Daarom zoeken we samen met onze stakeholders naar antwoorden op prangende vragen in onze Samen Vooruit Labs. Liefst organiseren we zo'n bijeenkomst minstens twee per jaar.



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.

We hielden in 2021 een Samen Vooruit Lab over sociale koop.

Samen Vooruit Lab over sociale koop

Vanwege corona hielden we in 2021 slechts één [Samen Vooruit Lab](#). Het thema was sociale koop. Met ruim 70 stakeholders en experts gingen we in gesprek over vier kwesties waar wij mee worstelen:

- Aan wie moeten we onze sociale koopwoningen toewijzen?
- Welke minimumkwaliteit moeten de sociale koopwoningen hebben?
- Hoe blijven doorverkochte sociale koopwoningen bij onze doelgroep terechtkomen?
- Hoe ver laten we sociale koop meegroeien met (de gekte in) de markt?

bruikbare bouwstenen voor het verbeteren van ons sociaal verkoopbeleid

Het Samen Vooruit Lab was zeer geslaagd en leverde bruikbare bouwstenen op voor het verbeteren van ons sociaal verkoopbeleid. Daarnaast was het voor ons interessant om ons netwerk verder uit te breiden. De komende tijd gaan we verder in gesprek met onze stakeholders en experts om deze bouwstenen uit te werken en keuzes te maken, zodat wij ook in de toekomst onze doelgroep een kans op een eigen huis kunnen blijven bieden.



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. Het aantal fysieke ontmoetingen met stakeholders was in 2021 helaas beperkt door corona. Tijdens het Samen Vooruit Lab hebben stakeholders meegepraat over ons verkoopbeleid. Met de HBV vindt regelmatig overleg plaats, inclusief adviesaanvragen over beleidsvoornemens als sociaal verkoopbeleid en duurzaamheid.



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 door middel van klantreizen bij het verbeteren van onze dienstverlening en in Samen Vooruit Labs.

4. Duurzaam vastgoed- en vermogensbeheer

4.1 Bedrijfsmodel

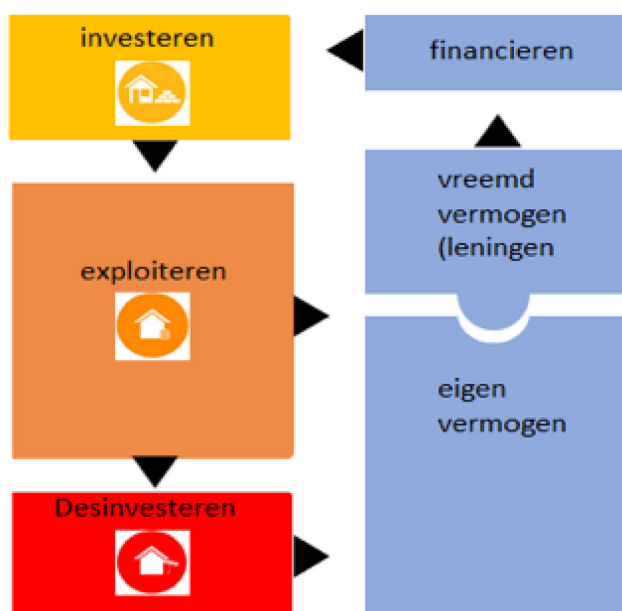
Financiële continuïteit voorop

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. Door het vermogen in te zetten als revolving fund staat het principe van de financiële continuïteit voorop.

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

Ons vermogen

Het grootste deel van ons vermogen is geïnvesteerd in onze vastgoedportefeuille. Een kleiner deel is geïnvesteerd in sociale koopproducten en mede-investeringen door de klant. We zijn erop gericht om ons vermogen in beweging te brengen. Zo maken we het mogelijk om zoveel mogelijk huishoudens te huisvesten. Vanuit onze volkshuisvestelijke taken kijken we daarom 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). 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 (verkopen) en financiering. Het vermogensbeheer moet voldoende robuust zijn om de risico's op te kunnen vangen. Goed vastgoed- en portefeuillebeheer is belangrijk voor het behalen van voldoende rendement. Alleen zo kunnen we investeringsuitgaven blijven doen. Dit uit zich in stabiele en gezonde kasstromen.

ons vermogen is voldoende in beweging

Met investeringen en desinvesteringen zetten we ons vermogen in beweging en transformeren we ons bezit. De uitkomsten hiervan geven we weer in een transformatie-indicator: we meten de beweging van het vermogen. Dit doen we door de verhouding tussen het vermogen (balanstotaal op marktwaarde in verhuurde staat) en het

opgetelde totaal van investeringsuitgaven en desinvesteringsinkomsten uit te drukken in een percentage.



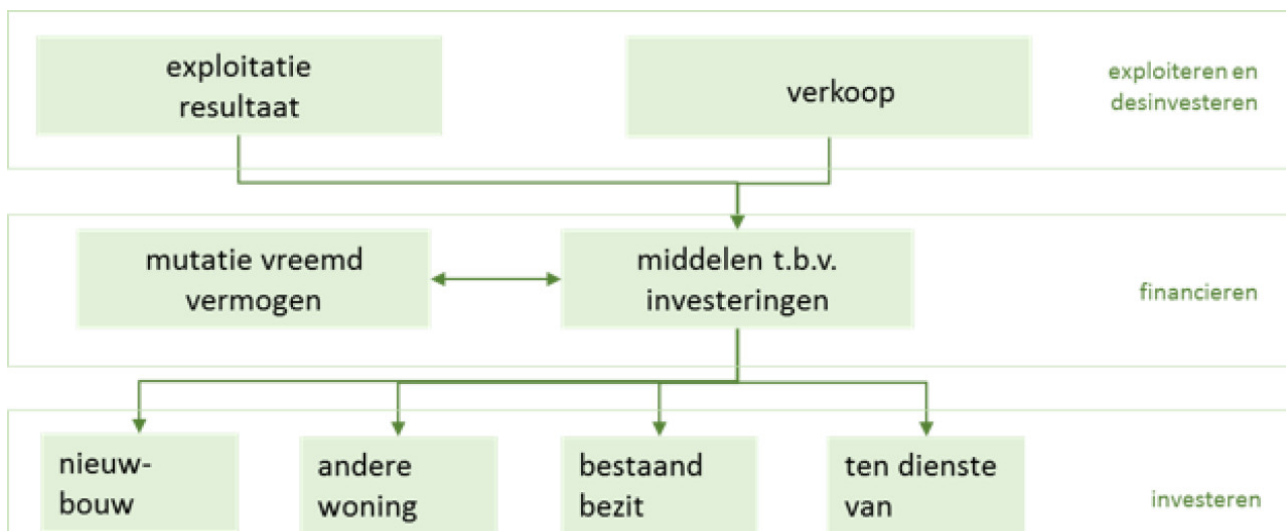
KPI 10:

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

Het balanstotaal was eind 2021 € 1.403 miljoen. In 2021 kwamen de inkomsten uit desinvesteringen uit op € 17,2 miljoen en de investeringsuitgaven op € 29,2 miljoen. In totaal € 46,4 miljoen. De transformatie-indicator kwam daarmee uit op 3,3%. De doelstelling werd niet gehaald, vanwege de forse stijging van het balanstotaal op marktwaarde met ruim 10% in 2021.

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 schematische staat van herkomst en besteding van middelen die we gebruiken voor onze investeringen.



Figuur 4.2: kasstromen bedrijfsmodel Dudok Wonen

Niet-DAEB investeringsagenda

In 2021 stelden we de investeringsagenda voor de niet-DAEB vast. DAEB is de afkorting van Diensten van algemeen economisch belang.

De investeringsagenda draagt bij aan het uitvoeren van onze missie en strategie: het streven naar vergroten van ons aanbod en onze portefeuille middenhuur en sociale koop en het verbeteren en verduurzamen van onze woningen in dit segment. Zo bieden we kansen op een passende, betaalbare en duurzame woning voor de middeninkomens.

betaalbare en duurzame woningen voor middeninkomens

4.2 Opbouw vastgoedportefeuille naar gemeente

Eind 2021 bestaat onze totale portefeuille uit **6.123 huurwoningen**. Als we de kooparrangementen meerekenen, komen we op **7.832 gehuisveste huishoudens**. In de tabel ziet u de stand van de portefeuille naar het type contract.

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal 2021	Totaal 2020
Sociale huurwoningen	2.681	2.073	46	28	4.828	4.868
Middenhuur woningen	310	170	-	22	502	460
Dure vrijesectorhuurwoningen	240	84	-	1	325	346
Onzelfstandige woongelegenheden	115	70	-	-	185	187
Intramuraal	218	27	-	38	283	243
Totaal huurwoningen	3.564	2.424	46	89	6.123	6.104
Koop Goedkoop	629	495	-	11	1.135	1.163
Kopen naar Wens	305	245	7	17	574	547
Garages en parkeerplaatsen	850	312	-	16	1.178	1.182
Bedrijfsonroerend goed	62	23	-	-	85	82
Maatschappelijk onroerend goed	11	-	-	-	11	11
Eindtotaal	5.421	3.499	53	133	9.106	9.089

Figuur 4.3: vastgoedportefeuille per gemeente

4.2.1 Mutaties huurvoorraad per gemeente

In figuur 4.4 ziet u alle wijzigingen in de voorraad sociale huurwoningen over het jaar 2021. Figuur 4.5 toont hetzelfde, maar dan voor de middenhuurwoningen.

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal
Stand 1-1-2021	2.728	2.114	0	26	4.868
<i>Mutaties</i>					
Aankopen	1	-	-	-	1
Nieuwbouw	-	-	46	-	46
Verkopen	-42	-19	-	-1	-62
Sloop	-	-12	-	-	-12
Overig	9				9
Sociaal naar vrije sector	-19	-21		-2	-42
Vrije sector naar sociaal	4	11		5	20
Stand 31-12-2021	2.681	2.073	46	28	4.828

Figuur 4.4: mutatie zelfstandige sociale huurwoningen per gemeente

* Het getal 9 bij 'overige mutaties' gaat om correcties op de labeling van mutaties in 2020.

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal
Stand 1-1-2021	281	153		26	460
<i>Mutaties</i>					
Aankopen	-	-	-	-	-
Nieuwbouw	-	-	-	-	-
Verkopen	1	-	-	-	1
Sociaal naar middenhuur	19	21		2	42
Dure vrijesectorhuur naar middenhuur	12	7	-	1	20
Middenhuur naar sociaal	-3	-11	-	-5	-19
Middenhuur naar dure vrijesectorhuur	-1	-1	-	-	-2
Stand 31-12-2021	309	169		24	502

Figuur 4.5: mutatie middenhuurwoningen per gemeente

4.2.2 Huurprijsklasse per gemeente

In deze tabel is te zien hoe onze huurwoningvoorraad is verdeeld naar huurprijsklasse per gemeente. De genoemde huurprijsgrenzen zijn de grenzen die gelden in 2021. De aantallen in de kolom 2020 zijn volgens de prijsgrenzen 2020. De verdeling is op basis van subsidiabele huur.

In 2021 hebben verschuivingen tussen huur categorieën plaatsgevonden. Dit is het gevolg van huurverlagingen en huurbevrozing voor gereguleerde contracten. Zie ook paragraaf 4.6.1.

	Hilversum	Gooise Meren	Almere	Overige gemeenten	Totaal 2021	2020		
Tot en met € 442,46 (kwaliteitskortingsgrens)	249	266	-	2	517	8%	486	8%
€ 442,47 tot en met € 633,25 (aftoppingsgrens laag)	1.664	1.313	46	13	3.036	50%	2.199	36%
€ 633,26 tot en met € 678,66 (aftoppingsgrens hoog)	322	208	-	1	531	9%	773	13%
€ 678,67 tot en met 752,33 (maximale huurgrens)	354	221	-	11	586	10%	910	15%
Vanaf € 752,34 (maximale huurgrens)	642	319	-	24	985	16%	1.306	21%
Onzelfstandig	115	70	-	-	185	3%	187	3%
Intramurale zorg	218	27	-	38	283	5%	243	4%
Eindtotaal	3.564	2.424	46	89	6.123	100%	6.104	100%

Figuur 4.6: samenstelling woningvoorraad naar huurklasse en gemeente

4.2.3 Kooparrangementen per gemeente

Eind 2021 hadden we **1.709 kooparrangementen**. Er is een daling met 1 ten opzichte van de stand van het aantal kooparrangementen eind 2020. Zie ook figuur 4.3. Voor de veranderingen in het aantal kooparrangementen zijn twee 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).

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.
Sociale huurwoningen	4.126	607	4.733	95
Middenhuur woningen	0	481	481	21
Dure vrijesectorhuurwoningen	1	155	156	169
Onzelfstandige woongelegenheden	185	-	185	-
Intramuraal	279	4	283	-
Totaal huurwoningen	4.591	1.247	5.838	285
Koop Goedkoop	1.043	92	1.135	-
Kopen naar Wens	381	193	574	-
Garages en parkeerplaatsen	-	1.088	1.088	90
Maatschappelijk onroerend goed	11	-	11	-
Bedrijfsonroerend goed	1	82	83	2
Eindtotaal	6.027	2.702	8.729	377

Figuur 4.7: vastgoedportefeuille naar entiteit

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. Dat doen we door te streven naar CO₂-neutrale woningen. Maar dat niet alleen: ook kijken we naar materiaalgebruik en de directe woonomgeving. Draagvlak van onze bewoners is daarbij belangrijk.

We hebben 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. Energie-index van al onze huurwoningen in exploitatie van SDW en GW bedraagt maximaal 1,4. Uiterlijk eind 2030

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

Uitvoering van isolatiemaatregelen vindt al jarenlang plaats. Het goed isoleren van onze woningen heeft als doel, dat in 2030 al onze woningen een maximale energie-index van 1.4 hebben.

Verduurzamen is echter meer dan het goed isoleren van woningen. Daarom leggen we de nadruk ook op het verduurzamen van de woonomgeving en van het materiaalgebruik.

4.5 Investeringsopgave

De beschikbare investeringscapaciteit verdelen we over verschillende investeringscategorieën: verbetering, verduurzaming, herstructurering en nieuwbouw, terugkopen en mee-investeren met de klant. 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 2021:

- We investeerden **€ 1,6 miljoen bij mutatie**: in Hilversum € 752K en in Gooise Meren € 877K.
- Het ging om **87 woningen**: 42 in Hilversum, 45 in Gooise Meren.

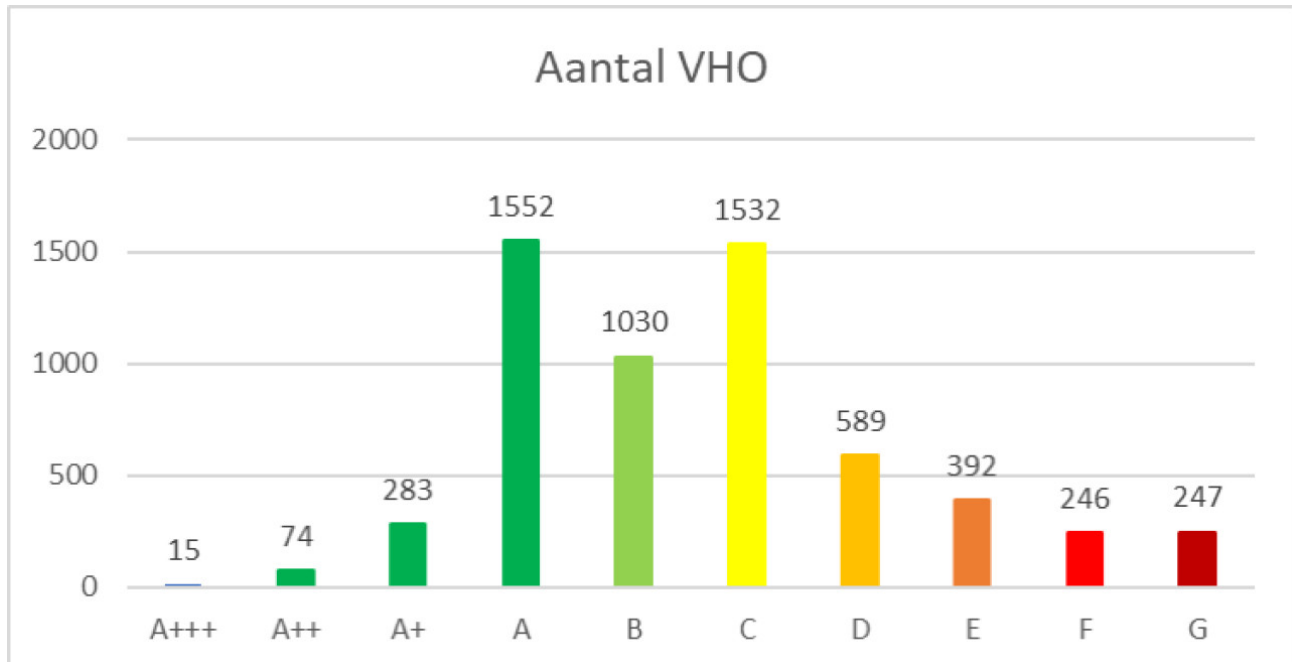
4.5.2 Verduurzamen van onze woningvoorraad

In 2021 hebben we in totaal **121** woningen verduurzaamd in verduurzamingsprojecten en **70** woningen bij renovatieprojecten. Nog niet al deze verbeteringen zijn in ons energielabelbestand administratief verwerkt. Dit heeft te maken met de overgang naar een nieuwe methodiek voor het meten van de energielabels.

Overzicht energielabels

Eind 2021 is de gemiddelde energieprestatie van de portefeuille huurwoningen 207 kWh/m² GBO/jr. Als gevolg van de invoering van de nieuwe methodiek is het aantal E-, F-, en G-labels aanzienlijk toegenomen. 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 hebben alleen een energielabel wanneer het gaat om zelfstandige wooneenheden.

Dit is de verdeling van de energielabels voor de huurwoningen:



Figuur 4.8: overzicht woningportefeuille naar energielabel



KPI 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.

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

4.5.3 Herstructurering en nieuwbouw

In 2021 leverden we **De Driehoek** op, ons eerste nieuwbouwcomplex in Almere. Dit complex bestaat uit 46 appartementen. Daarvan worden er 23 verhuurd volgens het In Between Places concept.

Ook is het vierde gebouw in **Nieuw Zuid** opgeleverd. Dit gebouw wordt verhuurd aan een zorginstelling. Hier bouwden we 44 zelfstandige eenheden en vijf huiskamers voor dementerende cliënten.

ons 'vastgoedjaagteam' zoekt naar mogelijkheden voor sociale woningbouw

Deze nieuwbouwprojecten waren in uitvoering in 2021:

- In 2021 is begonnen met de bouw van 37 appartementen aan de **Lieven de Keylaan**. De oplevering is naar verwachting in februari 2022.
- Ook zijn we gestart met de bouw van 65 appartementen op **Anna's Hoeve**. De oplevering hiervan verwachten we voor de zomer van 2022.
- In de gemeente Gooise Meren zijn we na jaren aan de slag gegaan met de ontwikkeling van het **Centrumplan Keverdijk** in Naarden. We zijn gestart met fase 1, de bouw van 21 eengezinswoningen. Ook deze woningen worden in 2022 opgeleverd.



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 - 2021 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, nieuwbouwwontwikkeling 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.

De pijplijn bedraagt aan het einde van 2021 bijna 2100 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 2021 kochten we slechts één woning terug. Dat komt door de sterk stijgende woningprijzen.

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 dat zowel onze sociale als middenhuurders betreft. In Goois Wonen B.V. voeren we een marktconform huurbeleid. We voeren over het sociaal huurbeleid meerdere gesprekken met onze Huurdersbelangenvereniging en vragen hen om advies.

we pasten eenmalige huurbevriezing toe

Het jaar 2021 was een bijzonder jaar op het gebied van huurwetgeving:

- Huurders van corporaties met een laag inkomen en een hoge huur hadden recht op een eenmalige huurverlaging. Het ging hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij kregen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens in 2021.
- Op de gereguleerde huurcontracten pasten we huurbevriezing toe. Na een aangenomen motie in de Tweede Kamer was het eenmalig niet toegestaan een huurverhoging door te voeren voor deze huurcontracten.
- De huurverhoging voor vrijesectorhuurcontracten werd begrensd voor de duur van 3 jaar (max. inflatie +1%). Dit was het gevolg van de initiatiefwet Nijboer over maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

We voerden dus geen huurverhoging door voor de gereguleerde huurcontracten, we verlaagden enkele gereguleerde huurcontracten, we voerden een beperkte huurverhoging uit voor de middenhuurcontracten en vrijesectorhuurcontracten en bevroren enkele middenhuurcontracten.

	Huuraanpassing
Sociale huurcontracten	0%
Middenhuur (<€925) afgesloten na 2016	1,60%
Vrijesectorhuur afgesloten voor 2016	1,60%
Goois Wonen B.V. vrijesectorhuurcontracten	+1,8% of 2,4%
Contracten afgesloten na 1 januari 2020 en voor 1 juli 2020	0%

Figuur 4.9: huuraanpassing huurcontracten Stichting Dudok Wonen en contracten Goois Wonen B.V. in 2021 (inflatie 1,4%)

Huurbevriezing middenhuur en vrijesectorhuurders

Aan onze vrijesectorhuurders en middenhuurders die te maken kregen met een inkomensterugval boden we een eenmalige huurbevriezing aan in 2021. Bij de middenhuurders ging het om huurders van wie het bruto huishoudensjaarinkomen was gedaald onder de minimale inkomenseis die gesteld wordt aan de laagste huurprijs van het middenhuursegment: minimaal € 36.100 bruto huishoudensinkomen bij een netto huurprijs van € 752,33, prijspeil 2021.

Huurbezwaren en huurcommissiezaken

In 2021 ontvingen we geen enkel bezwaarschrift tegen de huurverhoging. Dit kwam vooral doordat de sociale huurwoningen geen huurverhoging kregen. Maar ook van huurders van een middenhuur- of vrijesectorhuurwoning ontvingen we geen bezwaarschrift.

De Huurcommissie nam in 2021 in totaal **17** zaken in behandeling: **11** over de afrekening servicekosten; **5** over onderhoudsklachten en **1** over de dienstverlening van Dudok Wonen.

Van deze zaken zijn er 14 afgewezen. Twee klachten werden gegrond verklaard: een klacht over de afrekening servicekosten en een klacht over onderhoud. Er is per 31 december 2021 nog één zaak in behandeling.

voorkomen dat huurders in de knel komen

Huurverlaging en huurbevrozing

Vanuit de Wet Eenmalige Huurverlaging vroegen we bij de Belastingdienst informatie op voor 1.594 adressen. Voor **537** huurders is de huur automatisch verlaagd. Daarnaast ontvingen we **72** verzoeken tot huurverlaging. Hiervan hebben we er **47** gehonoreerd. Ook deden 45 huurders met een middenhuur- of vrijesectorhuurcontract een verzoek tot huurbevrozing. Hiervan honoreerden we er **41**.

Voorkomen huurachterstanden

Samen met bewoners, zorginstellingen en medewerkers van de gemeenten zochten we ook in 2021 naar manieren om te voorkomen dat huurders in de knel kwamen door de gevolgen van de coronapandemie of andere problemen die tijdige betaling soms moeilijk maken.

Achterstandspercentages

Het is ondanks de coronapandemie gelukt om onder de 1 % huurachterstand bij zittende huurders te blijven. We kwamen eind 2021 zelfs uit op een netto achterstandspercentage van 0,75 %. 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 1,66 %.

Aanpak betalingsproblemen

We maakten heldere afspraken met huurders die in financiële problemen kwamen. Voor huurders is het een geruststellend idee dat ze bij tijdelijke betalingsproblemen niet meteen hun huis kwijtraken. Doordat we afspraken maken, hebben we de zekerheid dat de huurder op termijn weer aan zijn betalingsverplichting kan voldoen. Het inlopen van de huurachterstand gebeurt zodra het weer mogelijk is. We zoeken hiervoor samen met onze huurders naar een passende oplossing. Als dit niet binnen de gebruikelijke termijnen lukt, hebben we daar begrip voor.

heldere afspraken bij financiële problemen

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

Als woningcorporatie is het onze opdracht om mensen te huisvesten en dus dakloosheid te voorkomen. Daarom doen we er alles aan om ontruiming te voorkomen. Maar helaas is er soms geen andere uitweg. In totaal stonden er in 2021 negen ontruiming gepland door huurachterstand en een combinatie van huurachterstand en overlast. Hiervan ging slechts één ontruiming door. Daarnaast haalden we vijf woningen leeg, omdat de huurder was overleden en de nabestaanden de erfenis verwierpen.

Woonfraude

Woonfraude heeft prioriteit bij ons: iedere bewoner heeft recht op een veilige en leefbare woonomgeving. We treden dan ook op als er sprake is van onderhuur, onrechtmatige bewoning en hennepkwekerijen. Samen met de gemeente Hilversum staken we veel tijd en energie in de aanpak van woonfraude. Met succes. In 2021 onderzochten we **107** adressen en handelden we **23** woonfraudedossiers af. Het ging daarbij vooral om overtredingen die al waren gestopt en waarbij de huurovereenkomst was beëindigd. Uiteindelijk kwam hieruit één woning beschikbaar voor huur of verkoop.

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 gehuisvest zijn. Het gemiddelde leegstandspercentage over 2021 was **2,16%**. De piek was in de zomer, omdat de uitgestelde oplevering van De Driehoek in Almere in de vakantieperiode van kandidaten en medewerkers viel. Toch is het percentage lager dan in 2020: toen was het 2,3%. In 2021 zijn we verdergegaan met het verbeteren van het mutatieproces door verder te digitaliseren. In 2022 moeten deze aanpassingen leiden tot sneller verhuren en verkopen van de woningen en daardoor minder leegstand.

4.6.2 Onderhoud

Dit jaar hebben we verder vormgegeven aan ons beleid 'Bewoner en Onderhoud'. Met dit beleid willen we de uitvoering van ons onderhoud professioneler en integraler organiseren. Ook willen we bewonersparticipatie een grotere rol geven. De intentieovereenkomst die we met drie aannemers in 2020 getekend hebben, werkten we in 2021 verder uit. Het jaar 2021 stond hierbij in het teken van uitwerken, ontwikkelen en uitproberen. Begin 2022 moet dat leiden tot het tekenen van een raamovereenkomst waarin we een langjarige samenwerking met elkaar aangaan.

een grotere rol voor bewonersparticipatie

Renovatie

Bij de **Van Speijkflat** in Hilversum startten we in september met de renovatie, nadat er 100% instemming was verkregen op de plannen. Het doel was voor de Kerst alle 54 appartementen in dit complex te verbeteren en te verduurzamen. Dat is gelukt. Begin 2022 wordt alleen nog een aantal werkzaamheden in de algemene ruimten afgerond.

Op de **Dr. J. Th. de Visserlaan** in Bussum combineerden we het planmatig onderhoud met verduurzaming en binnenwerkzaamheden. Daarmee is dit tegelijkertijd een renovatie. Het gaat om 16 woningen. Bij één woning hebben we het binnenpakket niet kunnen uitvoeren omdat de bewoner niet reageerde. Het grootste deel van de werkzaamheden is afgerond in 2021. De eindoplevering is gepland eind maart 2022.

Planmatig onderhoud

Bij planmatig en contractonderhoud gaat het vooral om periodiek schilderwerk. Soms plaatsen we dubbel glas of vervangen we een kozijn. Ook het onderhoud en de vervanging van installaties hoort bij het planmatig onderhoud. In 2021 werkten we nog gewerkt via het regulier proces. In 2022 passen we het proces aan in het kader van Bewoner en Onderhoud.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is 2021 uitgevoerd door de drie aannemers binnen Bewoner en Onderhoud. Daarvoor hebben we een prijzenboek vastgesteld waarin beschreven is welke werkzaamheden tegen welke prijs uitgevoerd mogen worden. Tijdens het jaar is dit prijzenboek aangepast en bijgesteld. Ook is de procesbeschrijving in samenwerking aangepast. Deze wordt in 2022 doorgevoerd.

Mutatieonderhoud

Ook het mutatieonderhoud is in 2021 uitgevoerd door de drie aannemers. Het prijzenboek zoals benoemd bij dagelijks onderhoud was ook op dit proces van toepassing. In 2021 is in een werkgroep gekeken naar het proces. Dit proces passen we aan en het treedt in 2022 in werking.

Kosten voor onderhoud

De totale uitgaven voor het onderhouden van de woningen zijn in 2021 iets toegenomen. Dit zien we terug in alle soorten onderhoud, behalve het planmatig onderhoud. Bij mutatieonderhoud kunnen minder uitgaven als investering worden aangemerkt. Dit leidt tot een lichte toename van het mutatieonderhoud. De uitgaven kunnen alleen als investering worden benoemd als een woning ook verduurzaamd wordt bij mutatie. Met het uitvoeren van ons verduurzamingstraject 'Goed Isoleren' hebben we steeds meer woningen verduurzaamd, zodat dit bij mutatie niet meer mogelijk is. De mutatiekosten komen dan ten laste van de exploitatiekosten.

In figuur 4.10 ziet u een overzicht van de onderhoudskosten we maakten.

Onderhoud x €1.000.000

	2021	2020
Contractonderhoud	1,3	1,2
Planmatig onderhoud	3,6	3,9
Service & Reparatie onderhoud	2,0	1,8
Mutatieonderhoud	2,9	2,8
WE bijdragen onderhoud	1,5	1,3
Totaal	11,3	11

Figuur 4.10: onderhoudskosten naar onderhoudscategorie, 2021

4.7 Desinvesteren

We hebben twee doelen met desinvesteringen:

- We helpen onze doelgroep 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 2021 € 20 miljoen. In 2020 was dit ruim € 12,5 miljoen. De inkomsten uit deze desinvesteringen kwamen voort uit:

- verkoop van mutatiewoningen met Koop Goedkoop (€ 2,2 miljoen);
- bestaande Koop Goedkoop-bewoners die de grond bijkochten (€ 3,2 miljoen). Kopers met een contract gesloten tussen 2011 en 2015 hebben contractueel het recht de grond bij te kopen en maken daar soms gebruik van;
- verkoop van mutatiewoningen verkocht met Kopen naar Wens (€ 13 miljoen);
- verkoop van woningen op de vrije markt (€ 1,6 miljoen)

onze verkoopopbrengsten zijn gestegen

Stijging verkoopopbrengsten

De stijging van de verkoopopbrengsten heeft twee oorzaken:

- Bestaande Koop Goedkoop-bewoners kochten grond bij. Wij boden eigenaren van een Koop Goedkoopwoning met een waarde boven de NHG-grens de gelegenheid 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.
- We konden meer woningen met Kopen naar Wens verkopen. Dit was mogelijk door de verhoging van de maximale waarde van een woning om in aanmerking te komen voor verkoop met een Kopen Naar Wens-arrangement.

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 2021 fors gestegen. Daarnaast is 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).

Naast de marktwaarde in verhuurde staat kijken wij ook naar de beleidswaarde. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het 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.

we kijken naar marktwaarde én beleidswaarde

Financieel beleid en beheer

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

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

De Financieringsstrategie is de uitwerking van het Financieel Management Beleid. Op basis van dit document bepalen we de invulling van de externe financieringsbehoefte. Het document zorgt ervoor dat een

financieringspositie en -structuur wordt bereikt in overeenstemming met onze lange-termijndoelstellingen.

Realisatie Vermogensontwikkeling 2021

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 € 123,6 miljoen. In 2020 was dit € 44,5 miljoen. Als gevolg van dit resultaat is het eigen vermogen in 2021 gestegen van € 978,6 miljoen naar € 1.102,2 miljoen. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen dragen met € 105,2 miljoen (2020: € 31,4 miljoen) het meest bij aan het positieve resultaat.

4.8.1 Financiële continuïteit

We bewaken onze financiële continuïteit op korte en middellange termijn 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.
- We voldoen blijvend aan de normen die de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hieraan stellen.

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

- In 2021 werd een bedrag van € 29,2 miljoen gebruikt voor investeringen: € 20,4 miljoen aan nieuwbouw en aankoop, € 8,4 miljoen aan investeringen in bestaand bezit en € 0,1 miljoen aan ons eigen apparaat. De middelen voor deze investeringen waren afkomstig uit de kasstromen uit de exploitatie en verkoop (€ 25,5 miljoen) en een toename van de leningportefeuille met € 8,6 miljoen. Daarnaast werd uit verbindingen € 5,5 miljoen verkregen. Per saldo bedroegen de ontvangsten € 39,6 miljoen. Het overschot aan ontvangsten leidde tot een toename van de liquide middelen met € 10,3 miljoen.

de risico-inschatting is als 'laag' beoordeeld

Autoriteit Woningcorporaties

De Aw beoordeelt ons functioneren jaarlijks. 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. Op basis van deze beoordeling zag de Aw in 2021 geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting is als 'laag' beoordeeld op alle onderdelen van het toetsingskader. Over de beoordeling rechtmatigheid verstrekte de Aw een aparte beoordeling. Over het verslagjaar 2020 heeft dit niet geleid tot opmerkingen of aanwijzingen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De jaarlijkse beoordeling door het WSW leidde in 2021 tot de gewenste borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2021-2023. 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 2022 te voorzien. Het WSW heeft in 2021 het borgingsplafond voor 2023 voor alle corporaties bevroren.

Hierdoor komt dit op voorhand niet uit boven het plafond van 2022. Wij verwachten dat het WSW in 2022 het gewenste borgingsplafond voor 2023 afgeeft. Dit verwachten we omdat het WSW het lage risicoprofiel voor Dudok Wonen handhaaft.

De niet-DAEB-investeringsstrategie heeft financiële gevolgen en is van invloed op het portefeuilleplan. In 2022 informeren we het WSW dan ook over de geactualiseerde portefeuillestrategie. Ook informeren wij het WSW over de eerste effecten van de inzet van een acquisitiemanager. Het WSW wil graag zien hoe wij ons nieuwe investeringskader toepassen. Hiervoor zullen wij het WSW een actueel investeringsbesluit verstrekken.

Kengetallen voor beoordeling financiële continuïteit



KPI 11:

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

In 2021 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, in het Nederlands de rentedekkingsgraad genoemd. Als het kengetal lager is dan 1, dan is de operationele kasstroom te laag om de rente te kunnen betalen. De normen die Aw en WSW hanteren, zijn een minimum. Wij hanteren eigen, hogere signaalwaarden bij het opstellen van onze begroting en meerjarenraming: 1,7 voor DAEB en 4,0 voor niet-DAEB. Dit om onverwachte tegenvallers ten opzichte van de begroting te kunnen opvangen. De kolom '2021' bevat de realisatie over dat jaar. De kolommen vanaf 2022 geven de begrotingscijfers weer. In de meerjarenbegroting 2022 – 2026 voldoen ook de prognosejaren aan de WSW-normen, zoals blijkt uit figuur 4.12.

ICR	norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	voldaan
Daeb	1,4	1,7	1,7	1,7	1,9	2,1	1,7	ja
niet-Daeb	1,8	5,2	4,2	4,2	3,7	3,9	5,5	ja
niet-Daeb verbindingen	1,8	14,7	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	ja
enkelvoudig	1,4	2,3	2,1	2,1	2,2	2,3	2,3	ja
geconsolideerd	1,4	2,6	2,5	2,5	2,4	2,6	2,6	ja

Figuur 4.11: ICR, 2021 tot en met 2026

Loan to Value (LTV)

De LTV geeft de verhouding aan tussen de nominale schuld en de beleidswaarde. De nominale schuld mag maximaal 85% zijn van de beleidswaarde voor DAEB en maximaal 75% voor niet-DAEB.

LTV	norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	voldaan
Daeb	85%	44%	53%	54%	50%	57%	49%	ja
niet-Daeb	75%	29%	27%	27%	27%	25%	25%	ja
niet-Daeb verbindingen	75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ja
enkelvoudig	75%	41%	43%	43%	42%	40%	43%	ja
geconsolideerd	75%	35%	38%	38%	37%	36%	38%	ja

Figuur 4.12: Loan To Value, 2021 tot en met 2026

Solvabiliteit

De solvabiliteit meet de verhouding tussen eigen vermogen en de totale balanswaarde op basis van beleidswaarde. Deze mag niet lager zijn dan 15% voor DAEB en 40% voor niet-DAEB.

Solvabiliteit	norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	voldaan
Daeb	15%	65%	60%	60%	61%	63%	61%	ja
niet-Daeb	40%	78%	78%	78%	78%	79%	80%	ja
niet-Daeb verbindingen	40%	101%	105%	107%	108%	110%	112%	ja
enkelvoudig	15%	59%	57%	58%	58%	60%	59%	ja
geconsolideerd	15%	64%	63%	63%	64%	66%	65%	ja

Figuur 4.13: solvabiliteit, 2021 tot en met 2026

Dekkingsratio

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

Dekkingsratio	norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	voldaan
Daeb	70%	30%	35%	34%	33%	31%	31%	ja
niet-Daeb	70%	17%	19%	18%	17%	16%	16%	ja
niet-Daeb verbindingen	70%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	ja
enkelvoudig	70%	29%	30%	29%	28%	26%	26%	ja
geconsolideerd	70%	26%	28%	27%	27%	24%	24%	ja

Figuur 4.14: dekkingsratio, 2021 tot en met 2026

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. Een dergelijke 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.

Onderpandsratio	norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	voldaan
enkelvoudig	70%	25%	30%	29%	28%	26%	26%	ja

Figuur 4.15: onderpandsratio, 2021 tot en met 2026

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 (kasstroomgenererende eenheden) gekoppeld aan de omvang van de leningenportefeuille. In 2021 was de gemiddelde lening per gewogen verhuureenheid afgerond € 35.000. Voor 2022 -2026 is de streefwaarde gesteld op € 55.000 voor de toegelaten instelling vanwege de structureel gedaalde lange rente.

Financiering

In 2021 werd een kleiner bedrag op de leningenportefeuille afgelost dan aan nieuwe leningen werd aangetrokken. In totaal werd € 11,6 miljoen aangetrokken aan door WSW geborgde financiering. Het totaal aan aflossingen van de Stichting in 2021 was € 3 miljoen. Het schuldrestant van de leningenportefeuille steeg in 2021 met € 8,6 miljoen.

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

Stichting Dudok Wonen	Totaal 2021
Schuldrestant 1 januari	215.993
Aflossing	2.997
Opname	11.569
Schuldrestant 31 december	224.565

Figuur 4.16: nominaal schuldrestant, aflossing en opname 2021 (x €1.000) Stichting Dudok Wonen

De leningenportefeuille van Goois Wonen B.V. bestond uit een hypothecaire geldlening. Het verloop van de nominale portefeuille:

Goois Wonen B.V.	Totaal 2021
Schuldrestant 1 januari	6.180
Aflossing	6.180
Opname	0
Schuldrestant 31 december	0

Figuur 4.17: nominaal schuldrestant, aflossing en opname 2021 (x €1.000) Goois Wonen B.V.

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 € 9,2 miljoen per 31 december 2021.

De kaspositie van Goois Wonen B.V. kwam uit op een positief saldo van € 4,1 miljoen per 31 december 2021.

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 2021 € 1,4 miljoen negatief en van de niet-DAEB-tak € 10,6 miljoen positief.

Interne financiering

Vanwege de scheiding DAEB en niet-DAEB verstrekke de DAEB-tak op 1 januari 2017 aan de niet-DAEB-tak een interne lening van € 101,5 miljoen. De niet-DAEB tak lost deze interne lening volledig af aan de DAEB-tak volgens een intern schema. In 2021 is € 6,7 miljoen afgelost op de interne lening. Het saldo van de interne lening is € 58,1 miljoen per 31 december 2021.

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 Gois Wonen B.V.

(x € 1 miljoen)

Financieringsbehoefte	Daeb					2022-2026
	2022	2023	2024	2025	2026	
Stichting Dudok Wonen Daeb						
Liquide middelen Daeb per 1-1	-1,4	3,1	3,9	3,9	1,8	-1,4
Exploitatie	3,9	4,0	5,1	5,7	3,3	22,1
Desinvesteringen	14,5	14,3	16,2	12,9	12,6	70,7
Inkomsten	18,5	18,4	21,3	18,7	15,9	92,7
Investerings nieuwbouw	-17,6	-12,1	-7,2	-7,5	-29,3	-73,6
Investerings bestaand bezit	-11,6	-8,1	-9,3	-5,1	-8,8	-42,9
Aankoop en FVA	-2,9	-2,7	-2,0	-2,9	-1,9	-12,4
Overige	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-1,8
Uitgaven	-32,4	-23,2	-18,9	-15,8	-40,4	-130,8
Saldo inkomsten en uitgaven	-13,9	-4,8	2,4	2,8	-24,4	-38,0
Aflossingsverplichtingen Daeb financiering	-3,2	-3,0	-3,0	-7,4	-2,7	-19,3
Ontvangsten aflossingen interne lening	0,7	0,6	0,6	2,5	0,5	4,8
Daeb financiering o/g	21,0	8,0	-	-	26,0	55,0
Saldo financieringskasstromen	18,5	5,6	-2,4	-5,0	23,8	40,5
Saldo kasstromen totaal	4,5	0,8	0,0	-2,1	-0,7	2,5
Liquide middelen Daeb per 31-12	3,1	3,9	3,9	1,8	1,1	1,1

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 € 38 miljoen negatief is in de periode 2022-2026. Inclusief de aflossingsverplichtingen van € 19,3 miljoen en het negatieve liquiditeitssaldo van € 1,4 miljoen is de financieringsbehoefte € 58,7 miljoen. Deze financieringsbehoefte wordt ingevuld door € 4,8 miljoen aan ontvangsten uit aflossing interne lening van de niet-DAEB en € 55 miljoen aan nieuw aan te trekken, door WSW geborgde DAEB-financiering. Het verschil van € 1,1 miljoen resulteert in een positief liquiditeitssaldo eind 2026.

Leningenportefeuille

De leningenportefeuille stijgt met € 35,7 miljoen. Aan nieuwe financiering wordt € 55 miljoen aangetrokken, terwijl € 19,3 miljoen op bestaande leningen wordt afgelost. 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, waardoor we nog kunnen bijsturen in onze investeringsuitgaven.

(x € 1 miljoen)

Financieringsbehoefte	Niet-Daeb					2022-2026
	2022	2023	2024	2025	2026	
Stichting Dudok Wonen niet-Daeb						
Liquide middelen niet-Daeb per 1-1	10,6	10,6	6,8	3,0	4,9	10,6
Exploitatie	3,5	3,5	2,8	2,8	4,5	17,0
Desinvesteringen	2,5	2,4	1,2	2,7	1,4	10,2
Inkomsten	6,0	5,8	4,0	5,5	5,9	27,2
Investeringen nieuwbouw	-0,1	-4,4	-1,5	-0,5	-0,1	-6,6
Investeringen bestaand bezit	-0,8	-0,8	-0,9	-2,2	-0,6	-5,3
Nieuwbouw koop en FVA	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	7,5
Overige	-5,9	-5,5	-6,2	-	-	-17,6
Uitgaven	-5,3	-9,1	-7,1	-1,2	0,9	-21,9
Saldo inkomsten en uitgaven	0,7	-3,3	-3,1	4,3	6,8	5,3
Aflossingsverplichtingen niet-Daeb financiering	-	-	-	-	-	-
Aflossingen interne lening	-0,7	-0,6	-0,6	-2,5	-0,5	-4,8
niet-Daeb financiering o/g	-	-	-	-	-	-
Saldo financieringskasstromen	-0,7	-0,6	-0,6	-2,5	-0,5	-4,8
Saldo kasstromen totaal	-??	-3,9	-3,7	1,8	6,3	0,6
Liquide middelen niet-Daeb per 31-12	10,6	6,8	3,0	4,9	11,2	11,2

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

Inkomsten en uitgaven

Uit figuur 4.20 blijkt dat het saldo aan inkomsten en uitgaven in de niet-DAEB € 5,3 miljoen positief is in de periode 2022-2026. In de FVA is een € 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 € 4,8 miljoen afgelost. Niet-DAEB heeft een positieve invloed op de financiële positie en de kengetallen van Stichting Dudok Wonen als geheel.

(x € 1 miljoen)

Financieringsbehoefte Goois Wonen B.V.	Verbindingen					2022-2026
	2022	2023	2024	2025	2026	
Liquide middelen verbindingen per 1-1	4,1	4,5	5,1	5,0	5,6	4,1
Exploitatie	1,9	2,0	1,4	2,1	2,3	9,8
Desinvesteringen	-	-	-	-	-	-
Inkomsten	1,9	2,0	1,4	2,1	2,3	9,8
Investerings nieuwbouw	-	-	-	-	-	-
Investerings bestaand bezit	-	-	-	-	-	-
Aankoop en FVA	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-7,5
Overige	-	-	-	-	-	-
Uitgaven	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-7,5
Saldo inkomsten en uitgaven	0,4	0,5	-0,1	0,6	0,8	2,3
Aflossingsverplichtingen	-	-	-	-	-	-
Financiering o/g	-	-	-	-	-	-
Saldo financieringskasstromen	-	-	-	-	-	-
Saldo kasstromen totaal	0,4	0,5	-0,1	0,6	0,8	2,3
Liquide middelen verbindingen per 31-12	4,5	5,1	5,0	5,6	6,4	6,4

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

Uit figuur 4.21 blijkt dat het saldo aan inkomsten en uitgaven in Goois Wonen B.V. € 2,3 miljoen positief is in de periode 2022-2026. De uitgaven FVA bestaan uit voorgenomen dividenduitkeringen aan Stichting Dudok Wonen voor een bedrag van € 1,5 miljoen per jaar, in totaal € 7,5 miljoen. Goois Wonen B.V. 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.

Soorten financiële risico's

We lopen renterisico, herfinancieringsrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico. Het renterisico is het grootst. We willen bij herfinanciering niet meer dan 15% renterisico lopen. Het gemiddelde renterisico voor de periode 2021-2025 is 12,3%. In 2021 wordt de streefwaarde van 15% beperkt overschreden door een spreadherziening. Het WSW hanteert geen expliciet maximumpercentage voor een individuele woningcorporatie.

Derivaten en renteswaps

We sloten in 2006 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.

Tegenpartij	Bedrag nominaal	Rentepercentage variabel	Rentepercentage vast	startdatum	einddatum	marktwaarde 31- 12-2020	Clausule marktwaarde verrekening
ING Bank N.V.	25.000	3M euribor	4,52%	30-11-2007	30-11-2027	-6.801	Nee

Figuur 4.21: rentederivaten per 31-12-2021 (bedragen x €1.000)

Derivaten gebruiken we alleen om financiële (rente)risico's te verkleinen. Na 2010 hebben we geen nieuwe rentederivaten meer afgesloten. Dus ook in 2021 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.

Bepalingen die het toezicht belemmeren

De genoemde derivatencontracten bevatten geen bepalingen die het toezicht belemmeren.

Beleggingen

We hebben tegoeden op bankrekeningen bij enkele Nederlandse banken. Deze banken voldoen per 31 december 2021 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2021 ontplooiden we buiten de kortlopende uitzettingen geen nieuwe beleggingsactiviteiten.

Treasury Statuut

Het Treasury Statuut is ondergeschikt aan het RFBB en geldt voor ons en onze dochterondernemingen. In ons Treasury Statuut is vastgelegd hoe de planning, uitvoering en administratie moeten verlopen. Het gaat hierbij om zaken die samenhangen met beleggingen, financiering en rentemanagement, inclusief financiële derivaten. Het Treasury Statuut is in 2021 geactualiseerd.

het Treasury Statuut is geactualiseerd

Interne organisatie financiële derivaten en beleggingen

Onze treasury-organisatie over het aangaan en de beheersing van financiële derivaten en beleggingen hebben we ingericht volgens de wettelijke bepalingen uit de Woningwet. Deze bepalingen zijn neergelegd in het RFBB en nader 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 twee functionarissen: het 'vier-ogen-principe'. In het Treasury Statuut staat hoe besluiten op basis van een transactievoorstel worden genomen en uitgevoerd. In de treasury-organisatie hebben deze functionarissen een rol:

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

Treasury rapportages

De directeur-bestuurder ontvangt drie keer per jaar een Treasury Rapportage. Deze rapportages zijn onderdeel van de P&C-cyclus. In 2021 zijn drie 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 drie keer per jaar overlegt de Treasury Commissie over treasury-aangelegenheden. De directeur-bestuurder ontvangt schriftelijke verslagen van de bijeenkomsten van de Treasury Commissie. In 2021 zijn vijf vergaderingen van de Treasury Commissie gehouden. Eén van deze vergaderingen was de jaarlijkse Treasury-risicosessie, waaraan ook de directeur-bestuurder en de organisatiecontroller deelnemen.

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

Werken tijdens de pandemie

In coronatijd bewegen we mee en volgen we de RIVM-maatregelen. Ondanks alle uitdagingen die we het afgelopen jaar tegenkwamen, konden alle werkzaamheden doorgaan. Onze medewerkers hebben meebewogen met de beperkingen, uitdagingen gekend en hebben kansen gezien en gepakt.

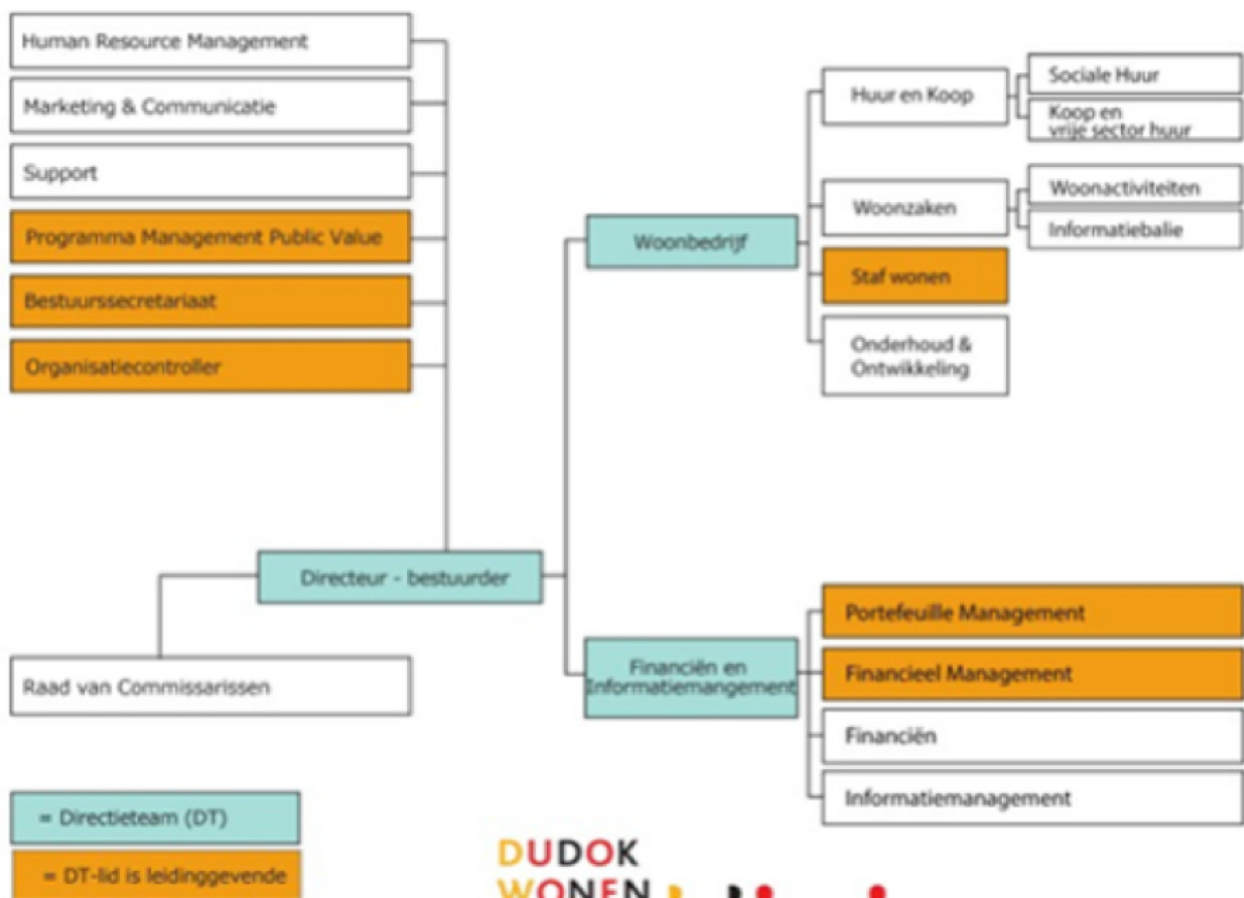
Zo organiseerden wij het werken in coronatijd:

- Als het nodig is voor het werk of als thuiswerken om wat voor reden dan ook niet mogelijk is, kunnen medewerkers terecht op kantoor in De Melkfabriek.
- Om het thuiswerken mogelijk te maken kunnen onze medewerkers gebruikmaken van een 'thuiswerkbudget'. Daarmee kunnen ze middelen aanschaffen waarmee ze ook thuis volgens de arbo-richtlijnen kunnen werken. Daarnaast ontvangen de medewerkers een thuiswerkvergoeding en een internetvergoeding.
- Tijdens perioden dat de scholen gesloten waren door een lockdown, konden medewerkers met kinderen op de basisschool gebruikmaken van 'coronaverlof'. Ze kregen twee uur betaald per werkdag in verband met de thuisscholing.

medewerkers ontvingen een 'thuiswerkbudget'

Organisatiestructuur

Onze organisatiestructuur ziet er als volgt uit:



Sturing op verbeterprojecten

We werken aan projecten ter verbetering en/of vernieuwing van processen, producten, dienstverlening & verbinding. Projecten met de hoogste prioriteit monitoren we via een 'focusbord'. Dit leidt er toe dat er:

- duidelijker verbinding is van projecten en initiatieven met strategie, inclusief meetbare doelstellingen;
- frequenter sturing op samenhang en synergie kan plaatsvinden;
- meer succesbeleving is door aandacht voor kortetermijnresultaten.

Het focusbord is permanent fysiek aanwezig in de vergaderkamer. Daarnaast is het bord vanwege corona voor medewerkers digitaal te bekijken.

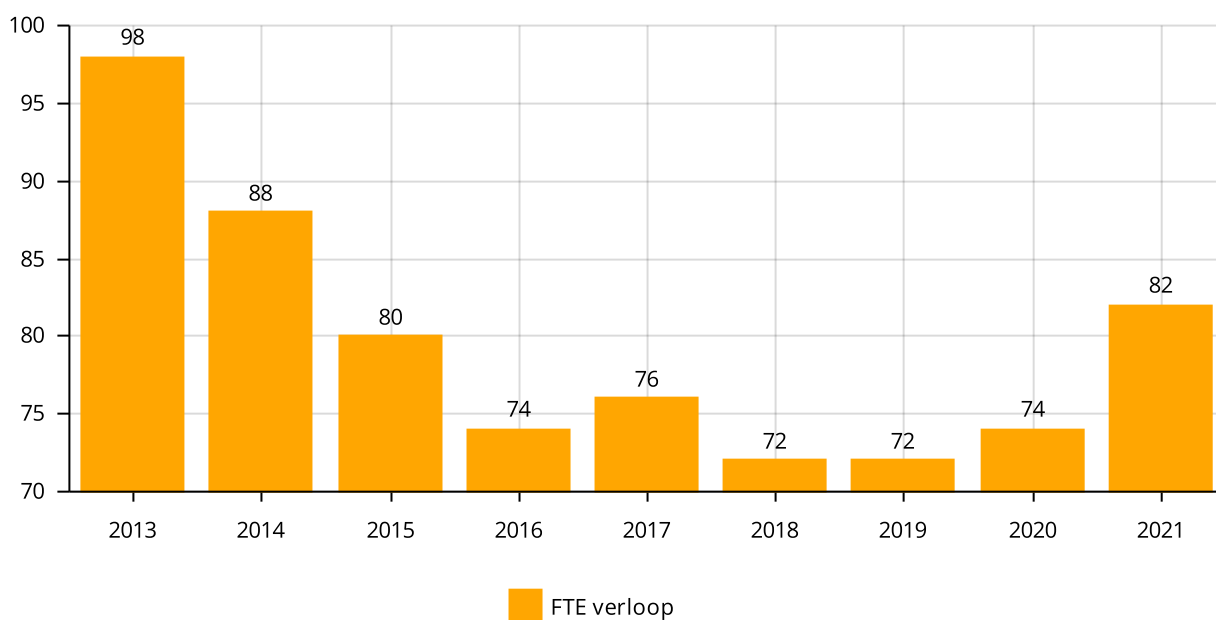
5.2 Kostenbewustzijn

Bedrijfslasten

Onze bedrijfslasten ogen volgens de Aedes-benchmark relatief hoog. Mede daarom blijven we kritisch kijken naar onder meer de omvang van de formatie. We verwachten dat onze toekomstige bezetting niet bijzonder zal groeien of krimpen.

In de grafiek hieronder is te zien hoeveel fte's we in dienst hadden op 31 december. Eind 2021 was er nog vacatureruimte van 2 fte. In 2021 is de formatie uitgebreid met een projectmanager, een complexbeheerder en een financieel administratief medewerker. Een deel van deze uitbreiding wordt opgevangen door krimp van de formatie op andere plekken als gevolg van natuurlijk verloop.

stand aantal FTE eind van het jaar



Figuur 5.1: stand aantal FTE in dienst eind van het jaar

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 2021 € 0,7 miljoen. Dit is een stuk lager dan in 2020. Toen waren de kosten € 1,2 miljoen.

De kosten werden voor een deel gecompenseerd door lagere personeelslasten, doordat functies tijdelijk niet ingevuld waren.

5.3 Personeelsinformatie

Onze medewerkers

Op 31 december 2021 waren er 90 medewerkers bij ons in dienst. Enkele getallen:

- **57% vrouw en 43% man.** In 2020 zagen we een vergelijkbaar beeld.
- 39% van onze werknemers is **tussen de 45 en 55 jaar**. Dit blijft de grootst vertegenwoordigde leeftijdsgroep. In 2020 was deze groep nog iets groter: 40%.
- 41% van de medewerkers heeft een deeltijdcontract. **59% werkt fulltime**. In 2020 zagen we een vergelijkbaar beeld.
- Van alle medewerkers heeft **48% een dienstverband korter dan vijf jaar**. In 2020 was dit 44%. Van de medewerkers heeft 6% 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 waar hun talenten tot bloei komen - in de organisatie of buiten de organisatie. We merken dat de arbeidsmarkt in beweging is. Dit leidde in 2021 tot interne doorstroom van 2 medewerkers en een uitstroom van 6 medewerkers (5,67 fte).

We zijn er trots op dat we studenten kansen geven. Dit doen we door meewerk- of afstudeerstages aan te bieden. Als maatschappelijke organisatie vinden we het belangrijk om jonge mensen een goede start te geven op de arbeidsmarkt. Afgelopen jaar mochten we 1 stagiaire begeleiden bij de afdelingen Financiën en Informatiemanagement (FIM).

jonge mensen een goede start geven op de arbeidsmarkt

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2021 was 2,9%. In 2020 was dit nog 1,6%. Thuiswerken als gevolg van de Corona pandemie heeft bijgedragen aan het lage ziekteverzuim in 2020. In 2021 zien we een stijging van het ziekteverzuim, mede door een stijging van coronabesmettingen onder de medewerkers.

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 kunnen vertrouwen in de mensen die met elkaar het gezicht van Dudok Wonen bepalen. 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 zijn opgenomen in de 'Regeling melden vermoeden integriteitsschending'. Deze regeling en het integriteitsbeleid zijn te vinden op het medewerkersportaal en op onze website. In 2021 zijn geen meldingen gedaan over vermoedens van integriteitsschending of schending omgangsvormen.

5.5 AVG en informatiebeveiliging

Privacy

In 2021 hebben we de bewaartermijnen geïmplementeerd in ons bedrijfsinformatiesysteem. Voor het cameratoezicht is een 'data protection impact assessment' uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan voerden we enkele verbeteringen door in het proces, waaronder een beperktere bewaartermijn. De medewerkers zijn regelmatig op de hoogte gehouden van privacy-issues in de media en hebben een phishingtest ondergaan. Hierin scoorden we niet beter of slechter dan anderen.

In 2021 zijn drie interne incidenten gemeld. Dit waren slechts kleine incidenten. Ze zijn daarom niet gemeld aan de Autoriteit Persoonsgegevens. Twee klanten deden een verzoek voor inzage van gegevens. Deze klanten hebben de gevraagde gegevens ontvangen.

In 2022 zetten we verdere stappen om het privacybeleid te verbeteren in ons primaire systeem en werkprocessen. Dit deden we door:

- opschoning (digitaal) archief op basis van vastgestelde bewaartermijnen;
- aanpassing informatie cameratoezicht in de betreffende complexen.

Informatiebeveiliging

Hoe betrouwbaar is de informatiebeveiliging bij Dudok Wonen? In samenwerking met een extern bureau is het informatiebeveiligingsbeleid op enkele onderdelen uitgebreid, vooral:

- het verwijzen naar de BIC: de Baseline Informatiebeveiliging voor (woning)corporaties, die bedoeld is om alle woningcorporaties op een vergelijkbare manier te laten werken met informatiebeveiliging;
- de inrichting van het proces informatiebeveiliging;
- de informatiebeveiligingsorganisatie.

Eind 2021 was er wereldwijd alarm over bepaalde logsoftware. Direct zijn we in overleg getreden met onze ICTleveranciers. Hieruit bleek dat slechts een beperkt deel gebruik maakte van de betreffende software. Door onze leveranciers is adequaat gereageerd, waardoor geen beveiligingslekken zijn ontstaan waarmee toegang tot onze systemen zou hebben kunnen plaatsvinden.

In 2022 stellen we het nieuwe beleid vast. Dan worden het proces informatiebeveiliging en de informatiebeveiligingsorganisatie geformaliseerd.

5.6 Verslag van de ondernemingsraad

Werkzaamheden OR

De OR bestond in 2021 uit drie vaste leden en twee 'roulerende stoelen'. De roulerende stoelen waren bedoeld voor medewerkers die op basis van een specifiek onderwerp konden meepraten. De OR overlegde wekelijks. Elke zes weken vond overleg met de bestuurder plaats. Voor ieder overleg met de bestuurder werd gezocht naar kandidaten voor de roulerende stoel.

Twee keer per jaar is er overleg met de raad van commissarissen of een delegatie hiervan, de remuneratiecommissie.

Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

In 2020 heeft de OR één adviesaanvraag ontvangen. Dit was een adviesaanvraag van de rvc over de herbenoeming van de bestuurder. De OR gaf een positief advies. Daarnaast is één instemmingsverzoek behandeld. Deze ging over de faciliteiten voor thuiswerkplekken. De OR stemde in met het voorgenomen besluit van de bestuurder hierover.

Daarnaast heeft de OR deze onderwerpen behandeld:

- Evaluatie het Goede Werkgesprek
- Regeling bijzondere gebeurtenissen
- Traject Bewoner en Onderhoud bij de afdeling Onderhoud & Ontwikkeling
- Organisatiewijziging team onderhoud binnen afdeling Onderhoud & Ontwikkeling
- Kadernotitie begroting
- PMO
- Coronamaatregelen
- Cameratoezicht
- Sociaal plan

Verkiezingen

In september 2021 kondigde een van de vaste OR-leden zijn vertrek bij de OR aan per einde van het jaar. De OR besloot toen snel verkiezingen uit te schrijven. Vanaf dat moment zijn collega's persoonlijk aangesproken om deel te nemen in de OR en heeft de OR filmpjes gemaakt om collega's te enthousiasmeren. Daarnaast zijn er verschillende berichten op intranet geplaatst, ook van de bestuurder. Helaas heeft dit niet geleid tot aanmeldingen.

Vooruitblik 2022

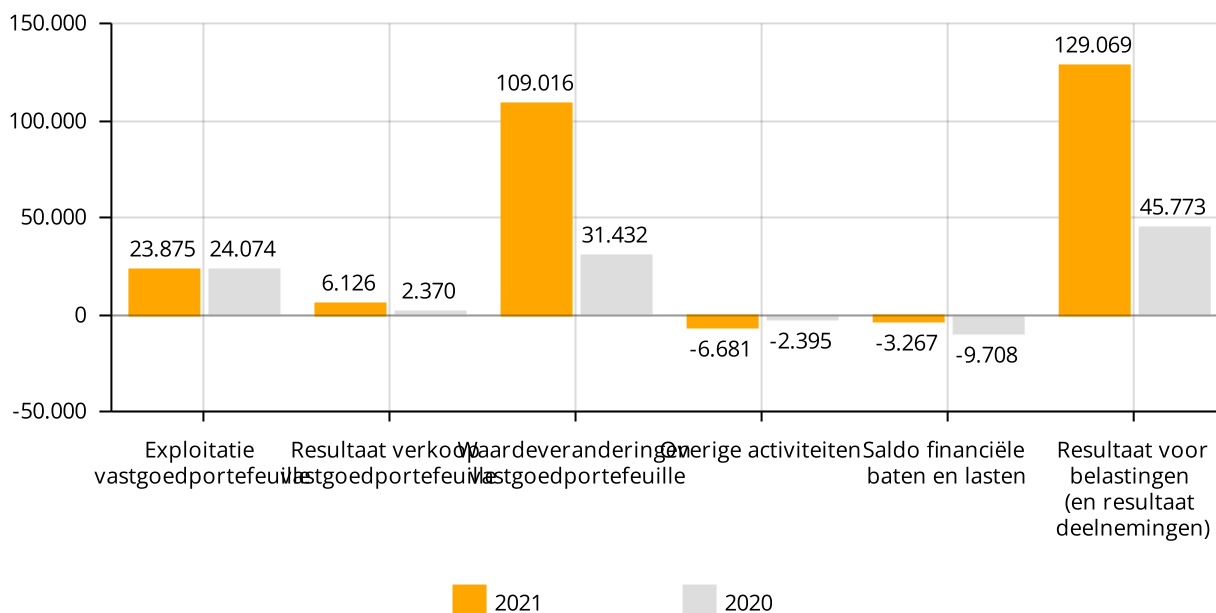
Per 1 januari 2022 is de OR in samenspraak met de bestuurder opgeheven. De reden is, dat niemand zich verkiesbaar heeft gesteld en een OR van twee personen geen medezeggenschap kan vertegenwoordigen voor de gehele achterban. Besloten is om nader te onderzoeken wat hiervoor de reden is. De afdeling HR doet hier onderzoek naar. Dudok Wonen is verplicht een OR te hebben. De bestuurder heeft aangegeven zich hiervoor te blijven inspannen.

6. Financiële exploitatie en economisch offer

6.1 Analyse van het jaarresultaat

Het bedrijfsresultaat voor belastingen over 2021 bedraagt € 129,0 miljoen (2020: € 45,8 miljoen). De opbouw van dit resultaat wordt in onderstaande grafiek getoond.

(Bedragen X €1.000)



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

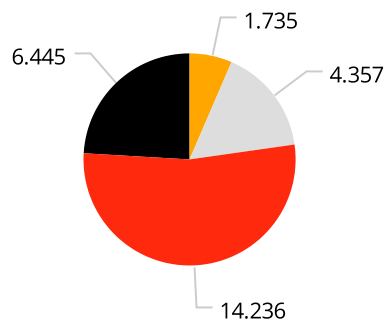
Het netto resultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille bedraagt € 23,9 miljoen. Ten opzichte van 2020 (€ 24,1 miljoen) is sprake van een daling van € 0,2 miljoen.





De huuropbrengsten over 2021 zijn hoger dan de huuropbrengsten over 2020 (€ 1 miljoen). Dit is het gevolg van harmonisaties en opleveringen nieuwbouw. Daarnaast is de huurderiving toegenomen (2,93% versus 2,33% in 2020).

De lasten bedragen in 2021 € 27,9 miljoen (2020: € 26,8 miljoen). De stijging is met name het gevolg van een stijging van de lasten uit hoofde van overige bedrijfslasten. In de overige bedrijfslasten in 2021 is de amortisatie van de Vestia lening ruil opgenomen ad € 3,7 miljoen.

Lasten exploitatie vastgoedportefeuille 2020

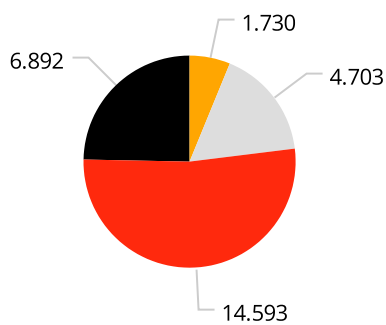
(Bedragen X € -1.000)







	Lasten servicecontracten	1.735
	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.357
	Lasten onderhoudskosten	14.236
	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.445

Lasten exploitatie vastgoedportefeuille 2021

(Bedragen X € -1.000)

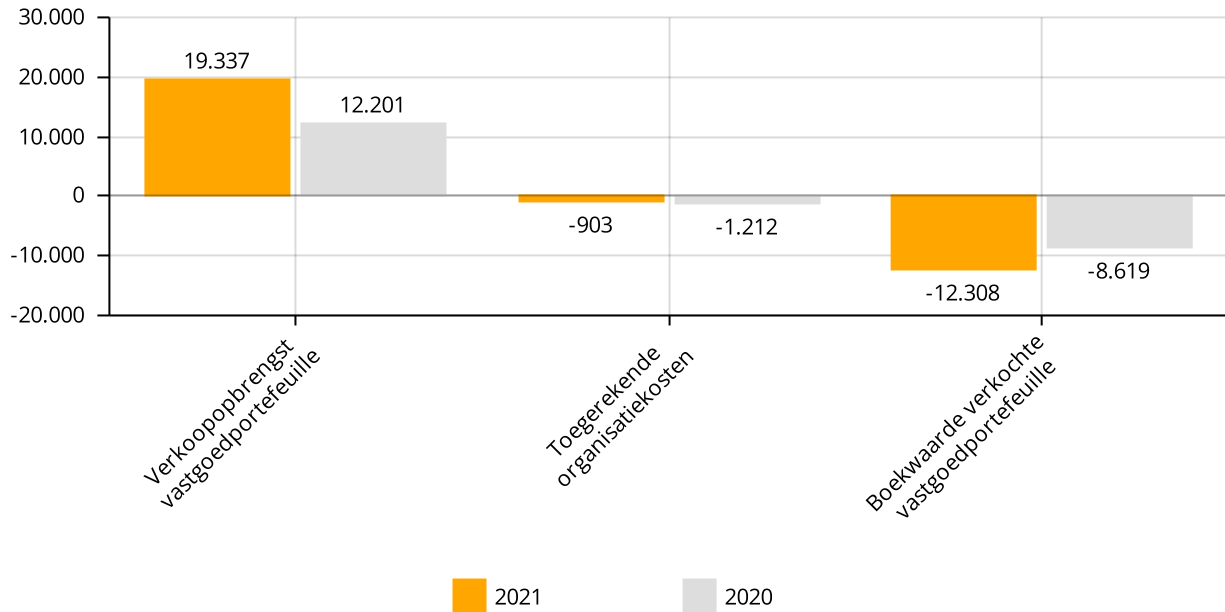


	Lasten servicecontracten	1.730
	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.703
	Lasten onderhoudskosten	14.593
	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.892

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille over 2021 bedraagt € 6,1 miljoen (2020: € 2,4 miljoen).

(Bedragen X € 1.000)



Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

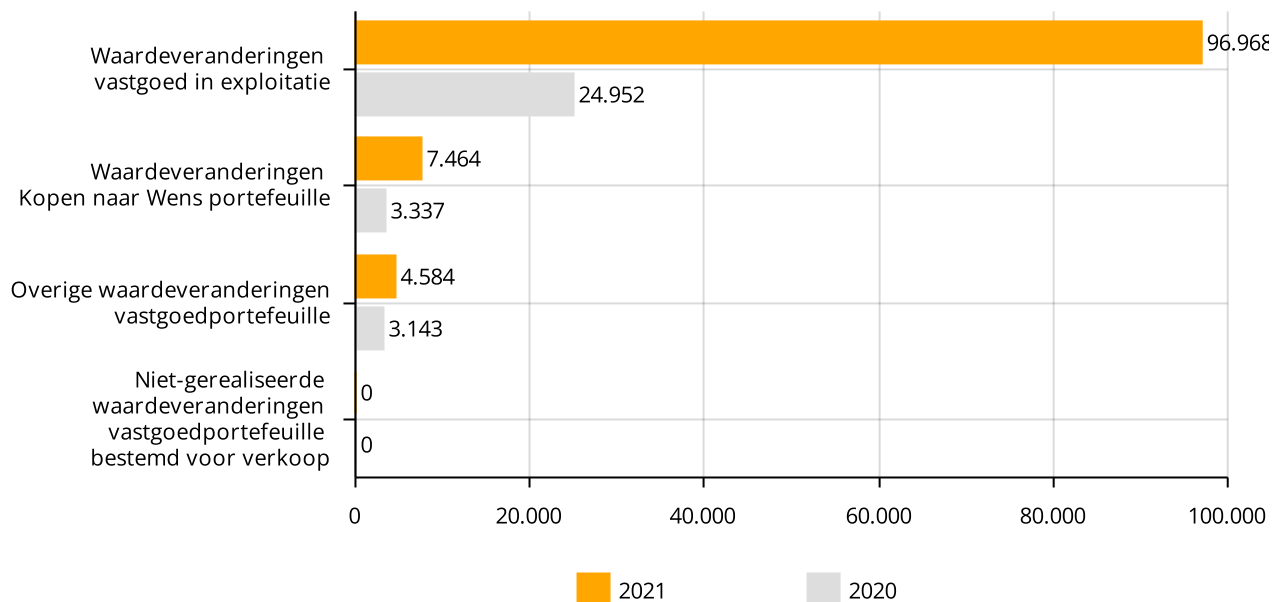
De stijging van het resultaat is het gevolg van een toename van het aantal verkochte woningen uit de huurvoorraad tegen een hogere opbrengst per eenheid. In 2021 werden 67 woningen verkocht en 42 KGK bijkopen grond. In 2020 bedroeg het aantal verkochte woningen 53.

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 2021 kunnen als volgt worden weergegeven:

(Bedragen X € 1.000)



Niet gerealiseerde waardeveranderingen

Het totale waarderingsresultaat voor deze posten is voor 2021 € 105,2 miljoen positief. Dit is met name het gevolg van de waardestijging van € 93,2 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. Daarnaast is de waardering van het product Kopen naar Wens gestegen met € 4,2 miljoen. Dit is het resultaat van de indexering en de stijging van de marktwaarde van de Kopen naar Wens contracten.

Saldo financiële baten en lasten

Het saldo van de financiële baten en lasten bestaat uit rentebaten en rentelasten. De grootste post in dit saldo betreft de rentelasten. Deze zijn in 2021 met € 3,8 miljoen € 6,6 miljoen lager dan over 2020 (€ 10,4 miljoen). Dit wordt met name veroorzaakt doordat de negatieve waarde van het rente-derivaat is afgenomen ten opzichte van 2020, wat resulteert in minder hoge rentelasten.

6.3 Marktwaarde en beleidswaarde

Methodiek

Vanaf 2018 wordt aansluiting gezocht bij de door het Aw en WSW opgestelde methode voor het berekenen van de beleidswaarde als onderdeel van het nieuwe beoordelingskader.

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 2021 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 2021 en is het maximum van de marktwaarde in een doorexploteer- en in een uitpondscenario (indien een uitpondscenario is toegestaan). In 2021 is de marktwaarde van de vastgoedportefeuille met € 111 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.252 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9,47%, die met name wordt veroorzaakt door een algemene stijging van de leegwaarde (die tot uiting komt in een hogere WOZ-waarde).

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. Bij de bepaling van de marktwaarde is er in 2021 een verschuiving opgetreden van het scenario uitponden in 2020 naar doorexploteer van 198 woningen.

Stap 2: betaalbaarheid

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploteersscenario 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 2021 gestegen met €22 miljoen naar €330 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 2021 is de afslag met € 41 miljoen gestegen naar €232 miljoen. Voornaamste reden voor deze stijging is een structurele stijging van de kosten voor mutatieonderhoud en planmatig onderhoud.

Stap 4: beheer

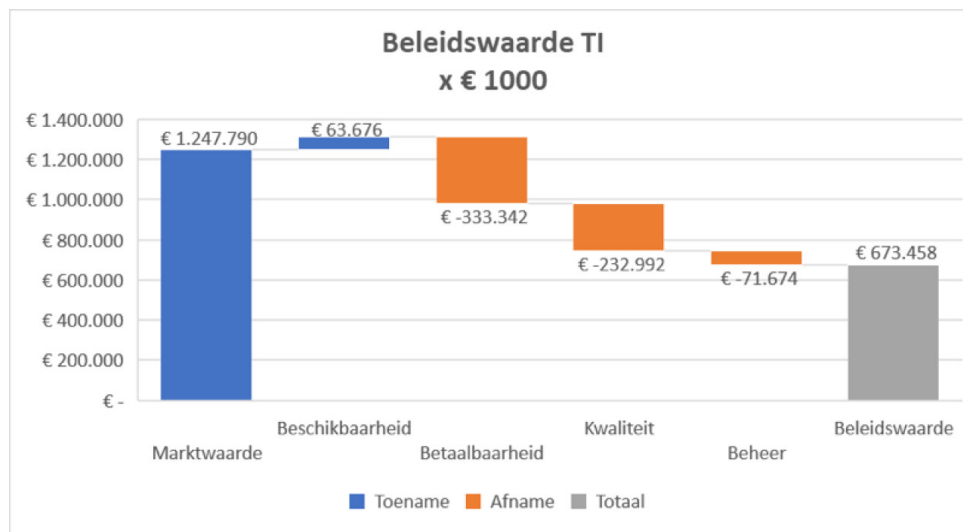
Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Hierdoor wijkt het beheer af van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In 2021 is de afslag voor het beheer met € 1 miljoen gestegen.

Resultaten beleidswaarde

Bovenstaande berekening leidt tot de volgende berekening op basis van de marktwaarde 2021 en de beleidswaarde op basis van de meerjarenbegroting.

	2021	2020
Marktwaarde verhuurde staat	€ 1.251.565	€ 1.140.688
-/- Beschikbaarheid	€ 63.676	€ 23.264
-/- Betaalbaarheid	€ -329.629	€ -308.024
-/- Kwaliteit	€ -231.691	€ -191.047
-/- Beheer	€ -71.641	€ -70.668
Beleidswaarde	€ 682.280	€ 594.213
% van de marktwaarde	55%	52%

Als waterval ziet dit er voor 2021 als volgt uit:



7. Verslag van de raad van commissarissen

7.1 Governance structuur Dudok Wonen

Dudok Wonen is 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](#).

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 en staat het bestuur met raad terzijde. Dit houdt vooral in, dat wij bewaken dat de maatschappelijke doelstellingen worden behaald binnen de vastgestelde kaders. Belangrijk hierbij is ook de netwerkrol die de Raad vervult om input op te halen bij 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.

Toezichts- en toetsingskader

De governance wordt 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. Deze governancecode is per januari 2020 herzien. 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. Zie hierover in paragraaf 3.1.3. 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 2021

Wij complimenteren de medewerkers van Dudok Wonen met de inzet en behaalde resultaten in 2021. De medewerkers hebben tijdens de pandemie veel flexibiliteit en veerkracht laten zien. We ondersteunden het besluit om medewerkers met kinderen op de basisschool enkele uren betaald verlof te geven tijdens lockdowns.

kansen om de huurvoorraad te vergroten

Ondanks beperkingen is de dienstverlening aan klanten doorgegaan en zijn verbeteringen doorgevoerd in de dienstverlening, bijvoorbeeld door wijziging van de telefonische bereikbaarheid. Ook is samen met betrokken aannemers hard gewerkt aan verbetering van de aanpak van het onderhoud. Daarnaast zien we dat kansen zijn gecreëerd om de huurvoorraad te vergroten door projectontwikkeling. En met resultaat: de pijplijn van mogelijke ontwikkelprojecten is hoger dan in de afgelopen jaren.

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 viermaandelijke rapportages, het risicorapport, het jaarverslag, de jaarrekening en de managementletter van de accountant. Ook voeren we naast de gesprekken met de bestuurder en het directieteam, gesprekken met de HBV, de ondernemingsraad, de accountant en de organisatiecontroller.

Aandacht voor beheersing

Naar aanleiding van rapportages en gevoerde gesprekken stonden we in 2021 onder andere stil bij financiële beheersing. Dit deden we vooral in het licht van het (blijven) voldoen aan de ICR-norm (zie ook paragraaf 4.8.1). Tijdens vergaderingen spraken we over risico's en gevoeligheden enerzijds en anderzijds de mogelijke en voorgenomen acties tot bijsturen als risico's zich voordoen. Ook was er aandacht voor de executiekracht van bestuur, directieteam en organisatie: hoe zorgen zij dat de plannen financieel, maar ook organisatorisch goed worden uitgevoerd? In dit kader spraken we ook over de afwegingen die te maken hebben met de duurzaamheidsopgave.

Goedkeuring bestuursbesluiten

Op grond van het toezichtskader is voor een aantal bestuursbesluiten goedkeuring van de rvc nodig. In 2021 waren dat besluiten over:

- Investeringsbesluiten in de volkshuisvesting boven € 3 miljoen. Dit ging om investeringsbesluiten voor:
 - **Nieuw Zuid** gebouw 5, 6 en buitenruimte; nieuwbouw van ca. 108 appartementen en parkeerplaatsen in Hilversum.
 - **Renovatie Vaartweg**, ingrijpende verbouwing en renovatie van 34 eengezinswoningen in Gooise Meren.
 - **Project 'goed isoleren'** voor de jaarschijf 2022, verduurzaming van ongeveer 214 woningen in Hilversum en Gooise Meren.
- Audit jaarplan 2021
- Afwijking van bepalingen in het Treasury Statuut om medewerking te kunnen verlenen aan de leningruil met woningcorporatie Vestia en zo bij te dragen aan de sectoroplossing voor Vestia
- Jaarverslag 2020
- Aangaan van een obligolening naar aanleiding van het strategisch programma van het WSW
- Dividendbeleid Goois Wonen B.V. en de dividenduitkering in 2021
- Activiteitenplannen 2022 voor de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Almere
- Actualisatie van het aanbestedingsbeleid
- Aangaan van een langjarige samenwerking met drie onderhoudspartners voor het uitvoeren van het dagelijks-, mutatie- en planmatig onderhoud
- Investeringsagenda niet-DAEB
- Begroting 2022 en meerjarenraming 2023-2026, treasury jaarplan 2022 en investeringskader voor Stichting Dudok Wonen
- Begroting 2022 en meerjarenraming 2023-2026 voor Goois Wonen B.V.
- Actualisatie van het treasury statuut

Besluiten rvc

Op grond van de wet en de statuten is de rvc verantwoordelijk voor een aantal eigen besluiten. In 2021 waren dat:

- Jaarrekening 2020
- Herbenoeming commissaris Fleur Rieter voor haar tweede termijn
- Besluiten in het kader van de afloop van de bestuurstermijn van de directeur-bestuurder:
 - profielschets bestuurder
 - herbenoeming bestuurder
- Accordering van het controleplan van de externe accountant. Hierbij is door de rvc gevraagd aan de accountant om mee te kijken op de implementatie van het 3lines model, in het bijzonder het control framework/intern controleplan.

Daarnaast stelden we samen met het bestuur onze gezamenlijke visie op opdrachtgeverschap en aanbesteden vast. Deze is toegevoegd aan de [visie op besturen en toezichhouden](#).

gezamenlijke visie op opdrachtgeverschap en aanbesteden

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 2021 met de bestuurder over deze onderwerpen:

- De sectoroplossing voor de Vestia-problematiek. Ondanks kanttekeningen die hierbij geplaatst kunnen worden, vooral over de beperkte rol van de overheid, zijn we verheugd dat de sector de problemen zelf heeft kunnen oplossen.
- De executiekracht van de organisatie in het licht van ambitieuze plannen over het toevoegen van nieuwe woningen. De crisis op de woningmarkt is ook in het werkgebied van Dudok Wonen aanwezig. Mede door de (wettelijke) verruiming van de mogelijkheden van corporaties zijn de inspanningen van Dudok Wonen op het gebied van het toevoegen van nieuwe woningen geïntensiveerd.
- Actualiseren beleidskeuzes in het kader van de verduurzamingsopgave. De rvc steunt het voornemen om niet langer stap voor stap de trias energetica op te pakken, maar integraler te kijken naar meerdere typen verduurzamingsmogelijkheden tegelijkertijd. De trias energetica bestaat uit het beperken van de energievraag (isoleren), gebruik maken van duurzame energiebronnen (o.a. zonnepanelen) en zo efficiënt mogelijke inzet van (fossiele) energiebronnen om te voldoen aan de resterende energievraag.
- Ketensamenwerking in het onderhoud. Zie hiervoor ook paragraaf 7.3.2.
- Mogelijke overname van een deelportefeuille van een collega-corporatie in consortium met collega-corporaties. Hierbij is voornamelijk gesproken over de impact van de aankoop op de organisatie en de financiële slagkracht. Uiteindelijk concludeerden we dat door de inzet van onze collega corporatie de woningen voor de sociale huur behouden blijven. We verwachten dat de inzet van onze middelen in andere investeringen beter passen in de strategie en maatschappelijke waarde van Dudok Wonen zal opleveren.

7.2.3 Verslag vanuit onze netwerkrol

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

Overleg met de OR

In 2021 hadden we twee keer overleg met de ondernemingsraad. In juli nam de voltallige rvc deel aan een overlegvergadering met ondernemingsraad en bestuurder. Daarnaast sprak de selectie- en remuneratiecommissie (kortweg: remuneratiecommissie) met de OR over de adviesaanvraag over de voorgenomen herbenoeming van de bestuurder.

Het jaarlijks overleg tussen de remuneratiecommissie en de OR in december is uitgesteld. We zijn bezorgd over de geringe belangstelling onder medewerkers om zich verkiesbaar te stellen voor de ondernemingsraad. De rvc vindt medewerkersparticipatie een belangrijke pijler in de governance.

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 binnen de HBV en bij de huurders speelt. 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 in de driehoek HBV-Dudok Wonen-rvc.

Onderwerpen waar we in 2021 over spraken, zijn onder meer: de duurzaamheidsopgave, onderhoud, jaarlijkse huurverhoging en de verkoopstrategie van Dudok Wonen. De jaarlijkse vergadering tussen HBV en rvc is helaas uitgesteld naar begin 2022. We zijn bezorgd over de personele bezetting van de HBV in het licht van de ambities van Dudok Wonen én van de belangenvereniging zelf.

Contact met stakeholders

Diverse leden van de rvc hebben contact met stakeholders:

- tijdens werkconferenties (zie onder paragraaf 7.3.2);
- bij bijeenkomsten in verband met projectontwikkeling, bijvoorbeeld opleverfeesten of start-bouw momenten;
- tijdens bijeenkomsten als de 'Samen Vooruit Labs', waarin samen met stakeholders en medewerkers wordt gesproken over belangwekkende vraagstukken. In 2021 vond een inspirerend en door stakeholders drukbezocht Samen Vooruit Lab plaats over sociale koop.

Bij zoveel mogelijk van dit soort bijeenkomsten is een afvaardiging van de rvc aanwezig. In 2021 was het aantal contactmomenten helaas beperkt als gevolg van Covid-19.

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 twee leden. In 2021 waren dat Willem van Leeuwen (lid) en Martijn de Loor (voorzitter).

Jaarlijks bereidt de remuneratiecommissie de belangrijkste focuspunten voor de bestuurder voor, die de rvc vervolgens vaststelt. In deze focuspunten is aandacht voor de realisatie van de strategie en voor de ontwikkeling van de bestuurder en de organisatie als geheel. De remuneratiecommissie heeft in 2021 zes keer overlegd, waarvan drie keer samen met de bestuurder voor het start-, voortgangs- en beoordelingsgesprek.

Herbenoeming Harro Zanting

In januari 2022 liep de tweede termijn van de bestuurder af. Het aflopen van deze termijn bereidde de remuneratiecommissie voor met een actualisatie van de profielschets voor de bestuurder. Op basis van deze profielschets ging de remuneratiecommissie in gesprek met de bestuurder. De bestuurder reflecteerde in dit gesprek op de toekomst van Dudok Wonen en de ontwikkeling van de organisatie. Ook belichtte hij zijn persoonlijke ambities. De uitkomsten van dit gesprek zijn besproken in de voltallige rvc. Naar aanleiding hiervan is besloten tot herbenoeming van Harro Zanting als bestuurder van Dudok Wonen per 14 januari 2022. De rvc lichtte de overwegingen bij dit besluit toe aan de bestuurder en verwoordde dit in een bestuursadvies en -opdracht voor de komende termijn.

De ondernemingsraad gaf een positief advies op de herbenoeming. Ook de Autoriteit woningcorporaties gaf een positieve zienswijze op het voorgenomen besluit. De rvc is verheugd de besturing van Dudok Wonen voor een derde termijn aan Harro Zanting te kunnen toevertrouwen en feliciteert hem met zijn herbenoeming.

een positief advies op de herbenoeming

Personalia bestuurder

Harro Zanting (1972) is in januari 2014 aangesteld als bestuurder van Stichting Dudok Wonen. Hij heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Zijn nevenfuncties in 2021:

- Voorzitter vereniging binnentuin De Zwaluw. Beheer van mandelig gebied gekoppeld aan en omsloten door 43 woningen in Rotterdam IJsselmonde (tot januari 2021)
- Bestuurslid Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok
- Betrokken bij 'OperatieNL' (onbezoldigd)

Permanente educatie

De bestuurder heeft in de periode 2019-2021 142 punten behaald voor permanente educatie (PE). De norm van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties is minimaal 108 P.E.-punten over 3 jaar. Hieraan is over 2019-2021 voldaan.

Sinds 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT) van kracht. Binnen Dudok Wonen zijn de bestuurder en leden van de raad van commissarissen als topfunctionaris aangemerkt. De bestuurdersbeloning volgt de WNT-staffel. In 2021 zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt aan de bestuurder die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Er hebben zich geen gevallen van (schijn van) belangenverstremgeling voorgedaan 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 vijf keer per jaar. Als dat nodig is, houden we extra vergaderingen. In 2021 vergaderde de rvc zeven keer. Eén extra vergadering ging over de mogelijkheid om een deelportefeuille over te nemen van een collega-corporatie. Ook is eenmaal apart vergaderd over de herbenoeming van de bestuurder.

Fysiek en digitaal vergaderen

In 2021 is gekeken naar de wijze van vergaderen na de coronapandemie: fysiek of digitaal. We concludeerden, dat digitaal vergaderen ook positieve kanten kent. We willen na de pandemie niet zondermeer terugkeren naar de werkwijze van voor corona. Op basis van een aantal aspecten concludeerden we dat een mix van digitaal en fysiek vergaderen de voorkeur heeft. Dit willen we laten afhangen van het doel van de vergadering, het aantal deelnemers en de duur van de vergadering. Daarbij willen we wel dat de deelnemers óf allemaal fysiek, óf allemaal digitaal vergaderen.

Voor 2022 is afgesproken dat drie van de vijf reguliere rvc-vergaderingen live plaatsvinden, de overige twee digitaal. Werkconferenties en zelfevaluatie vinden live plaats.

7.3.1 Commissies

Binnen de rvc zijn twee 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. Dit zijn de werkzaamheden van de auditcommissie op hoofdlijnen:

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat uit twee 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 2021 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 2021 voor Stichting Dudok Wonen en Goois Wonen B.V.;
- dividendbeleid Goois Wonen B.V. en dividenduitkering 2021;
- investeringsagenda niet-DAEB.

Daarnaast besprak de auditcommissie het risicorapport, de voortgang van het auditjaarplan inclusief auditrapporten, de (financiële) beheersing en de viermaandelijke performancerapportages.

De commissie sprak tweemaal met de externe accountant: een keer over de managementletter en de financiële risico's en een keer over het accountantsverslag. Ook bereidde de auditcommissie de opvolging van de externe accountant (partner) voor.

7.3.2 Werkconferenties en themasessies

De raad van commissarissen komt twee 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 zelf.

werkconferentie over de 'Eigen Kracht'-tabel

Thema's werkconferenties

In 2021 hielden we twee werkconferenties:

- De eerste werkconferentie had als thema 'producten en dienstverlening vanuit Eigen Kracht'. Hierbij stond de 'Eigen Kracht'-tabel centraal (zie ook paragraaf 1.2 van dit jaarverslag). Deze tabel vertaalt de statutaire doelstelling en missie van Dudok Wonen naar de producten en diensten en daarmee naar ons maatschappelijk presteren. Deze sessie vormde een opmaat naar de actualisering van de strategie van Dudok Wonen die in 2022 wordt opgepakt.
- De tweede werkconferentie bestond uit twee delen. Tijdens het eerste deel maakten we kennis met een delegatie van de rvc van collega-corporatie Gooi en Omstreken. Het tweede deel ging in op ketensamenwerking. Hierbij was één van de samenwerkingspartners aanwezig waarmee Dudok Wonen samenwerkt voor onderhoudswerkzaamheden.

Tenslotte organiseerden we aansluitend aan de zelfevaluatie een themasessie over 'controls' en de wijze waarop hierop goed toezicht kan worden gehouden. Twee externe sprekers hielden hier een inleiding over. Daarna wisselden we van gedachten over 'hard'- en 'soft'-controls vanuit het perspectief van de toezichthouder.

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 leidde de voorzitter van de rvc de uitvoering van de zelfevaluatie. Hierbij is gebruik gemaakt van de online evaluatietool van de VTW. Belangrijkste uitkomsten van de evaluatie:

- Het stakeholdermanagement door de rvc kan explicieter en ook meer vanuit initiatief van de rvc-leden. Hiertoe is vervolgens een concrete aanpak gemaakt.
- In welke rol vergadert de rvc over de verschillende vraagstukken? Deze rolduidelijkheid is verbeterd, maar kan nog helderder worden gemaakt. Dit aandachtspunt is een expliciet onderdeel geworden bij de start van de vergaderingen.

7.4 Samenstelling raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit vijf leden. We werken met een profielschets waarin de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden staat beschreven. Omdat de termijn van een van de rvc-leden afloopt, bekeken we of de profielschets uit 2020 nog voldeed. Dit was nog steeds zo.

7.4.1 Herbenoemingen

In juni 2021 liep de eerste termijn af van Fleur Rieter. Fleur is voorzitter van de Audit Commissie. De selectie- en remuneratiecommissie heeft de herbenoeming voorbereid en geëffectueerd. Daarvoor zijn de leden van de raad en de bestuurder geconsulteerd. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven en de OR een positief advies. De raad besloot daarop tot herbenoeming. De rvc feliciteert Fleur met een tweede termijn.

7.4.2 Samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Geboren	Deskundigheidsgebied	Beroep/nevenfuncties
Willem van Leeuwen Voorzitter Lid selectie- en remuneratiecommissie	1953	Volkshuisvesting; governance	- Voorzitter (onafhankelijk, extern) Samenwerkingsverband PassendWijs (tot 1 april) - 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), Programma voor Commissarissen en Toezichthouders
Martijn de Loor Vice-voorzitter Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie	1961	Volkshuisvesting, arbeidsverhoudingen en organisatieontwikkeling Benoemd op voordracht huurders	- Directeur/eigenaar Gevoel voor de Zaak, praktijk voor organisatiecoaching - Commissaris en voorzitter remuneratiecommissie Stichting Studenten Huisvesting Utrecht - Voorzitter raad van commissarissen Woningstichting Cothen (tot 1 januari 2022) - Voorzitter energiecoöperatie Heuvelrug Energie - Voorzitter visitaties woningcorporaties, Cognitum (tot 1 januari 2022) - Docent bij de Governance University - Intervisiecoach namens de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
Fleur Rieter Voorzitter Audit Commissie	1969	Financiën en bedrijfseconomie	- CFRO bij MN (per 1-10-2021 ook waarnemend CEO) - Lid RvT Bedrijfspensioenfonds Hibin
Emine Özyenici	1971	Digitalisering en informatievoorziening Benoemd op voordracht huurders	- Hoofddirecteur Bedrijfsvoering, tevens CIO bij het ministerie van Justitie en Veiligheid (sinds 1 mei 2021) - Chief Information Officer, Sociale Verzekeringsbank (tot mei 2021) - Lid RvT NOS (tot mei 2021) - Assessor Executive Change Management, Sioo
Bart Moesbergen Lid Audit Commissie	1966	Bouw en vastgoed	- Directeur & Straks BV/ & Straks Vastgoed - Lid raad van commissarissen Stichting Kleurrijk Wonen - Gemachtigde College Sanering Zorginstellingen - Lid raad van advies Corporatiewarmte

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 vier jaar. Herbenoeming is maximaal één keer mogelijk. Het rooster van aftreden ziet er eind 2021 zo uit:

Naam	Datum benoeming	Einde zittingstermijn
Willem van Leeuwen	15-jun-19	14 juni 2023 (herbenoembaar)
Martijn de Loor	29-jun-20	28 juni 2024 (niet herbenoembaar)
Fleur Rieter	13-jun-21	12 juni 2025 (niet herbenoembaar)
Emine Özyenici	1-sep-18	31 augustus 2022 (herbenoembaar)
Bart Moesbergen	1-dec-18	30 november 2022 (herbenoembaar)

Figuur 7.2: rooster van aftreden rvc

7.4.3 Voorkomen van belangenverstrengeling

De leden van de rvc doen er alles aan om belangenverstrengeling of de schijn van belangenverstrengeling te vermijden. In 2021 deden zich geen situaties voor waarbij (de schijn van) belangenverstrengeling aan de orde was.

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. Hieruit volgt de verplichting dat corporatiecommissarissen per kalenderjaar minimaal vijf uren aan permanente educatie (PE)-activiteiten volgen. Eén PE-punt staat gelijk aan een uur educatie. Het vereiste aantal PE-punten is afhankelijk van de zittingsduur van de leden. In deze tabel zijn de behaalde punten in 2021 weergegeven:

Naam	PE-norm 2021	PE behaald 2021	Overschot 2020	Voldaan 2021
Willem van Leeuwen		5	7	10 ja
Martijn de Loor		5	15	10 ja
Fleur Rieter		5	10	2 ja
Emine Özyenici		5	3	4 ja
Bart Moesbergen		5	5	2 ja

Figuur 7.3: behaalde punten voor permanente educatie

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 2021 waren dit de vergoedingen in bedragen exclusief btw:

Naam	Vergoeding
Willem van Leeuwen	20.250
Martijn de Loor	13.550
Fleur Rieter	13.550
Emine Özyenici	13.550
Bart Moesbergen	13.550

Figuur 7.4: vergoedingen rvc 2021

De rvc-leden brengen geen btw meer in rekening. Dit is het gevolg van de uitspraak van de Hoge Raad in 2021 over het niet-btw-plichtig zijn van rvc-leden. De onverschuldigd betaalde btw is zoveel mogelijk teruggevorderd en vervolgens terugbetaald aan Dudok Wonen.

7.5 Vooruitblik

Meer dan de afgelopen jaren is crisis op de woningmarkt een onderwerp dat leeft en waar Dudok Wonen een missie heeft. Daarnaast lijkt de coronapandemie voorlopig nog niet achter ons te liggen. De rvc kijkt met interesse mee naar de verdere ontwikkeling van het hybride werken binnen Dudok Wonen. Ook in 2022 wordt de nodige veerkracht van medewerkers gevraagd. Tegelijk geven de afgelopen jaren veel vertrouwen.

ook in 2022 wordt veerkracht van medewerkers gevraagd

De rvc kijkt met positief kritische blik naar alle ontwikkelingen binnen Dudok Wonen, met name naar verdere intensivering van de toevoegingen aan de woningmarkt. Zo geven we meer mensen kans op een huurwoning in de sociale huur en in de middenhuur of op een koopwoning. Daarnaast blijft aandacht uitgaan naar de uitvoering van de planning van verduurzaming van het bestaand bezit. Ook zal de rvc met enthousiasme bijdragen aan de actualisatie van de strategie van Dudok Wonen in 2022.

Op landelijke schaal zijn wij verheugd met de aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing. Wel is de rvc bezorgd over de signalen over opgelegde herverdeling van vermogens binnen de sector. De eigen kracht in het eigen werkgebied is essentieel om te zorgen dat optimaal kan worden bijgedragen aan de lokale opgaven. Een ongewenst perspectief is het verworden tot een uitvoeringsinstantie van de overheid.

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 en dus onze doelen te behalen. Onverwachte gebeurtenissen vanuit de buitenwereld en vanuit de organisatie kunnen het behalen van deze doelen beperken of verhinderen. Net als elke organisatie hebben we te maken met risico's. De manier waarop we hiermee omgaan, noemen we risicomanagement.

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. We willen hier 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.

Rapportagetool

In 2021 werkten we volgens de inmiddels bekende uniforme risicovoortgangrapportages als onderdeel van de planning en control-cyclus.

een adequate inrichting van het risicomanagement

In afgelopen jaren bouwden we het 'three lines'-model steeds verder op. Dit model zorgt voor een adequate inrichting van het risicomanagement:

- 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. Zij zorgen voor het inzetten van maatregelen wanneer dat kan en/of nodig is. Ook laten ze voorbeeldgedrag zien aan de medewerkers. In het afgelopen jaar is deze lijn verder versterkt in de organisatie.
- De **'second line'** is de functie die de eerste lijn ondersteunt, adviseert, coördineert en bewaakt of het management zijn verantwoordelijkheden ook echt neemt. De tweede lijn identificeert, analyseert en bewaakt ook de risico's die uit de bedrijfsvoering en investeringsprojecten voortkomen. Deze rol wordt vervuld door de financieel economisch analisten 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 zijn audit jaarplan op. Dit plan, dat wordt goedgekeurd door de rvc, bevat specifieke werkzaamheden op het gebied van de derde lijn. Input voor dit plan komt voort uit bevindingen in de management letter van de externe accountant, verzoeken van directieteam, management en rvc, als ook vanuit eigen inbreng van de organisatiecontroller. De governance code vereist dat de accountant wordt betrokken bij de opstelling van dit plan. Dit jaar heeft, mede als gevolg van wisseling van organisatiecontroller, deze betrokkenheid alleen indirect plaatsgevonden (input vanuit management letter).

Inventarisatie van risico's en beheersmaatregelen

Jaarlijks inventariseren we de belangrijkste risico's (opnieuw) 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

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. De risicobereidheid ligt hoger op de strategische onderdelen waar mogelijk een hoog maatschappelijk rendement te realiseren is.

Hieronder lichten we onze belangrijkste risico's toe. Ze komen voort uit de risicosessies die eind 2021 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. We gaan eerst in op de strategische risico's en daarna op de operationele, financiële en compliance-risico's. De genoemde risico's komen voort uit de Top 10 van de meest recente risico-inventarisatie. Ze krijgen dan ook in 2022 de benodigde aandacht.

Strategische risico's

Om onze strategische doelen te bereiken, werken we samen met vele stakeholders: (gemeentelijke) overheid, bewoners of toekomstige bewoners (koop en huur), belangenverenigingen en vele andere instanties. Dat zien we als een zeer belangrijke voorwaarde om te slagen in het realiseren van onze strategie. Omstandigheden in de buitenwereld kunnen effect hebben op de relaties met onze stakeholders of op ons handelen. We zien ze daarom als onze strategische risico's.

Onzekerheden rondom politieke besluitvorming

In de politiek is veel aandacht voor de situatie op de woningmarkt. Hierdoor lopen we het risico dat de politiek dichter op de sector wil gaan sturen. Voorbeeld hiervan is de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023 in combinatie met gemaakte afspraken met de corporaties over woningbouw en verduurzaming.

Beheersmaatregel

Als organisatie hebben we vrij weinig invloed op dit risico. Wel hebben we actief meegewerkt aan weloverwogen politieke afwegingen, met respect voor de lokale dynamiek van de volkshuisvesting. Dit deden we via Aedes en door het inzetten van onze eigen relaties.

actief meewerken aan weloverwogen politieke afwegingen

Onzekerheden rondom ambtelijke capaciteit

Een risico dat met stip in de risico-Top 10 is binnengekomen, is het gebrek aan ambtelijke capaciteit als gevolg van wisselingen en vertrek – zowel kwalitatief als kwantitatief. Het resultaat: vertraging in de afstemming en besluitvorming van en met gemeentes. Als gevolg daarvan worden de doelen zoals in de prestatieafspraken met gemeentes zijn afgesproken, niet of gedeeltelijk behaald.

Beheersmaatregelen

Een beheersmaatregel hierop is het aanbieden van kennis en kunde namens Platform Woningcorporaties Gooi & Vechtstreek om gemeentes te ondersteunen. Een andere maatregel is het goed managen van verwachtingen en daarover te communiceren.

Stijging verkoopprijzen

Net als vorig jaar geldt dat de verkoopprijzen van woningen blijven stijgen. Dat zorgt ervoor dat we onze koopproducten niet altijd meer in de markt zetten zoals we dat gewend waren. Op de ontwikkeling van de verkoopprijzen hebben we geen invloed.

Beheersmaatregelen

In 2021 zijn verschillende acties geweest om de effecten te beperken. Zo stelden we nieuw verkoopbeleid op, waarmee we meer grip willen krijgen op de doorverkoop aan de doelgroep. Ook organiseerden we een Samen Vooruit Lab waarin we met alle stakeholders bespraken hoe we de risico's, de gevolgen en maatregelen beter in kaart kunnen brengen.

Onvoldoende investeringsmogelijkheden en/of bouwlocaties voor de realisatie van woningen

Er zijn onvoldoende bouwlocaties beschikbaar. Hierdoor komt het bedrijfsmodel onder druk te staan. Dit risico belemmert de realisatie van onze doelstelling om toevoegingen aan de woningvoorraad te doen door nieuwbouw.

zoeken naar mogelijkheden op de markt

Beheersmaatregelen

Om dit risico zo veel mogelijk te verminderen, zetten we actief in op de relaties met gemeentes en omwonenden van (toekomstige) bouwlocaties. Op deze manier kunnen we eventuele weerstand wegnemen en medewerking bespoedigen. Ook is het terugkopen van woningen een manier om het aanbod op peil te houden.

Daarnaast hebben we in 2021 een vastgoedacquisiteur aangenomen om mogelijkheden op te sporen. Tot slot hebben we onze wens uitgevoerd om het geografisch gebied waarin we actief zijn uit te breiden. Zo hebben we ons eerste complex in de gemeente Almere opgeleverd. De contacten met deze gemeente zijn goed, waardoor we verwachten tot een duurzame samenwerking te komen.

Het ontbreken van een substantiële publieke warmtebron 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. Dit zijn de RES- en BOEG-overleggen. We werken aan goed relatiebeheer en brengen de belangen voor de maatschappij over op externe stakeholders.

Operationele risico's

Naast strategische risico's zijn er ook interne omstandigheden die een risico kunnen vormen voor de realisatie van onze strategische doelstellingen. Deze interne risico's zijn meestal goed te voorzien van beheersmaatregelen.

Minder effectiviteit en motivatie bij medewerkers door corona en thuiswerken

Voor het tweede jaar op rij werken we grotendeels vanuit huis. De kwaliteit van ontmoetingen met bewoners, stakeholders en tussen medewerkers onderling neemt hierdoor af. Dit zorgt voor minder effectiviteit en motivatie. En dat leidt uiteindelijk tot minder presteren en uitval van medewerkers.

Beheersmaatregelen

Om dit op te vangen, zijn we gestart met het programma van hybride werken om de verbinding tussen de medewerkers te versterken. Hiermee bereiden we ons voor op een nieuwe manier van werken waarbij we zowel thuis, als op kantoor werken. Ook hebben we extra aandacht voor medewerkers met kinderen, die een combinatie moesten maken tussen kinderopvang, school en thuiswerken.

Daarnaast blijven we onze bewoners ontmoeten binnen de grenzen van de actuele situatie rondom corona.

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 te beheersen, schakelen we intensiever het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) in. KWH doet namens ons onderzoek naar de tevredenheid van onze huurders. Daarnaast begon per 1 januari 2022 formeel de samenwerkingsovereenkomst met de drie gebiedsaannemers. Klanttevredenheid is hierin één van de indicatoren die van belang zijn bij de periodieke beoordeling van samenwerking met de aannemers.

KWH onderzoekt namens ons de klanttevredenheid

Meer kwetsbare huurders

We hebben steeds meer huurders met een 'rugzakje'. Hierdoor lopen medewerkers die veel klantcontact hebben meer risico. Ze kunnen eerder te maken krijgen met incidenten. Daarnaast zijn medewerkers met veel klantcontact harder getroffen door de coronamaatregelen dan medewerkers die minder of geen klantcontract hebben. Zij hebben een hoge werkdruk ervaren.

Beheersmaatregel

We hebben in 2021 meer mensen ingezet bij Woonzaken om de werkdruk te beheersen, meer veiligheid te creëren en uitval te voorkomen.

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.

Voldoen aan ICR en andere normen

Ook in 2021 hielden we een aparte sessie voor treasury- en financieel managementbeleidsrisico's. De voornaamste risico's op dit gebied waren:

- Mogelijk niet meer voldoen aan de (eigen) streefwaarde voor de ICR, de Interest Coverage Ratio. Dit is het rentedekkingskengetal, dat aangeeft hoeveel maal een onderneming haar rentelasten verdient.
- Niet voldoen aan de externe ICR-norm van het WSW, waardoor het WSW een interventie op kan leggen.
- Gebrek aan keuze in geschikte investeringsprojecten bij een goede financiële positie. Dit kan leiden tot goedkeuring van te onrendabele investeringen.

Beheersmaatregelen

In 2020 hebben we scherp gestuurd om te blijven voldoen aan de WSW-norm. Daarna stelden we in 2021 een plan op met acties die we kunnen ondernemen als de ICR in de 'gevaarzone' komt. Ook hebben we in 2021 het Investeringskader geactualiseerd.

Daarnaast kijken we in 2022 verder hoe we een stabielere situatie kunnen creëren rondom de operationele kasstroom.

een zero tolerance-beleid bij fraude

Fraude- en corruptierisico's

Dudok Wonen onderkent een aantal activiteiten die een verhoogd fraude- en/of corruptierisico kennen:

- **Aanbesteding bij ontwikkeling vastgoed of voor onderhoud.** Om fraude te voorkomen is een zorgvuldig proces ingericht, waarbij bij elke stap minimaal het vier-ogen principe wordt toegepast. Periodiek wordt de naleving van dit proces getoetst. Belangrijkste maatregelen: het aanbestedingsbeleid beschrijft de wijze van aanbesteding. Dit beleid wordt periodiek geactualiseerd. Voorafgaand aan leveranciersselectie wordt een programma van eisen opgesteld, beoordeling van leveranciersbiedingen gebeurt altijd in teamverband. Daar waar sprake is van 1-op-1 aanbestedingen wordt altijd advies ingewonnen van een extern kostendeskundige.
- **Toewijzen van woningen bij huur en koop.** Ook voor deze activiteit is een zorgvuldig proces ingericht, waarbij functiescheiding en controle maatregelen de kans op fraude of corruptie reduceren. Belangrijkste specifieke maatregelen: verhuur van sociale huur en middenhuur woningen geschiedt via Woningnet. Bij sociale koop vindt loting plaats uit de pool van geschikte belangstellenden onder toezicht van een niet bij deze woning betrokken makelaar of derde. Verkooprijzen worden bepaald aan de hand van een onafhankelijk taxateur.
- **Onjuiste betalingen in het betalingsproces** (uitgaande geldstroom). Facturen worden alleen betaald wanneer de betreffende factuur is goedgekeurd door een bevoegd persoon conform de bevoegdhedenregeling. De feitelijke betalingen vinden plaats nadat '6-ogen' ernaar gekeken hebben. Het opvoeren van nieuwe of wijzigen van bestaande crediteurengegevens kent stricte functiescheiding en controles.

- **Financiering.** Ten behoeve van het aangaan van financiering is een proces ingericht dat uitgaat van functiescheidingen. Ook is altijd een externe adviseur betrokken bij het aangaan van leningen.
- **Onjuiste autorisaties en fraude als gevolg van snelle ICT-ontwikkelingen.** DE ICT omgeving is uitbesteed aan een externe professionele partij. Periodiek vinden back-up en recoverytesten plaats. Er is een doorlopend programma om medewerkers te wijzen op de gevaren van internetfraude. In 2021 werden bijvoorbeeld 'nep' phishing mails gestuurd. Daarnaast is het proces rondom het uitgeven van autorisaties aangescherpt.

Veel van de maatregelen om fraude- en corruptie te voorkomen liggen in de sfeer van de 'hard controls'. Hierdoor worden geen grote fraude- en corruptierisico's ervaren binnen Dudok Wonen. Dit betekent echter niet dat er geen fraude of corruptie kan optreden. Het inzetten op 'soft controls' is van groot belang. Onze integriteitsbeleid 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 2022

Vooruitblik 2022

De effectiviteit van de getroffen maatregelen evalueren we in viermaandelijke rapportages en het jaarlijks risicorapport.

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 leidinggevenden. 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 2022 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 zijn we actief. Meer in het algemeen 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.

Om de 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 risicomangement en het toezicht op de verbindingen zijn geregeld.

Het beleid van Dudok Wonen is om het aantal verbindingen zoveel mogelijk te beperken. In 2021 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

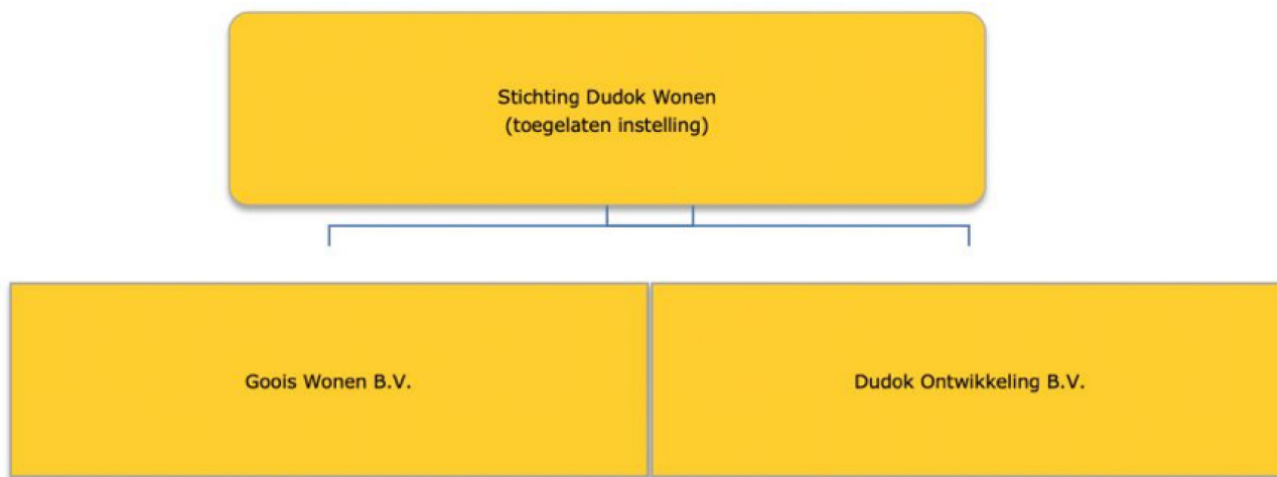
Dudok Wonen heeft sinds 1997 een verbinding met Stichting Woonzorg Theodotion/Dudok (SWTD) in Laren. SWTD bezat en beheerde een complex met daarin 26 luxe-appartementen op een perceel dat in erfpacht is uitgegeven. Hierin wordt zorg voor bewoners geleverd door Stichting Amaris Zorggroep. Dudok Wonen heeft twee van de vier bestuurders in SWTD benoemd. De overige twee bestuurders zijn benoemd door Stichting Amaris Zorggroep. Door een rechtsvoorganger van Goois Wonen B.V. is aan SWTD een annuïtaire geldlening verstrekt van € 6,3 miljoen, met een looptijd van 50 jaar.

Tijdens de voorbereiding van de invoering van de Woningwet is geconstateerd dat deze activiteit niet meer past bij de doelstellingen van Dudok Wonen. Daarom zijn in 2020 de appartementsrechten verkocht aan Amaris tegen marktwaarde in verhuurde staat. De lopende lening van Goois Wonen B.V. is afgelost. Van het opgebouwde eigen vermogen is in 2021 het grootste deel van € 4 miljoen in gelijke delen uitgekeerd aan Amaris en Dudok Wonen: ieder ontving € 2 miljoen. In 2022 wordt SWTD geliquideerd.

9.4 Dochterondernemingen

Eind 2021 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 2021 waren er geen activiteiten in deze B.V.



Figuur 9.1: Stichting Dudok Wonen en dochterondernemingen, 2021

10. Ondertekening

Het volkshuisvestelijk jaarverslag is goedgekeurd door de raad van commissarissen in de vergadering van 17 mei 2022:

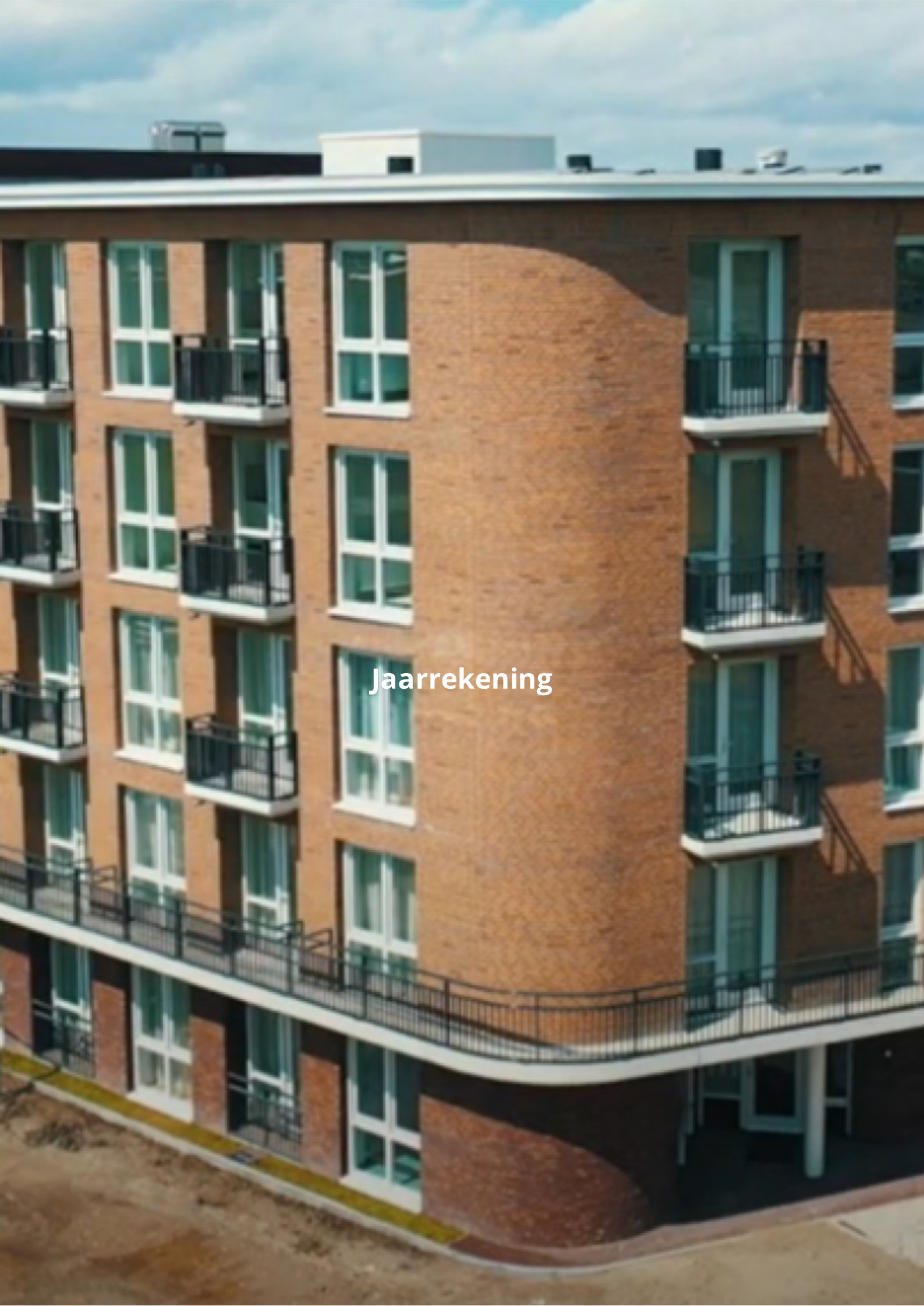
W.D. van Leeuwen,
voorzitter

H.M. de Loor,
vice-voorzitter

F.R.M. Rieter,
lid

E.L. Özyenici,
lid

B.G.M. Moesbergen,
lid



Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2021	31-12-2020
Ref.	VASTE ACTIVA		
M1102	Vastgoedbeleggingen		
M11028	DAEB vastgoed in exploitatie	818.852	740.968
M11020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	432.913	399.721
M11024	Onroerende zaken – Kopen naar Wens	65.183	63.032
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.259	15.935
		1.340.007	1.219.656
M1102	Materiële vaste activa		
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.101	9.494
		9.101	9.494
M1103	Financiële vaste activa		
M11033	Andere deelnemingen	2	2
M11035	Latente belastingvordering(en)	4.727	5.440
M11039	Overige vorderingen	35.996	29.933
		40.725	35.375
		1.389.833	1.264.525
	VLOTTENDE ACTIVA		
M1112	Vorderingen		
M11120	Huurdebiteuren	486	355
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	657	-
M11126	Overige vorderingen	533	464
M11127	Overlopende activa	178	136
		1.854	955
M1114	Liquide middelen	15.100	12.568
		16.954	13.523
	TOTAAL	1.406.787	1.278.048

(Bedragen x € 1.000, voor resultaatbestemming)

PASSIVA		12/31/2021	12/31/2020
Ref.	VERMOGEN LANG		
M1105	Eigen vermogen		
M11053	Herwaarderingsreserve	705.422	618.587
M11053	Overige reserve	273.205	315.550
M11054	Resultaat boekjaar	127.530	44.490
		1.106.157	978.627
M1107	Voorzieningen		
M11073	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
M11074	Overige voorzieningen	249	285
		249	285
M1108	Langlopende schulden		
M11081	Schulden/leningen kredietinstellingen	237.652	225.290
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken - Kopen naar Wens	35.632	37.207
M11083	Overige schulden	15.362	18.085
		288.646	280.582
		1.395.052	1.259.494
	VERMOGEN KORT		
M1116	Kortlopende schulden		
M11160	Schulden aan kredietinstellingen	3.283	9.503
M11162	Schulden aan leveranciers	1.058	2.323
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.705	2.181
M11167	Overige schulden	639	645
M11168	Overlopende passiva	4.050	3.902
		11.735	18.554
	TOTAAL	1.406.787	1.278.048

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2021

(Bedragen x € 1.000) volgens het functioneel model

	2021	2020
Ref. EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Huuropbrengsten	50.063	49.112
Opbrengsten servicecontracten	1.730	1.735
Lasten servicecontracten	-1.730	-1.735
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.703	-4.357
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.593	-14.236
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.892	-6.445
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23.875	24.074
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.337	12.201
Toegerekende organisatiekosten	-903	-1.212
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.308	-8.619
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.126	2.370
NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.584	3.143
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	96.968	24.952
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	7.464	3.337
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	109.016	31.432
OVERIGE ACTIVITEITEN		
Opbrengst overige activiteiten	94	106
Kosten overige activiteiten	-89	-100
Netto resultaat overige activiteiten	5	6
Overige organisatiekosten	-6.049	-1.792
Leefbaarheid	-637	-608
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	565	736
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.832	-10.445
Saldo financiële baten en lasten	-3.267	-9.709
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	129.069	45.773
Belastingen	-3.543	-1.283
Resultaat deelnemingen	2.004	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN (TOTAALRESULTAAT)	127.530	44.490

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021

Volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	2021	2020
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	50.173	49.209
Vergoedingen	2.041	2.060
Overheidsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	38	120
Overige bedrijfsontvangsten	272	415
	52.524	51.804
Uitgaven		
Erfpacht	-	-2
Personeelsuitgaven	-6.475	-5.849
Onderhoudsuitgaven	-10.881	-11.318
Overige bedrijfsuitgaven	-9.502	-9.946
Renteuitgaven	-6.578	-7.610
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-160	-49
Verhuurderheffing	-4.807	-4.473
Leefbaarheid (externe uitgaven niet investeringsgebonden)	-230	-213
Vennootschapsbelasting	-3.673	-2.519
	-42.306	-41.979
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	10.218	9.825
KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	17.147	8.550
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
	17.147	8.550
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-20.431	-18.812
Nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	-	229
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.449	-11.161
Aankoop woongelegenheden	-271	-5.502
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Investerings overig	-70	-253
	-29.221	-35.499

	2021	2020
Financiële vaste activa - in en -uitgaande kasstroom		
- Ontvangsten verbindingen en overig	1.996	3.408
- Uitgaven verbindingen en overig	-	-
	1.996	3.408
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-10.078	-23.541
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	11.569	20.000
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen		-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.786	-22.087
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-6.391	-3.553
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2.392	-5.640
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	2.532	-19.356
WIJZIGING KORTGELDMUTATIES (Collateral (margin call verplichting))	-	-
Liquide middelen begin periode	12.568	31.924
Liquide middelen eind periode	15.100	12.568
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	2.532	-19.356

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 waarderend 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.

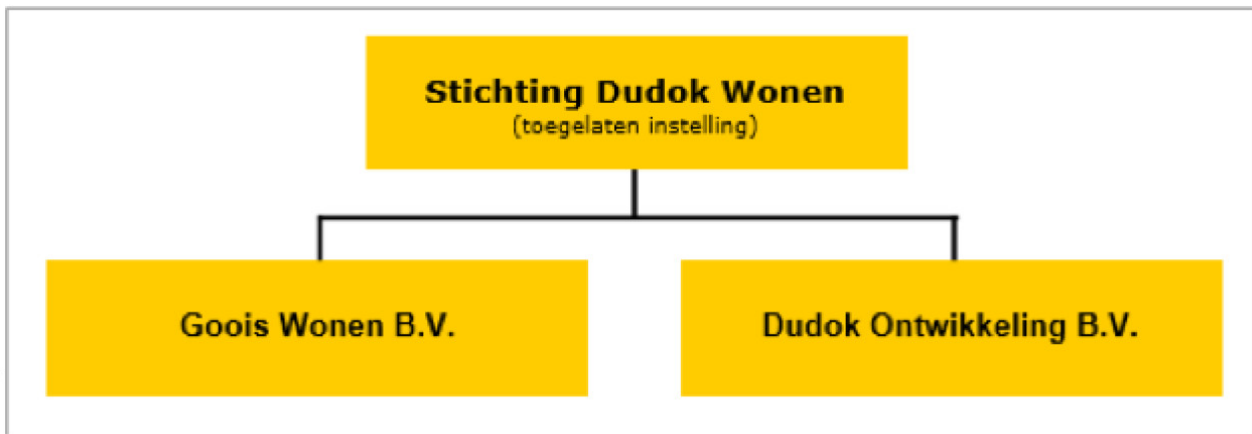
Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

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

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.

Voorts heeft Goois Wonen B.V. (als rechtsopvolger van Dudok Wonen B.V.) naast bovengenoemde belangen een verbinding met Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok. Deze verbinding komt niet in aanmerking voor consolidatie daar er geen sprake is van een economische eenheid, tot eind 2020 was er een duurzame financiële band door middel van een lening van € 3,4 miljoen. Het tehuis is gespecialiseerd in zorg voor bewoners en heeft een verbinding met het verzorgingshuis naast het complex. De Stichting is in 2021 geliquideerd.

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 94 actieve VvE's (96 actieve VvE's in 2020). Deze participaties vloeien voort uit het gevoerde beleid om woningen uit de bestaande voorraad te verkopen.

4.6. Presentatiewijzigingen

Er hebben in 2021 geen presentatiewijzigingen plaatsgevonden.

4.7. Stelselwijziging

Er hebben in 2021 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.

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

5. Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva

5.1. Classificatie vastgoed naar typologie

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

5.2. Vastgoedbeleggingen

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

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

Marktwaarde in verhuurde staat:

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

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

Kasstroomgenererende eenheid:

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

Eerste waardering:

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

Uitgaven na eerste verwerking:

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

Waardering na eerste verwerking

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

het marktwaardebegrip “onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat”. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2021”, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. Dudok Wonen past hiervoor ultimo 2021 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 markthuurl 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 uitpenden van de aan het einde van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario en wordt gerekend met een verouderingstoeslag van 100% voor het instandhoudingsonderhoud.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

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

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig 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.

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

Waardemutatie:

De waardemutaties in onroerende zaken inzake Kopen naar Wens "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 waardingsgrondslagen 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 eigendoms participaties worden jaarlijks op basis van nominale waarde (uitgestelde betaling) geïndexeerd met de prijsindex bestaande koopwoningen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De waardering vindt

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

5.5. Vorderingen en effecten

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

5.6. Eigen Vermogen

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

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

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

5.7. Voorzieningen

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

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

5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

De voorziening voor onrendabele investeringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.7.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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

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

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

5.7.3 Overige voorzieningen

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

De woning is juridische en economisch eigendom van Dudok Wonen en zij draagt daarom alle risico's en is verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij leegkomen wordt de woning verkocht. Op moment van verkoop (transportdatum) wordt het verkoopresultaat verantwoord. Het resultaat wordt berekend door de aankoopssom 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 4.8 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 4.9 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 2021 was de dekingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 118,8% (2020: 109,4%).

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	31-12-2021	31-12-2020
DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaarde per 1 januari	740.968	712.868
Mutaties		
- Investerings	7.260	6.755
- Desinvesterings	-11.810	-9.064
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-1.514	-
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	19.914	6.245
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	-773	187
- Aankopen	965	9.490
- Overige mutaties	-	-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	63.642	14.487
Totaal mutaties	77.684	28.100
Marktwaarde per 31 december	818.652	740.968
DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	5.556	5.555
Toe- of afname	-49	1
Aantal per 31 december	5.507	5.556

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaaarde per 1 januari	399.721	385.230
Mutaties		
- Investeringsen	404	4.128
- Desinvesteringsen	-1.360	-987
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	-	790
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	773	-187
- Aankopen en overig	-	-
- Overige mutaties	-	-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	33.375	10.747
Totaal mutaties	33.192	14.491
Marktwaaarde per 31 december	432.913	399.721
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	2.895	2.842
Toe- of afname	-9	53
Aantal per 31 december	2.886	2.895

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 € 819 miljoen en € 433 miljoen. Het totaal van de waardering van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.252 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 2021. 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).

Parameters

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

- disconteringsvoet gemiddeld van 5,94% (2020: 6,13%).
- exit yield uitponden gemiddeld van 3,95% (2020: 6,79%).
- exit yield doorexploiteren gemiddeld van 4,76% (2020: 7,15%).
- vrije verkoopwaarde gemiddeld per eenheid € 277.386,- (2020: € 246.889,-).
- contractuur per eenheid gemiddeld per maand € 636,- (2020: € 635,-).
- markthuur per eenheid gemiddeld per maand € 1.011,- (2020: € 991,-).

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

- disconteringsvoet gemiddeld van 7,3% (2020: 7,46%).
- exit yield gemiddeld van 8,45% (2020: 8,60%).
- contractuur gemiddeld per m2 per jaar € 83,- (2020: € 85,-).
- markthuur gemiddeld per m2 per jaar € 92,- (2020: € 101,-).

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

- disconteringsvoet gemiddeld 6,33% (2020: 6,65%).
- exit yield gemiddeld 4,00% (2020: 1,90%).
- contractuur gemiddeld per maand € 54,- (2020: € 53,-).

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

- disconteringsvoet 6,72% (2020: 6,32%)
- exit yield 7,00% (2020: 7,00%)
- canon gemiddeld per jaar € 2.060 (2020: € 2.083)
- grondwaarde gemiddeld € 68.314 (2020: € 59.599)

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 2021 bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

- De risicovrije rentevoet. De hoogte van de risicoloze rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de E.C.B. (Europese Centrale Bank) genomen. Voor 2021 bedraagt de basis-IRS minus 0,38% (2020: 0,18%).
- 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 2021 6,34% (2020: 6,14%).
- 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 2021. 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 5,21% en 7,03% (2020: 5,46% en 7,03%);
- voor BOG: tussen 5,50% en 9,00% (2020: 5,46% en 9,00%);
- voor parkeerplaatsen: tussen 6,26% en 6,35% (2020: 6,58% en 6,67%);

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 2021 gehanteerd.

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

- inflatie: voorgeschreven volgens het Handboek marktwaardering 2021 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 2021;
- markthuur: afgeleid van de vrije verkoopwaarde en extern marktadvies en berekend volgens het Handboek marktwaardering 2021;
- exploitatiekosten: ontleend aan het Handboek marktwaardering 2021;

- 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 2021;

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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 met € 110,9 miljoen toegenomen van € 1.140,7 miljoen naar € 1.251,6 miljoen. Deze waardeontwikkeling is opgebouwd uit:

- investeringen van € 7,7 miljoen;
- desinvesteringen (verkopen) van € -13,2 miljoen;
- overboeking naar vastgoed in ontwikkeling van € -1,5 miljoen;
- aankopen en opleveringen van € 20,9 miljoen;
- niet gerealiseerde waardeveranderingen van € 97,0 miljoen positief.

De herwaarderingen ad € 97,0 miljoen positief zijn het gevolg van nadere inschattingen van parameters en uitgangspunten bij de waardering op marktwaarde.

Bij de post vastgoedbeleggingen zijn 8.393 eenheden (2020: 8.451) opgenomen. De geschatte actuele waarde is gebaseerd op basis van de WOZ-beschikkingen (peildatum 1 januari 2020) van het vastgoed en bedraagt circa € 1,5 miljard (2020: 1,4 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 € 705 miljoen (2020: € 618 miljoen).

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2021 is in totaal € 705 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 618 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Dudok Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en/of maatschappelijke overwegingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Dudok Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt voor 2021 € 569 miljoen (2020: € 546 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Van marktwaarde naar beleidswaarde		
Marktwaarde verhuurde staat	1.251.565	1.140.688
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	63.676	23.264
Betaalbaarheid (huren)	-329.629	-308.024
Kwaliteit (onderhoud)	-231.691	-191.047
Beheer (beheerskosten)	-71.641	-70.668
Beleidswaarde	682.280	594.213

Dit impliceert dat circa 55% van het totale eigen vermogen niet, of op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse:

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

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Uitgangspunt voor:		
Disconteringsvoet doorexpluiten	5,51%	5,81%
Streefhuur per maand DAEB	€ 658 per woning	€ 647 per woning
Streefhuur per maand Niet DAEB	€ 922 per woning	€ 921 per woning
Streefhuur per maand Totaal	€ 726 per woning	€ 717 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.705 per woning	€ 3.587 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	65 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	79 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	27 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	35 miljoen hoger
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	31-12-2021	31-12-2020
Eigendoms participaties (bedrag)		
Nominale waarde per 1 januari	59.863	58.736
Mutaties in het boekjaar:		
- herrubricering	-	-
- Nieuw	-	-
- Afkoop	-2.269	-2.022
- Indexering	4.215	3.149
Nominale waarde per 31 december	61.809	59.863
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-32.258	-34.038
Stand per 31 december	29.551	25.825
Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'	35.632	37.207
Stand per 31 december	65.183	63.032
Eigendoms participaties (aantal)		
Stand per 1 januari	375	389
Mutaties in het boekjaar:		
- herrubricering	-	-
- Nieuw	-	-
- Afkoop	-15	-14
Stand per 31 december	360	375

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 € 29,6 miljoen (2020: € 25,8 miljoen). Het totaal van de waardering van de eigendoms participaties inclusief de 'vooruitontvangen bedragen' bedraagt daarmee € 65,2 miljoen (2020: € 63,0 miljoen).

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

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

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

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

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

- disconteringsvoet van 5,50% (2020: 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 waardestijging;
- jaarlijkse beheerkosten van € 149,- euro per participatie (2020: €146,-).

9.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (M11021)

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschafprijs	20.853	7.684
Cumulatieve waardeverminderingen	-4.918	-8.581
Boekwaarde per 1 januari	15.935	-897
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen	-	1.454
Boekwaarde onder aftrek van voorziening per 1 januari	15.935	557
Mutaties		
- Investerings	22.130	20.730
- Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-19.914	-6.651
- Overboeking naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-910
- Waardeveranderingen	5.108	3.663
Totaal mutaties	7.324	16.832
Aanschafprijs	23.069	20.853
Cumulatieve waardeverminderingen	190	-4.918
Balanswaarde per 31 december	23.259	15.935
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen	-	-
Boekwaarde onder aftrek van voorziening per 31 december	23.259	15.935

In het boekjaar werd ter zake van het vastgoed in ontwikkeling een bedrag ad € 565 aan bouwrente geactiveerd (2020: € 536). Bij niet specifiek gefinancierde projecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,17% (2020: 3,50%).

9.2. Materiële vaste activa (M1102)

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

MATERIELE VASTE ACTIVA	Kantoor-gebouw	Inventaris	Automatisering	Vervoer-middelen	Totaal
Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie					
Verkrijgingsprijzen	11.114	85	781	12	11.992
Cumulatieve afschrijvingen	-2.070	-34	-382	-12	-2.498
Boekwaarde per 1 januari	9.044	51	399	0	9.494
Mutaties in het boekjaar:					
- Investerings	-137	1	181	-	45
- Desinvesteringen (aanschafwaarde)	-	-	-	-	-
- Desinvesteringen (gecorrigeerde afschrijving)	-	-	-	-	-
- Afschrijvingen	-286	-9	-143	-	-438
Totale mutaties	-423	-8	38	-	-393
Verkrijgingsprijzen	10.977	86	962	12	12.037
Cumulatieve afschrijvingen	-2.356	-43	-525	-12	-2.936
Boekwaarde per 31 december	8.621	43	437	0	9.101

De WOZ-waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 2,3 miljoen.

9.3. Financiële vaste activa (M1103)

9.3.1 Andere deelnemingen (M11033)

FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
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)

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
Latente belastingvordering		
Beginwaarde per 1 januari	5.440	4.285
Mutaties in het boekjaar:		
- Toename/Vrijval ten laste van winst- en verliesrekening	-713	1.155
Eindwaarde per 31 december	4.727	5.440

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 latente belastingvorderingen betreft:

- de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen ad € 4,2 miljoen (2020: € 4,8 miljoen).
- verschil in waardering als gevolg van het te verrekenen renteoverschot als gevolg van de invoering van de ATAD ad € 0 (2020: € 0,6 miljoen)

De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. De contante waarde van deze vordering bedraagt € 4,7 miljoen (2020: € 5,4 miljoen), gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigd) van 2,12% (2020: 2,36%).

Van deze vorderingen is een bedrag ad € 0,58 miljoen (2020: € 0,07 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil inzake de extendible lening bedraagt nominaal € 3,8 miljoen (2020: € 4,3 miljoen) en is gewaardeerd tegen contante waarde.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 1,8 miljoen (2020: € 2 miljoen) en is gewaardeerd tegen contante waarde. De latente belastingvordering bedraagt € 0,5 miljoen (2020: € 0,5 miljoen) en is verwerkt in de balans. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil bedraagt 17 jaar (2020: 18 jaar). Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 0,1 miljoen.
- 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-renteaftrekbeperving. Voor dit tijdelijke verschil is in 2021 een fiscale correctie gemaakt van € 2,0 miljoen (fiscaal hoger resultaat). De latente belastingvordering bedraagt € 0,5 miljoen. Deze heeft een looptijd van een jaar.

- 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 30% (vanaf 2022 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 2021 is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen 10 jaar wordt verrekend. Voor dat deel van de rente wat verrekend kan worden is een actieve belastinglatentie gevormd. De verwachting is echter dat over deze periode geen verrekening plaats kan vinden.
- 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 € 262 miljoen (2020: € 215 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 € 990 miljoen (2020: € 924 miljoen). De commerciële waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 1.252 miljoen (2020: € 1.140 miljoen). De nominale latente belastingvordering bedraagt € 68 miljoen (2020: € 53 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 € 13,6 miljoen (2020: € 9,0 miljoen). De nominale waarde van de latente belastingverplichting bedraagt € 3,3 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 € 11,2 (2020: € 18,7) miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij Dudok Wonen inzake het moment van uitkoop is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd. De nominale latente belastingverplichting bedraagt € 2,9 miljoen.
- Van de volkshuisvestelijke bijdrage met betrekking tot de Vestia leningruil in 2021 is de helft van de boekwaarde in 2022 fiscaal als last op te nemen. Het tijdelijke verschil inzake de Vestia leningruil bedraagt € 2 miljoen (2020: € 0). De nominale latente belastingverplichting bedraagt € 0,5 miljoen, zijnde 25,2% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.

9.3.3 Overige vorderingen (M11039)

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
Overige vorderingen		
Vorderingen Kopen naar Wens "Nieuwe" 102% contracten	23.533	17.145
Amortisatie leningen	12.463	12.788
Stand per 31 december	35.996	29.933

Vorderingen Kopen naar Wens "Nieuwe" 102% contracten

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
Vorderingen Kopen naar Wens (bedrag)		
Nominale waarde per 1 januari	19.578	15.010
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	5.375	4.050
- Afkoop	-456	-424
- Indexering	2.243	942
Nominale waarde per 31 december	26.740	19.578
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-3.207	-2.433
Stand per 31 december	23.533	17.145
Vorderingen Kopen naar Wens (aantal)		
Stand per 1 januari	172	140
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuw	46	39
- Afkoop	-4	-7
Stand per 31 december	214	172

De actuele waarde van de vorderingen Kopen naar Wens 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 € 23,5 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 uitpenden. 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 1,99% (2020: 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% (2020: 1,3%);
- de tijdsverwachting voor een tussentijdse afkoop is ingeschat op basis van inkomensstijging en discrepantie tussen regio index en de daadwerkelijke waardestijging;
- jaarlijkse beheerkosten van € 149,- euro per participatie (2020: € 146,-).

Amortisatie leningen

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
Amortisatie leningen		
Nominale waarde per 1 januari	12.788	13.113
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoegingen	-	-
- Aflossing/afschrijving	-325	-325
Stand per 31 december	12.463	12.788

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 vordering opgenomen.

9.4. Vorderingen (M1112)

9.4.1 Huurdebiteuren (M11120)

VORDERINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	834	540
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-348	-185
Stand per 31 december	486	355

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	31-12-2021	31-12-2020
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Te vorderen vennootschapsbelasting	655	-
Stand per 31 december	655	-

9.4.3 Overige vorderingen (M11126)

VORDERINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	242	156
Waarborgsommen	262	262
Overige vorderingen	29	46
Stand per 31 december	533	464

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	31-12-2021	31-12-2020
Liquide middelen		
Vrij opneembare banktegoeden	15.100	12.568
Stand per 31 december	15.100	12.568

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 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (M11073)

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

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

9.7.2 Overige voorzieningen (M11074)

In 2021 heeft Dudok Wonen geen verzilverde woningen verkocht. In totaal heeft Dudok Wonen ultimo 2021 12 verzilverde woningen in haar bezit.

Onder de overige voorzieningen is een bedrag van € 100 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	12/31/2021	12/31/2020
Leningen kredietinstellingen		
Balans per 1 januari	234.792	240.678
Mutaties:		
- Bij: nieuwe leningen (initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vervolgwaardering tegen geamortiseerde kostprijs)	15.561	20.000
- Af: contract aflossingen	-9.177	-25.640
- Bij: geamortiseerde rente	83	79
- Af: afschrijving agio	-325	-325
Sub totaal	240.934	234.792
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-3.282	-9.502
Balans per 31 december	237.652	225.290
TOTAAL	237.652	225.290

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

Dudok Wonen heeft meegewerkt aan de 'leningruil Vestia'. Dudok Wonen heeft een bijdrage gedaan om de hoge rentelasten van Vestia structureel, door dure (hoogrentende) lening van Vestia te ruilen met eigen, nieuw

aangetrokken marktconforme lening. In de mutaties is een lening met een onderliggende waarde van € 2,6 miljoen verwerkt. Hiervoor is een bestaande lening vervangen door een lening met dezelfde kenmerken, maar met een vaste rente. Deze rente is hoger dan de op dat moment geldende markttrente. Het agio is vrijwel gelijk aan de negatieve waarde van het beëindigde derivaat. De reële waarde van de nieuwe lening bedraagt derhalve € 6,6 miljoen (nominaal € 2,6 miljoen).

De kenmerken van de leningenportefeuille zijn als volgt:

- De gewogen gemiddelde rentevoet van het totale bestand aan leningen bedraagt 2,86% (2020: 3,15%).
- De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille excl. rollover leningen bedraagt 20,1 jaar (2020: 21 jaar) en incl. rollover leningen 18,6 jaar (2020: 19 jaar).
- De duration van de leningenportefeuille excl. rollover leningen bedraagt 12,9 jaar (2020: 13,1 jaar) en incl. rollover leningen 11,2 jaar (2020: 11,4 jaar).
- De leningen van de overheid en kredietinstellingen zijn volledig ter financiering van vastgoed en zijn voor € 224,3 miljoen (2020: voor € 215,6 miljoen) geborgd door het WSW en zijn voor € 0,2 miljoen (2020: voor € 6,6 miljoen) niet geborgd.

LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen		
Looptijd	12/31/2021	12/31/2020
< 1 jaar	3.283	9.502
1-5 jaar	16.434	16.573
> 5 jaar	221.304	208.887
Balans per 31 december	241.021	234.962

LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen		
Looptijd	12/31/2021	12/31/2020
< 1 jaar	3.283	9.502
1-5 jaar	16.434	16.573
> 5 jaar	221.304	208.887
Balans per 31 december	241.021	234.962

Vastrentende leningen

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

Variabel rentende leningen

Ultimo 2021 zijn er 4 variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) met in totaal een hoofdsom van € 38 miljoen. Hiervan is per 31 december 2021 € 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 waardering van de lening bedraagt ultimo 2021 op balansdatum € 24,91 miljoen (2020: € 24,83 miljoen) en de waarde van de renteswap bedraagt ultimo 2020 op balansdatum € 14,66 miljoen negatief (2020: € 17,37 miljoen negatief). Hierdoor ontstaat een totale waardering (schuld) van € 39,57 miljoen (2020: € 42,20 miljoen).

De rentelast in de winst- en verliesrekening met betrekking tot de extendible in 2021 bedraagt € 1.116 (2020: € 1.115). Dit bedrag bestaat uit € 83 aan geamortiseerde rente en € 1,03 miljoen aan betaalde rente. De geamortiseerde rente wordt bijgeschreven op de lening, die daardoor per ultimo boekjaar 2021 een waarde kent van € 39,57 miljoen.

Als gevolg van de gedaalde rentecurve ultimo 2021 is de negatieve waarde van de embedded swaption toegenomen tot een bedrag van € 14,66 miljoen negatief (2020: € 17,37 miljoen negatief). Het verschil ten opzichte van de waardering ultimo 2021 bedraagt € 2,71 miljoen negatief en wordt ten laste van het renteresultaat 2021 gebracht.

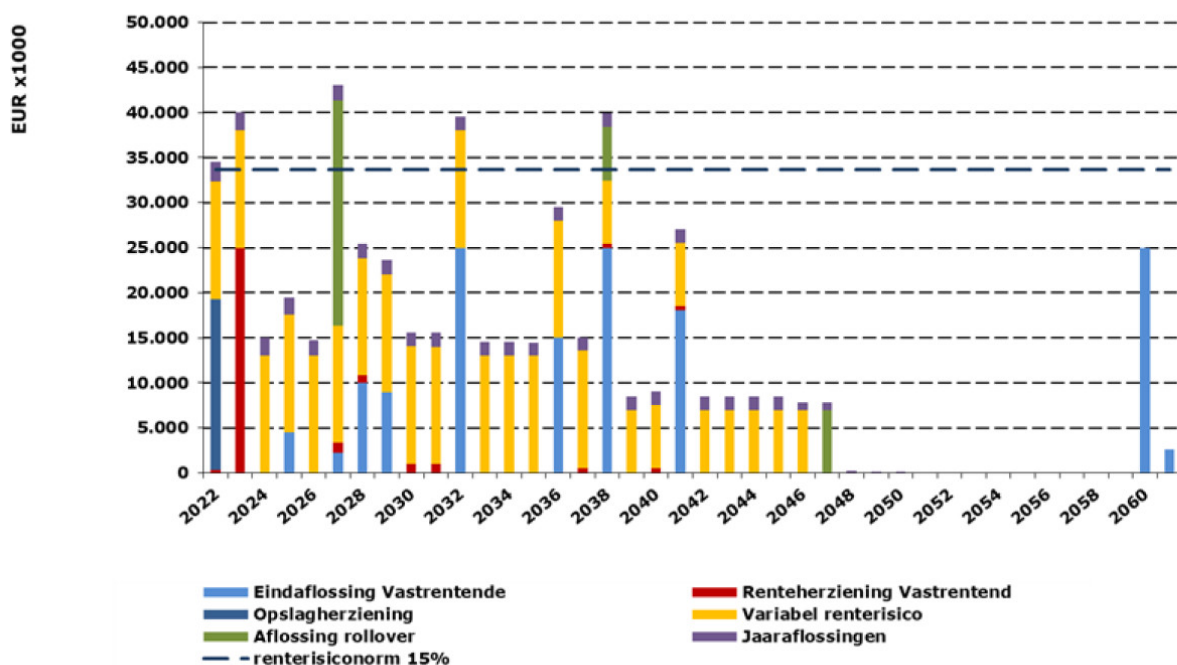
Renterisico bij herfinanciering

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 2021 als volgt uit:

Rente-exposure bestaande leningenportefeuille Stichting Dudok Wonen



Uit de grafiek blijkt, dat de interne renterisiconorm van 15% over het uitstaande schuldenrestant in een aantal jaren wordt overschreden. De verhouding tussen omvang van de schuldpositie en de mutaties daarop spelen een grote rol. Als gevolg van de doorzak van het rentederivaat en de lager dan verwachte ontwikkeling van de financieringsbehoefte is de totale nominale schuldpositie in 2020 gedaald. Dit is van invloed op het relatieve renterisico, dat uitsluitend als gevolg van de lagere schuldpositie is toegenomen. Het absolute renterisico is niet toegenomen. Bij een toename van de schuldpositie zal het renterisico dalen. Dudok Wonen ziet daarom geen aanleiding op korte termijn het renterisico te verlagen.

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

LANGLOPENDE SCHULDEN - Leningen kredietinstellingen				
Soorten leningen	Aantal 31-12-2021	Bedrag 31-12-2021	Aantal 30-12-2020	Bedrag 31-12-2020
Vastrentende leningen	27	178.021	26	171.962
Variabel rentende leningen	4	38.000	4	38.000
Extendible leningen	1	25.000	1	25.000
Balans per 31 december	31	241.021	31	234.962

Reële waarde

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

Kredietinstellingen

In het verslagjaar werden drie nieuwe leningen aangetrokken met een looptijd van meer dan één jaar.

9.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken – Kopen naar Wens “oude” contracten (M11084)

LANGLOPENDE SCHULDEN	2021	2020
Overige schulden - Vooruit ontvangen bedragen 'Kopen Naar Wens'		
Stand per 1 januari	37.207	38.612
Mutaties in het boekjaar:		
- Afkoop	-1.575	-1.405
Stand per 31 december	35.632	37.207

KOPEN NAAR WENS	2021	2020
Aantal mutaties in het jaar:		
Stand per 1 januari	375	389
Mutaties in het boekjaar:		
- Afkoop	-15	-14
Stand per 31 december	360	375

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	31-12-2021	31-12-2020
Overige schulden - Waarborgsommen		
Stand per 1 januari	717	727
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoegingen	88	96
- Onttrekkingen	-103	-106
Stand per 31 december	702	717
Overige schulden - Embedded		
Stand per 1 januari	17.368	14.245
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoegingen	-	3.123
- Onttrekkingen	-2.708	-
Stand per 31 december	14.660	17.368
TOTAAL	15.362	18.085

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.

Daarnaast is onder de post "embedded" opgenomen de negatieve marktwaarde van de in 9.8.1 vermelde receiver swaption, behorende bij de extendible lening (zie ook paragraaf 9.8.1).

9.9. Kortlopende schulden (M1116)

9.9.1 Schulden aan kredietinstellingen (M11160)

KORTLOPENDE SCHULDEN	12/31/2021	12/31/2020
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van de langlopende leningen	3.282	9.503
Stand per 31 december	3.282	9.503

Dudok Wonen heeft daarnaast ultimo 2021 bij de Bank Nederlandse Gemeenten een rekening courantfaciliteit ter grootte van € 10 miljoen (2020: € 10 miljoen). Zie ook paragraaf 9.10.2.

9.9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen (M11164)

KORTLOPENDE SCHULDEN	12/31/2021	12/31/2020
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Te betalen vennootschapsbelasting	-	187
Te betalen BTW	2.468	1.814
Loonheffing en sociale lasten	195	151
Schulden ter zake van pensioenen	41	29
Stand per 31 december	2.704	2.181

9.9.3 Overige schulden (M11167)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2021	31-12-2020
Overige schulden		
Serviceabonnement	99	148
Af te rekenen leveringen en diensten	337	291
Reserveringen vakantie uren	196	196
Diversen	7	10
Stand per 31 december	639	645

9.9.4 Overlopende passiva (M11168)

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2021	31-12-2020
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	2.864	2.947
Vooruit ontvangen huren	801	750
Diversen	386	205
Stand per 31 december	4.051	3.902

9.10. Financiële instrumenten

9.10.1 Algemeen

Dudok Wonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening conform haar treasurywet gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Dudok Wonen blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's en derivaten die deze afdekken. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen en interest derivaten 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 € 1,9 miljoen. De vorderingen van Dudok Wonen uit hoofde van huurdebiteuren ad € 0,5 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders.

De liquide middelen per 31 december 2021 zijn verdeeld over BNG Bank, Rabobank en ING Bank. Er staat per saldo € 10,7 miljoen op rekeningen bij BNG Bank. Bij Rabobank staat € 4,1 miljoen uit en bij ING staat € 0,3 miljoen uit. Deze banken hadden alle per 31 december 2020 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. Met betrekking tot een bepaalde variabel rentende schuld heeft Dudok Wonen in het verleden een rentederivaat afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

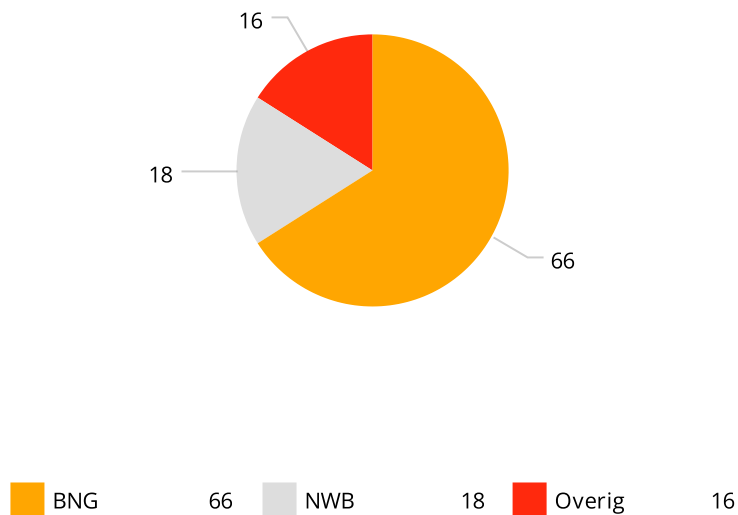
De gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille bedraagt 2,86%. In de periode 2022- 2026 wordt € 19,3 miljoen afgelost. Op basis van de gemiddelde rentevoet dalen de rentelasten in 2026 als gevolg van de aflossingen met circa € 0,55 miljoen. Daarnaast wordt in de periode 2022 – 2026 voor € 25 miljoen de rente herzien. De herfinancieringsbehoefte in de periode 2021- 2025 bedraagt € 26 miljoen. Op basis van de huidige gemiddelde rentevoet bedragen de rentelasten voor de herfinancieringsbehoefte € 0,74 miljoen in 2026. Bij een structurele stijging van de rentevoet met 1% ten opzichte van de gemiddelde rentevoet, dus naar 3,86%, bedraagt het renterisico van herfinancieringsbehoefte in 2026 € 0,26 miljoen. Het renterisico over de renteherzieningen bedraagt € 0,25 miljoen.

Zie voor een nadere toelichting inzake de renteherzienings- en aflossingsmomenten, 'concentratie liquiditeitsrisico' onder punt 9.8.1. en de onderpandverplichtingen inzake rente-instrumenten punt 9.11.4.

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 2021 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	31-12-2021
Banktegoed per 1 januari 2022	15.100
Kredietlimiet	10.000
Geprognoseerd overschot operationele kasstromen	9.343
Geprognoseerde investeringen en desinvesteringen	-22.115
Aflossingen	-3.193
Financieringsbehoefte	9.135
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	6.812*

*Gebaseerd op het borgingsplafond afgegeven door het WSW in mei 2021

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 2021 € 279,8 miljoen (2020: € 293,8 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 schuldrestant bedraagt ultimo 2021 € 224,6 miljoen (2020: € 222,2 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 2021	Aantal 2020
Koop Goedkoop	1.135	1.163
Kopen naar Wens	574	547
	1.709	1.710

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 2021. 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
Leningen in de vorm van extended leningen	1

Renteswaps

RENTE DERIVATEN								
Swap nr.	Tegenpartij	Bedrag lening	Rentepercentage		Startdatum	Einddatum	Hedge	Marktwaarde
			Variabel	Vast				
1.	ING	25.000	3mnd Euribor	4,52	11/30/2007	11/30/2027	25.000	-6.801
		25.000					25.000	-6.801

In 2021 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 2021 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 € 7,9 miljoen (2020: € 21,2 miljoen). Dit heeft betrekking op een aantal (grootschalige) projecten welke in uitvoering zijn gegaan.

9.11.6 Contractonderhoudsverplichtingen

In het kader van onderhoud aan gebouwen en individuele woningen zijn met verschillende onderhoudsbedrijven verplichtingen aangegaan. Het contractonderhoud bestaat voornamelijk uit:

- Liftonderhoud;
- CV/WW-onderhoud;
- onderhoud aan brandmeldinstallaties;
- onderhoud aan mechanische ventilatie;

- centrale deuropeners.

Alle verplichtingen zijn 1-jarig. De totale verplichting voor 2021 wordt becijferd op € 1,2 miljoen (2020: € 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 2021 € 10,1 miljoen tegen € 9,1 miljoen ultimo 2020.

Op basis van de eigendomsverhouding bedraagt het aandeel van Dudok Wonen in deze reservefondsen € 6,2 miljoen ultimo 2021 tegen € 5,6 miljoen ultimo 2020.

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 (2020: € 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 (2020: € 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 (2020: € 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	2021	2020
Huren		
Netto huur	50.107	48.912
Kortingen	-11	-15
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.469	-1.141
	48.627	47.756
Huurderving in % van de netto huur	2,93%	2,33%
Huurachterstand in % van de netto huur	1,66%	1,10%
Erfpacht		
Erfpacht	2.428	2.439
Kortingen	-992	-1.083
	1.436	1.356
TOTAAL	50.063	49.112

De verandering in huuropbrengsten komt door:

- huurverhoging niet-DAEB per 1 juli 2021;
- huurharmonisatie;
- huurverhoging wegens woningverbeteringen;
- oplevering en aankoop van woningen in 2021;
- 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, gaat de korting weer opnieuw afbouwen.

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	2021	2020
Lasten verhuur en beheer-activiteiten		
Erfpacht	-2	-2
Toegerekende afschrijvingen	-189	-153
Toegerekende personeelskosten	-1.812	-1.567
Toegerekende overige bedrijfslasten	-2.700	-2.635
	-4.703	-4.357

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2021	2020
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Contractonderhoud	-1.272	-1.241
Planmatig onderhoud	-3.581	-3.861
Dagelijks onderhoud (klachten en mutatie)	-4.912	-4.604
WE bijdragen onderhoud	-1.471	-1.272
Geactiveerde productie	372	251
Toegerekende afschrijvingen	-160	-125
Toegerekende personeelskosten	-1.737	-1.608
Toegerekende overige bedrijfslasten	-1.832	-1.776
	-14.593	-14.236

10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	2021	2020
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Overige bedrijfsopbrengsten	45	26
Verhuurderheffing	-4.807	-4.473
Onroerende zaakbelastingen	-1.217	-1.163
Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	-	-
Belastingen en heffingen	-668	-665
Overige	-245	-170
	-6.892	-6.445

10.2. Verkoop vastgoedportefeuille

10.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2021	2020
Verkoop onroerende zaken		
Opbrengst verkopen	19.987	12.542
Direct toerekenbare kosten	-650	-341
	19.337	12.201
Per soort opbrengst:		
Koop Goedkoop	5.339	2.363
Kopen naar Wens	13.076	9.869
Vrije verkoop	1.572	310
	19.987	12.542
Per soort aantal (woningen):		
Koop Goedkoop	15	13
Kopen naar Wens	48	39
Vrije verkoop	4	1
	67	53

Het aantal Koop Goedkoop gronden dat is bijgekocht en verantwoord onder de Koop Goedkoop opbrengsten bedraagt in 2021 42 eenheden (2020: 6 eenheden)

10.2.2 Toegerekende organisatiekosten

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten		
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	311	197
Toegerekende personeelskosten	-570	-570
Toegerekende afschrijvingen	-52	-55
Toegerekende overige bedrijfslasten	-592	-784
	-903	-1.212

10.3. Overige activiteiten

10.3.1 Overige organisatiekosten

VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten		
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	311	197
Toegerekende personeelskosten	-570	-570
Toegerekende afschrijvingen	-52	-55
Toegerekende overige bedrijfslasten	-592	-784
	-903	-1.212

In de overige bedrijfslasten in 2021 is de amortisatie van de Vestia lening ruil opgenomen ad € 3,7 miljoen.

10.3.2 Leefbaarheid

OVERIGE ACTIVITEITEN	2021	2020
Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	-1.715	-1.544
Overige bedrijfslasten	-4.334	-248
	-6.049	-1.792

10.4. Bedrijfslasten

10.4.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa (M1143)

BEDRIJFSLASTEN	2021	2020
Afschrijving op (im)materiële vaste activa		
Afschrijvingskosten kantoorgebouw	-286	-251
Afschrijvingskosten inventaris	-9	-7
Afschrijvingskosten automatisering	-143	-105
	-438	-363

10.5. Personeelskosten

BEDRIJFLASTEN	2021	2020
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	-4.821	-4.214
Sociale lasten	-752	-677
Pensioenlasten	-643	-742
	-6.217	-5.633

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 2021 was de dekingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 118,8% (2020: 109,4%). Vanaf 2015 diende het pensioenfonds een dekingsgraad van ten minste 125% te hebben. Het pensioenfonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen. Dudok Wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Het is op dit moment echter niet het beleid van SPW om het reservetekort te financieren met premieverhogingen.

10.5.3 Allocatie personeelskosten

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

PERSONEELSKOSTEN	2021	2020
Allocatie personeelskosten		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.812	-1.567
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.737	-1.608
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-570	-570
Overige organisatiekosten	-1.715	-1.544
Leefbaarheid	-383	-344
	-6.217	-5.633

10.5.4 Overige bedrijfslasten (M1148)

In de algemene kosten in 2021 is de amortisatie van de Vestia lening ruil opgenomen ad € 3.7 miljoen.

BEDRIJFSLASTEN	2021	2020
Overige bedrijfslasten		
Huisvestingskosten	-256	-245
Transportkosten	-85	-84
Communicatiekosten	-163	-144
Kantoorkosten	-1.543	-1.521
Algemene kosten	-5.378	-1.097
Overige personeelskosten	-1.502	-1.910
Directe bedrijfskosten	-7.558	-7.015
	-16.485	-12.016

10.6. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.6.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2021	2020
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	6.372	3.524
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-1.295	-381
Overige	-493	-
	4.584	3.143

10.6.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	63.595	14.223
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	33.372	10.729
	96.968	24.952

10.6.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
- Indexering	6.457	4.090
- Herwaardering Eigendoms participaties	1.007	-753
	7.464	3.337

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	2021	2020
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten in ontwikkeling	565	538
Rente op overige financiële vaste activa	-	198
	565	736

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2021	2020
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Effect in contracten besloten afgeleide instrumenten	2.708	-3.123
Rente langlopende schulden en derivaten	-6.420	-7.201
Rente kortlopende schulden	-120	-121
	-3.832	-10.445

10.8. Belastingen

Stichting Dudok Wonen vormt samen met Dudok Wonen B.V., 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 24,8% (2020: 25%). De belasting-last in de winst-en-verliesrekening over 2021 bedraagt € 2,8 miljoen.

Het effectieve belastingtarief bedraagt 2,2% (2020: 5,3%). De afwijking van het werkelijke tarief van 25,8% wordt veroorzaakt door niet geheel in de vorm van een latentie gewaardeerde verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van activa en passiva.

BELASTINGEN	2021	2020
Vennootschapsbelasting		
Mutatie latente belastingen	-713	1.155
Acute belastingen boekjaar	-2.830	-2.438
	-3.543	-1.283

BELASTINGEN	2021	2020
Berekening vennootschapsbelasting		
Resultaat voor vennootschapsbelasting	131.073	45.773
Resultaat deelneming		
Permanente en tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-831	-612
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-109.568	-32.272
Verkoop bestaand bezit	2.208	1.543
Onderhoudslasten (commercieel geactiveerd)	207	-795
Geactiveerde bouwrente	-280	-374
(Dis)agio leningen	-204	-322
Extendible lening	-2.709	3.123
Overige	1.201	678
Belastbaar bedrag	21.098	16.742
Herinvesteringsreserve	-9.684	-4.844
Compensabele verliezen	0	-2.074
Belastbaar bedrag na verliescompensatie	11.414	9.824
Acute belastingen boekjaar	2.830	2.438

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

Overige informatie

11.1. Werknemers

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij Dudok Wonen 78,6 (2020: 71,2).

WERKNEMERS	2021	2020
Gemiddeld		
Directeur-bestuurder & Staf	14,2	13,9
Woonbedrijf	45	38,3
Informatiemanagement & Financiën	19,4	19
	78,6	71,2

Per 31-12-2021 had Dudok Wonen 82,2 (2020: 74,0) werknemers in dienst. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Naast de werknemers in dienst had Dudok Wonen per 31-12-2020 4,0 (2020: 6,8) aan ingehuurd personeel. Het aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

WERKNEMERS	12/31/2021	12/31/2020
Ultimo		
Werknemers in dienst	82,2	74
Ingehuurd personeel	4	6,8
	86,2	80,8

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	2021	2020
Bezoldiging		
Bestuurders	185	178
Commissarissen en voormalige commissarissen	75	86
	260	264

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	2021	2020
Specificatie bezoldiging		
Dhr. W.D. van Leeuwen	20,3	23,5
Dhr. H.M. De Loor	13,6	15,7
Mw. F.R.M. Rieter	13,6	15,7
Mw. E.L. Özyenici	13,6	15,7
Dhr. B.G.M. Moesbergen	14,3	15,7
	75,4	86,3

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 2021 € 175.000,- (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

	2021	2020
	H.A. Zanting	H.A. Zanting
Functie	Directeur - Bestuurder	Directeur - Bestuurder
Voorzitters-clausule van toepassing	Ja	Ja
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband	1	1
Dienstbetrekking	Ja	ja
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	156.720	144.385
Beloningen betaalbaar op termijn	18.266	23.322
Totaal bezoldiging	174.986	167.707
Toepasselijk WNT-maximum	175.000	168.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de Overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Toezichthoudende functionarissen

Gegevens 2021			
	Dhr. W.D. van Leeuwen	Dhr. H.M. de Loor	Mw. F.R.M. Rieter
Functie	Voorzitter Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen
Voorzitters-clausule van toepassing	ja	Nee	nee
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	20.250	13.550	13.550
Toepasselijk WNT-maximum (naar rato)	26.250	17.500	17.500
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	-	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020			
Functie	Voorzitter Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totaal bezoldiging	19.400	13.000	13.000
Toepasselijk WNT-maximum (naar rato)	25.200	16.800	16.800

Gegevens 2021		
	Mw. E.L. Özyenici	Dhr. B.G.M. Moesbergen
Functie	Lid Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen
Voorzitters-clausule van toepassing	nee	nee
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	13.550	13.550
Toepasselijk WNT-maximum (naar rato)	17.500	17.500
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020		
Functie	Lid Raad van Commissarissen	Lid Raad van Commissarissen
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totaal bezoldiging	13.000	13.000
Toepasselijk WNT-maximum (naar rato)	16.800	16.800

1) *Bestuurdersbeloning:*

De bestuurdersbeloningen in 2021 van de heer H.A. Zanting is conform de WNT.

2) *Raad van Commissarissen (RvC) beloning:*

De RvC beloning in 2021 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 2021 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	2021	2020
Uitsplitsing:		
Onderzoek van de jaarrekening	97	91
Andere controleopdrachten	11	10
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet controlediensten	24	11
	132	112

De non-assurance dienstverlening van BDO bedraagt in 2021 € 24.000,- (2020: € 11.000,-). Hierbij is gebruik gemaakt van de wettelijk toegestane overgangstermijn van 1 jaar binnen de ViO (Verordening inzake onafhankelijkheid).

(Bedragen x € 1.000 voor resultaatbestemming)

PASSIVA		12/31/2021	12/31/2020
Ref.	VERMOGEN LANG		
M1105	Eigen vermogen		
M11053	Herwaarderingsreserve	705.422	618.587
M11053	Overige reserves	273.205	315.550
M11054	Onverdeeld resultaat	127.530	44.490
		1.106.157	978.627
M1107	Voorzieningen		
M11074	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-	-
M11074	Overige voorzieningen	249	285
		249	285
M1108	Langlopende schulden		
M11081	Schulden/leningen kredietinstellingen	237.652	225.290
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken - Kopen naar Wens	35.632	37.207
M11083	Overige schulden	15.156	17.887
		288.440	280.384
		1.394.846	1.259.296
	VERMOGEN KORT		
M1116	Kortlopende schulden		
M11160	Schulden aan kredietinstellingen	3.282	4.397
M11162	Schulden aan leveranciers	1.023	2.307
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.752	2.405
M11167	Overige schulden	601	602
M11168	Overlopende passiva	4.006	3.858
		11.664	13.569
	TOTAAL	1.406.510	1.272.865

13. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021

(Bedragen x € 1.000) functioneel model

		2021	2020
Ref.	EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	Huuropbrengsten	46.434	45.583
	Opbrengsten servicecontracten	1.658	1.661
	Lasten servicecontracten	-1.658	-1.661
	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.658	-4.331
	Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.132	-13.800
	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.484	-6.038
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.160	21.414
	VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.344	12.201
	Toegerekende organisatiekosten	-902	-1.211
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.308	-8.619
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.134	2.371
	NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.584	3.143
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	90.412	23.080
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	7.464	3.337
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	102.460	29.560
	OVERIGE ACTIVITEITEN		
	Opbrengst overige activiteiten	89	101
	Kosten overige activiteiten	-85	-96
	Netto resultaat overige activiteiten	4	5
	Overige organisatiekosten	-6.048	-1.792
	Leefbaarheid	-637	-599
	FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	565	539
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.685	-10.158
	Saldo financiële baten en lasten	-3.120	-9.619
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	119.953	41.340
	Belastingen	-3.134	-1.379
	Resultaat deelnemingen	10.711	4.529
	RESULTAAT NA BELASTINGEN (TOTAALRESULTAAT)	127.530	44.490

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	31-12-2021	31-12-2020
DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaaarde per 1 januari	740.968	712.868
Mutaties		
- Investeringsen	7.260	6.755
- Desinvesteringsen	-11.810	-9.064
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-1.514	-
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	19.914	6.245
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	-773	187
- Aankopen	965	9.490
- Overige mutaties	-	-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	63.643	14.487
Totaal mutaties	77.684	28.100
Marktwaaarde per 31 december	818.652	740.968
DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
Aantal per 1 januari	5.556	5.555
Toe- of afname	-49	1
Aantal per 31 december	5.507	5.556

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2021	31-12-2020
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Marktwaaarde per 1 januari	310.338	297.720
Mutaties		
- Investeringsen	404	4.128
- Desinvesteringsen	-1.360	-987
- Overboeking gereedgekomen activa ontwikkeling	-	790
- Overboeking DAEB vastgoed - niet-DAEB vastgoed	773	-187
- Overige mutaties	-	-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	26.821	8.874
Totaal mutaties	26.638	12.618
Boekwaarde per 31 december	336.976	310.338
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (aantal)		
	2.518	2.465
Toe- of afname	-9	53
Aantal per 31 december	2.509	2.518

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	31-12-2021	31-12-2020
Deelnemingen		
Goois Wonen B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	94.993	90.464
- Dividenduitkering	-3.000	-
- Resultaat	8.711	4.529
Eindwaarde per 31 december	100.704	94.993
Dudok Ontwikkeling B.V.		
Beginwaarde per 1 januari	1.842	1.842
- Resultaat	-4	-
Eindwaarde per 31 december	1.838	1.842
TOTAAL	102.542	96.835

14.4. Eigen vermogen (M1105)

14.4.1 Herwaarderingsreserve (M11053)

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Eigen vermogen	31-12-2021	31-12-2020
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve per 1 januari	618.587	602.466
Mutaties		
- Realisatie verkoop	-8.873	-6.815
- Mutatie door herwaardering	95.708	22.936
Totaal mutaties	86.835	16.121
Herwaarderingsreserve per 31 december	705.422	618.587

14.4.2 Overige reserves (M11053)

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Eigen vermogen	31-12-2021	31-12-2020
Overige reserves		
Overige reserves per 1 januari	315.550	249.867
Mutaties		
- Resultaat voorgaand boekjaar	44.490	81.804
- Vorming herwaarderingsreserve	-95.708	-22.936
- Realisatie uit herwaarderingsreserves	8.873	6.815
Totaal mutaties	42.345	65.683
Overige reserves per 31 december	273.205	315.550

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 2021. 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	2021	2020
Resultaat deelnemingen		
Goois Wonen B.V.	8.711	4.529
Dudok Ontwikkeling B.V.	-4	-
Stichting Woonzorg Theodotion-Dudok (liquidatie-uitkering)	2.004	-
	10.711	4.529

Goois Wonen B.V. heeft de bestaande verbinding met Stichting Woonzorg/Theodotion-Dudok in 2021 beëindigd door liquidatie, waarbij een bedrag van € 2,0 miljoen aan liquidatie-uitkering is 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 2021

(Bedragen x € 1.000, na resultaatbestemming)

ACTIVA		DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal
Ref.	VASTE ACTIVA	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
M1102	Vastgoedbeleggingen								
M11028	DAEB vastgoed in exploitatie	818.652	-	-	818.652	740.968	-	-	740.968
M11020	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	336.976	-	336.976	-	310.338	-	310.338
M11024	Onroerende zaken – Kopen naar Wens	36.920	28.263	-	65.183	35.655	27.377	-	63.032
M11021	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.259	-	-	23.259	15.935	-	-	15.935
		878.831	365.239	-	1.240.070	792.558	337.715	-	1.130.273
M1102	Materiële vaste activa								
M11022	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.101	-	-	9.101	9.494	-	-	9.494
		9.101	-	-	9.101	9.494	-	-	9.494
M1103	Financiële vaste activa								
M11031	Deelnemingen in groeps- maatschappijen	411.176	102.542	-411.176	102.542	365.896	96.835	-365.896	96.835
M11033	Andere deelnemingen	-	2	-	2	-	2	-	2
M11035	Latente belastingvordering(en)	3.075	1.356	-	4.431	2.963	1.950	-	4.913
M11036	Interne lening	58.110	0	-58.110	0	64.788	-	-64.788	-
M11039	Overige vorderingen	30.196	5.800	0	35.996	24.767	5.166	-	29.933
		502.557	109.700	-469.286	142.971	458.414	103.953	-430.684	131.683
		1.390.489	474.939	-469.286	1.396.142	1.260.466	441.668	-430.084	1.271.450
VLOTTENDE ACTIVA									
M1112	Vorderingen								
M11120	Huurdebiteuren	376	79	-	455	231	93	-	324
M11122	Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	1	-	1	-	491	-	491
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	1.243	-1.243	-	-	184	-184	-
M11126	Overige vorderingen	502	46	-24	524	450	12	-	462
M11127	Overlopende activa	178	-	-	178	138	-	-	138
		1.056	1.369	-1.267	1.158	819	780	-184	1.415
M1114	Liquide middelen	-	10.595	-1.385	9.210	0	6.555	-6.555	0
		1.056	11.964	-2.652	10.368	819	7.335	-6.739	1.415
TOTAAL		1.391.545	486.903	-471.938	1.406.510	1.261.285	449.003	-437.423	1.272.865

(Bedragen x € 1.000 na resultaatbestemming)

PASSIVA		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ref.	VERMOGEN LANG	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
M1105	Eigen vermogen								
M11053	Herwaarderingsreserve	477.344	187.940	40.138	705.422	422.076	162.898	33.613	618.587
M11053	Overige reserves	501.283	177.956	-406.034	273.205	512.061	182.226	-378.737	315.550
M11054	Onverdeeld resultaat	127.530	45.279	-45.279	127.530	44.490	20.772	-20.772	44.490
		1.106.157	411.175	-411.175	1.106.157	978.627	365.896	-365.896	978.627
M1107	Voorzieningen								
M11074	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	-	-	-	-	-	-
M11074	Overige voorzieningen	198	51	-	249	207	78	-	285
		198	51	-	249	207	78	-	285
M1108	Langlopende schulden								
M11081	Schulden/leningen kredietinstellingen	237.652	-	-	237.652	225.290	-	-	225.290
M11084	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken - Kopen naar Wens	18.827	16.805	-	35.632	19.793	17.414	-	37.207
	Interne lening	-	58.110	-58.110	-	64.788	-64.788		
M11083	Overige schulden	14.663	493	-	15.156	17.373	514	-	17.887
		271.142	75.408	-58.110	288.440	262.456	82.716	-64.788	280.384
		1.377.497	486.634	-469.285	1.394.846	1.241.290	448.690	-430.684	1.259.296
	VERMOGEN KORT								
M1116	Kortlopende schulden								
M11160	Schulden aan kredietinstellingen	4.668	-	-1.386	3.282	10.952	-	-6.555	4.397
M11162	Schulden aan leveranciers	1.023	-	0	1.023	2.307	-	-	2.307
M11164	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.954	-	-1.243	2.752	2.589	-	-184	2.405
M11167	Overige schulden	625	-	-24	601	559	43	-	602
M11168	Overlopende passiva	3.737	269	-	4.006	3.588	270	-	3.858
		14.048	269	-2.653	11.664	19.995	313	-6.739	13.569
	TOTAAL	1.391.545	486.903	-471.938	1.406.510	1.261.285	449.003	-437.423	1.272.865

15.3. Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB / niet-DAEB gescheiden 2021

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal
	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Huuropbrengsten	32.974	13.460	-	46.434	32.314	13.269	-	45.583
Opbrengsten servicecontracten	1.135	523	-	1.658	1.161	500	-	1.661
Lasten servicecontracten	-1.135	-523	-	-1.658	-1.161	-500	-	-1.661
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.646	-1.012	-	-4.658	-3.365	-966	-	-4.331
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.997	-3.135	-	-14.132	-10.321	-3.479	-	-13.800
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.431	-1.053	-	-6.484	-4.962	-1.076	-	-6.038
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.900	8.260	-	21.160	13.666	7.748	-	21.414
VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17.767	1.577	-	19.344	11.182	1.019	-	12.201
Toegerekende organisatiekosten	-706	-196	-	-902	-946	-265	-	-1.211
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.973	-1.335	-1	-12.308	-7.632	-987	-	-8.619
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	6.088	46	0	6.134	2.604	-233	-	2.371
NIET-GEREALISEERDE WAARDE-VERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.837	-253	-	4.584	2.945	198	-	3.143
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.595	26.817	-	90.412	14.223	8.857	-	23.080
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	4.688	2.776	-	7.464	1.760	1.577	-	3.337
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	-	0	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	73.120	29.340	-	102.460	18.928	10.632	-	29.560
OVERIGE ACTIVITEITEN								
Opbrengst overige activiteiten	59	30	-	89	59	42	-	101
Kosten overige activiteiten	-56	-29	-	-85	-56	-40	-	-96
Netto resultaat overige activiteiten	3	1	-	4	3	2	-	5
Overige organisatiekosten	-5.590	-458	-	-6.048	-1.386	-406	-	-1.792
Leefbaarheid	-499	-138	-	-637	-480	-119	-	-599
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN								
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.619	9	-1.063	565	1.723	6	-1.189	540
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.662	-1.086	1.063	-3.685	-10.131	-1.217	1.189	-10.158
Saldo financiële baten en lasten	-2.043	-1.077	-	-3.120	-8.408	-1.211	-	-9.619
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN								
Belastingen	-1.728	-1.406	-	-3.134	-1.209	-170	-	-1.379
Resultaat deelnemingen	45.279	10.711	-45.279	10.711	20.772	4.529	-20.772	4.529

	DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal
RESULTAAT NA BELASTINGEN	127.530	45.279	-45.279	127.530	44.490	20.772	-20.772	44.490
Rechtstreekste mutaties in het eigen vermogen van de rechtspersoon	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAALRESULTAAT VAN DE RECHTSPERSOON	127.530	45.279	-45.279	127.530	44.490	20.772	-20.772	44.490

15.4. Enkelvoudige kasstroomoverzicht DAEB / niet-DAEB gescheiden 2021

Volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal
	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huren	33.197	13.356		46.553	32.570	13.091	-	45.661
Vergoedingen	1.331	598		1.929	1.339	606	-	1.945
Overheidsontvangsten	-	-		-	-	-	-	-
Renteontvangsten	1.099	2	-1.063	38	1.131	-	-1.188	-57
Overige bedrijfsontvangsten	5	267		272	27	388	-	415
	35.632	14.223	-1.063	48.792	35.067	14.085	-1.118	47.964
Uitgaven								
Erfpacht	-	-		-	-2	-	-	-2
Personeelsuitgaven	-4.986	-1.489		-6.475	-4.554	-1.295	-	-5.849
Onderhoudsuitgaven	-8.312	-2.193		-10.505	-8.261	-2.638	-	-10.899
Overige bedrijfsuitgaven	-6.695	-2.197		-8.892	-6.663	-2.581	-	-9.244
Renteuitgaven	-6.405	-1.089	-1.063	-6.431	-7.337	-1.215	1.188	-7.364
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-123	-37		-160	-49	-	-	-49
Verhuurderheffing	-3.987	-786		-4.773	-3.578	-856	-	-4.434
Leefbaarheid (externe uitgaven niet investeringsgebonden)	-178	-52		-230	-167	-36	-	-203
Vennootschapsbelasting	-1.144	-1.871		-3.015	-902	-1.617	-	-2.519
	-31.830	-9.714	-1.063	-40.481	-31.513	-10.238	-1.188	40.563
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	3.802	4.509	-	8.311	3.554	3.847	-	7.401
KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN								
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	16.298	3.012	-2.159	17.151	8.609	2.256	-2.314	8.551
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-	-	-	-	-	-	-
	16.298	3.012	-2.159	17.151	8.609	2.256	-2.314	8.551
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-20.028	-403	-	-20.431	-18.378	-433	-	-18.811
Nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	2	-231	-	-229
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.072	-377	-	-8.449	-7.001	-4.160	-	-11.161
Aankoop woongelegenheden	-933	-1.497	2.159	-271	-7.781	-35	2.314	-5.502
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Investeringen overig	-70	-	-	-70	-253	-	-	-253
	-29.103	-2.277	-2.159	-29.221	-33.416	-4.396	-2.314	-35.499
Financiële vaste activa - in en -uitgaande kasstroom								
- Ontvangsten verbindingen en overig	6.676	5.474	-6.678	5.472	6.677	-13	-6.678	-14

	DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Elimi-naties	Totaal
- Uitgaven verbindingen en overig	-	-	-	-	-	-	-	-
	6.676	5.474	-6.678	-5.472	6.677	-13	-6.678	-14
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-6.129	6.209	-6.678	6.598	-18.130	-2.154	-6.678	-26.963
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Opgenomen door WSW geborgde leningen	9.000	-	-	9.000	20.000	-	-	20.000
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	2.569	-	-	2.569	-	-	-	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.786	-	-	-2.786	-22.087	-	-	-22.087
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-211	-	-	-211	-193	-	-	-193
Aflossing interne lening	-	-6.678	6.678	-	-	-6.678	6.678	-
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	8.572	-6.678	6.678	-8.572	-2.280	-6.678	6.678	-2.280
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	6.245	4.040	-	10.285	-16.855	-4.987	-	-21.842
WIJZIGING KORTGELDMUTATIES (Collateral (margin call verplichting))	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquide middelen begin periode	-7.630	6.555	-	-1.075	9.225	11.542	-	20.767
Liquide middelen eind periode	-1.385	10.595	-	9.210	-7.630	6.555	-	-1.075
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	6.245	4.040	-	10.285	-16.855	-4.987	-	-21.842

16. Ondertekening

Hilversum, 17 mei 2022
Stichting Dudok Wonen

Directeur-bestuurder,
H.A. Zanting

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

F.R.M. Rieter

H.M. de Loor

E.L. Özyenici

B.G.M. Moesbergen

17. Overige gegevens

17.1. Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het resultaat ter grootte van positief € 127.530 miljoen in 2021 ten gunste van de overige reserves van Dudok Wonen te brengen.

17.2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant