

Jaarverslag 2024

Dynhus
Thuis voor jou



2024 Jaarverslag 2024

Inhoud

VOORWOORD

Deel 1. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Passend wonen en huurbeleid	Pag. 4
Betrekken bewoners bij beleid en beheer	Pag. 6
Leefbaarheid	Pag. 7
Wonen, welzijn en zorg	Pag. 8
Kwaliteit van het woningbezit	Pag. 10
Het beheersen van risico's	Pag. 15
Financiën	Pag. 17

Deel 2. JAARVERSLAG

Verslag van de Directie	Pag. 19
Verslag van de Ondernemingsraad	Pag. 26
Verslag Raad van Commissarissen	Pag. 27

Deel 3. JAARREKENING

Balans per 31 december 2024	Pag. 36
Winst- en verliesrekening over 2024	Pag. 37
Kasstroomoverzicht over 2024	Pag. 38
Kengetallen	Pag. 39
Waarderingsgrondslagen	Pag. 41
Toelichting op de balans	Pag. 47
Toelichting winst- en verliesrekening	Pag. 55
WNT-verantwoording	Pag. 59
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	Pag. 61
Overige gegevens	Pag. 63
Controleverklaring	Pag. 64

2024 Jaarverslag 2024

VOORWOORD

Voor je ligt het jaarverslag 2024 van Dynhus. Dit jaarverslag beschrijft de belangrijkste ontwikkelingen van 2024.

Ontmoeten ontwikkelen en ontplooiën

Het jaar 2024 stond voornamelijk in het teken van ontmoeten. Via allerlei activiteiten maakten we kennis en werkten we samen met huurders, samenwerkingspartners, gemeenten en provincie. Een greep uit de activiteiten;

- we realiseerden samen met partners It Ikkershûs in Workum waar bewoners en professionals elkaar ontmoeten;
- we organiseerden bewonersbijeenkomsten voor onze renovatie- en sloop-nieuwbouwprojecten;
- op schrikkel dag 29 februari hadden we een 'extra werkdag' waarop we met de hele organisatie de wijk in gingen om vrijwilligerswerk te doen en waar nodig te ondersteunen.

In veel van deze ontmoetingen is de woningnood onderwerp van de dag. Die druk voelen we continu, in alles wat we doen. Het liefst willen we iedereen helpen en ook zo snel mogelijk. Jammer genoeg is dat niet realistisch. Daarom hebben we in 2024 hard gewerkt aan een nieuwe portefeuillestrategie en versteviging van onze organisatie. Zodat we de aankomende jaren kunnen versnellen in de enorme opgaven waar we voor staan. We zetten ons in om betaalbare en kwalitatieve huisvesting te bieden aan onze huurders, terwijl we tegelijkertijd duurzame en toekomstbestendige oplossingen realiseren. Dit vertaalde zich in 2024 in een nieuw huurbeleid in samenwerking met de huurdersverenigingen. Daarnaast zijn we in 2024 aangesloten bij Friesland Huurt én hebben we een nieuw duurzaamheidsbeleid opgesteld.

We hebben belangrijke stappen gezet in het verduurzamen van onze woningvoorraad

Dankzij de gezamenlijke inspanningen van onze collega's, huurders en partners hebben we diverse projecten succesvol afgerond. We zijn actief betrokken bij de ontwikkeling van Eigen Warmte Balk en andere duurzaamheidsinitiatieven in de regio. Hierin zetten we in 2025 de eerste stappen in implementatie. Prachtige stappen in het betaalbaar houden van de woonlasten van huurders.

Daarnaast hebben we ons gericht op het versterken van de gemeenschap

Door middel van diverse initiatieven en samenwerkingen hebben we bijgedragen aan een betere leefomgeving en sociale cohesie binnen onze wijken. Onze huurders staan centraal in alles wat we doen, en we blijven luisteren naar hun behoeften en feedback om onze dienstverlening continu te verbeteren.

We zijn trots op wat we in 2024 hebben bereikt

Hartelijk dank aan iedereen die heeft bijgedragen aan onze successen. We kijken uit naar een fijne en succesvolle samenwerking in de komende jaren.

We blijven ons de komende jaren inzetten voor het welzijn van onze huurders en de gemeenschap als geheel. Met een sterke focus op dienstverlening, duurzaamheid, toevoegen van woningen en samenwerking. Vol vertrouwen kijken we uit naar de toekomst.

Met vriendelijke groet,

Anneli Bouckaert
Directeur-bestuurder

2024 Volkshuisvestingsverslag

PASSEND WONEN EN HUURBELEID

Woonruimteverdeling

De beschikbaar komende woningen publiceerden we tot november op onze website. Vanaf november is dit via woonruimteverdeelsysteem FrieslandHuurt. Via het woningzoekendenportaal kunnen mensen reageren op een woning. We hanteren het aanbodmodel. Toewijzing vindt plaats op basis van zoekduur, voorwaarden zoals leeftijd of meerpersoonshuishouden en de passendheidstoets. Uitgangspunt is dat degene die het langst staat ingeschreven de woning krijgt toegewezen. Bij sloopprojecten hebben huurders, als onderdeel van een sociaal plan, urgentie toegewezen gekregen. Ook huurders van voor verkoop bestemde woningen kunnen met voorrang reageren op vrijkomende huurwoningen.

Woningzoekenden

In november zijn onze woningen en woningzoekenden overgegaan naar FrieslandHuurt. Er zijn 12.500 woningzoekenden vanuit Dynhus naar FrieslandHuurt 'verhuisd'. In 2023 waren dit 10.815. Op 31 december 2024 stonden 126.965 woningzoekenden ingeschreven bij FrieslandHuurt. De zoekduur van een woningzoekende start direct na de inschrijving. Bij de overgang naar FrieslandHuurt is de langste zoekduur bewaard gebleven.

Zoekduur

De gemiddelde wachttijd om in 2024 voor een woning in aanmerking te komen was 54 maanden (2023: 46 maanden).

Acceptatie

In 2024 was de acceptatiegraad 71% (2023: 74%). Het blijkt dat mensen toch (te) vrijblijvend reageren en schrikken als ze de woning krijgen aangeboden. Sinds de aansluiting bij FrieslandHuurt is het mogelijk om real-time te volgen op welke plek men staat voor een woning. Dit kan weigeringen voorkomen.

Mutaties

Alle wijzigingen in het woningbezit worden als mutaties aangemerkt. Bij bestaande woningen is het telmoment de einddatum van het huurcontract, bij nieuwbouw de ingangsdatum. Het aantal mutaties in 2024 bedroeg 264 (2023: 300). De mutatiegraad was 7,4% (2023: 8,4%).

Passend toewijzen

Corporaties moeten minimaal 95% van de huishoudens, die recht hebben op huurtoeslag, passend toewijzen. Aan 5% van de huishoudens met een lager inkomen dan de huurtoeslaggrens mogen corporaties een woning met een hogere kale huur toewijzen. Dynhus heeft geen woningen met een huurprijs boven € 879,66. Hiermee vallen alle woningen binnen de huurtoeslaggrens. Van 247 voor verhuur beschikbaar gekomen woningen, vallen er 160 woningen binnen passend toewijzen. Er zijn 85 woningen niet aan de primaire doelgroep toegewezen die geen recht hebben op huurtoeslag. De secundaire doelgroep.

Passend toewijzen	Norm	TOTAAL	
Passend	95%	160	98,8%
Niet passend	5%	2	1,2%
Totaal corporatie	100%	162	100%

Toewijzingen sociale verhueringen volgens de EU-norm

Van de 247 opnieuw verhuurde woningen in 2024, met een huurprijs tot en met € 879,66, zijn 241 toegewezen volgens de toewijzingsnorm 92,5% - 7,5%.

Toewijzingsnorm EU	Norm	TOTAAL	
Primair	92,5%	241	97,6%
Vrij toewijsbaar	7,5%	6	2,4%
Totaal corporatie	100%	247	100%

2024 Volkshuisvestingsverslag

Deze woningen zijn per huurprijsgrens als volgt naar huishoudgrootte en leeftijdsgrens ingedeeld:

			> kwaliteitskortingsgrens	> laagste/hoogste	
	Inkomen	< basishuur : kwaliteiskortingsgrens	> basishuur	≤ laagste/hoogste	aftoppingsgrens
				aftoppingsgrens	≤ liberalisatiegrens
Eenpersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd	≤ 24.075	0	29	51	0
< AOW leeftijd	> 24.075	0	3	39	0
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 23.975	0	1	19	1
> of gelijk AOW leeftijd	> 23.975	0	0	14	3
Tweepersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd	≤ 32.675	0	3	29	0
< AOW leeftijd	> 32.675	0	0	7	2
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 32.550	0	1	8	1
> of gelijk AOW leeftijd	> 32.550	0	0	6	3
Drie en meerpersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd	≤ 32.675	0	0	19	0
< AOW leeftijd	> 32.675	0	0	6	2
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 32.550	0	0	0	0
> of gelijk AOW leeftijd	> 32.550	0	0	0	0
Totaal corporatie	247	0	37	198	12

Overige toewijzingsnorm buiten EU-norm

Van de 247 opnieuw verhuurde woningen in 2024, met een huurprijs tot en met € 879,66 zijn er geen woningen buiten de EU-norm verhuurd.

Huurbeleid

Dynhus heeft geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wij hanteren een inflatievolgend huurbeleid. De huren van onze woningen zijn in 2024 met gemiddeld 5,3% gestegen (2023: 2,6%).

Huurachterstand

Per 31 december 2024 bedroeg de gezamenlijke huurachterstand € 59.970 (2023: € 59.350). Dat is 0,25% van de jaarhuur (2023: 0,26%). Wij voeren een actief incassobeleid dat duidelijk en sociaal is. Zo willen we in eerste instantie door het verzenden van aanmaningen en door het aanbieden van betalingsregelingen voorkomen dat huurachterstand een onoverkomelijk probleem gaat vormen voor deze huurders. We hebben in 2024 geen woningen wegens huurachterstand ontruimd.

Leegstand

De totale huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid bedroeg in 2024 € 143.000 (2023: € 178.100). Dat is 0,59% van de jaarhuur (2023: 0,77%). Met dit percentage blijft de huurderwing ver onder het begrote percentage van 1%. Per 31 december 2024 stonden er 24 woningen leeg (2023: 26 woningen), waarvan er 7 woningen leeg stonden i.v.m. groot onderhoud. Verder stonden er 6 woningen leeg die de bestemming verkoop hebben en 2 woningen met bestemming sloop. De overige 9 woningen bevonden zich in het mutatieproces.

2024 Volkshuisvestingsverslag

BETREKKEN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

Huurdersverenigingen

In 2024 zijn bij Dynhus twee huurdersverenigingen actief: Huurdersvereniging Zuidwest Friesland en Huurdersvereniging Lemsterland. De huurdersverenigingen zijn de spreekbuis van de huurders over algemene zaken en belangrijke ontwikkelingen in corporatieland die zowel de huurders als de corporatie aangaan. De huurdersverenigingen hebben een adviserende rol in de beoordeling van de begroting en het jaarverslag. Er zijn periodieke overleggen met de voorzitters en met de voltallige besturen, op basis van een vooraf vastgestelde jaaragenda. In 2024 is een eventuele fusie van de twee huurdersverenigingen vervallen en heeft Huurdersvereniging Zuidwest Friesland een andere partij (Nieuw Elan) gevonden om de taken over te nemen per 2025. In 2024 hebben we gezamenlijk het nieuwe huurbeleid gemaakt en zijn er overleggen geweest over oa (vastgoed)projecten, de Friese urgentieverordening, samenwerking, communicatie en verder. In 2024 zijn met de huurdersverenigingen en de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân meerjarige prestatieafspraken opgesteld, gebaseerd op bidingen die zijn gedaan op de woonvisies van beide gemeenten.

VvE's

Dynhus is verbonden aan een tweetal VvE's met in totaal 15 woningen. Het betreft de VvE's aan het Van Rijgersmapark (3) en Ooievaarsnest (12) te Lemmer.

Bewonersparticipatie

Bij groot onderhoud/verduurzaming en nieuwbouwprojecten hechten wij veel waarde aan de mening van onze huurders. Wij streven naar 100% instemming. Daarom organiseren wij bewonersavonden waar bewoners hun ideeën en bezwaren naar voren kunnen brengen.

Activiteitencommissies

Er zijn in het werkgebied van Dynhus zes bewonerscommissies actief. Hier organiseren de commissies activiteiten voor de bewoners. Ook kunnen de commissies voorstellen indienen om de woonkwaliteit nog verder te verbeteren en aangeven waar onderhoud nodig is. Wij staan open voor ideeën van de commissies en bepalen in overleg met hen welke ideeën daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden.

Klachtencommissie

Met ingang van 1 januari 2019 is de corporatie aangesloten bij de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân (PKWF). De PKWF is werkzaam als overkoepelende klachtencommissie voor bijna alle corporaties in de provincie Fryslân. De Provinciale klachtencommissie heeft in 2024 twee klachten m.b.t. Dynhus ontvangen. Beide zijn als niet ontvankelijk verklaard.

Kwaliteit van dienstverlening (KWH/ Aedes Quick Scan)

Als corporatie hechten we veel waarde aan een goede dienstverlening aan onze huurders. Daarom laten we ieder jaar de kwaliteit van de dienstverlening meten via het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dynhus is houder van het keurmerk KWH-huurlabel. De norm hiervoor is op alle onderdelen minimaal een 7,0 en 85% tevreden huurders. Dit laatste houdt in dat 85% van de huurders die hebben meegedaan aan het onderzoek een 6,0 of hoger moeten hebben gegeven.

Onderstaand de resultaten van de metingen in 2024 (2023):

Algemene dienstverlening	7,5 (7,5)	Reparaties	8,1 (8,1)
Nieuwe huurders	7,7 (7,7)	Onderhoud	7,4 (7,7)
Vertrokken huurders	7,6 (7,8)	Groot onderhoud	8,6 (8,1)

2024 Volkshuisvestingsverslag

LEEFBAARHEID

Op het gebied van leefbaarheid zijn er 2 leefbaarheidsregisseurs, 2 wijkbeheerders en 1 buurtbeheerder actief. De werkzaamheden van allen zijn divers. De wijkbeheerder is met name gericht op het groen, schoon, heel en veilig en wordt ondersteund door de buurtbeheerder. Zowel de wijkbeheerders, buurtbeheerder als de leefbaarheidsregisseurs zijn een spil tussen de huurders en de organisatie. De leefbaarheidsregisseurs zijn met name verantwoordelijk voor de afspraken welke voortkomen vanuit de prestatieafspraken en komen in beeld bij ernstige overlast casuïstiek.

Sociale en fysieke overlast

Casussen worden zwaarder van aard en duren daarom langer. We krijgen vaker te maken met vervuiling, hoarding en verward gedrag. We hebben een aantal casussen waar we al een jaar mee bezig zijn. In deze casussen trekken we samen op met het team onbegrepen gedrag van de gemeente en met de politie. Bijvoorbeeld in verband met drugs. Bij vervuiling en hoarding werken we samen met de GGD. We proberen eerst de bewoner zelf in beweging te krijgen om vervolgens na ingreep van GGD zorg achter de voordeur te krijgen. Dit zijn langdurige trajecten. Het gaat hier veelal om de relatie met bewoner op te bouwen zodat deze het vertrouwen in ons heeft en ook in de hulp die we hen aanreiken. Het aantal overlastsituaties dat wordt opgeschaald naar politie, gemeente en zorgpartijen groeit. Enkele dossiers zijn opgeschaald tot binnen het Veiligheidshuis Fryslân. In 2024 zijn er 5 casussen opgeschaald.

Overlast	Aantallen
De Fryske Marren	17
Sudwest Fryslân	9
Aantal overlastcasussen	26

Dit zijn de geregistreerde casussen. Daarnaast is ook actie ondernomen op meldingen, waarbij eenmalig inzet voldoende bleek.

Huurschuttingen

De wijkbeheerders ontvangen de aanvragen van huurschuttingen. Zij beoordelen de locatie, meten hoe groot de schutting moet zijn en controleren het Kadaster. Aantal geplaatste schuttingen in 2024:

Lemmer e.o.	55 (2023: 83)
Balk e.o.	37 (2023: 41)
Workum e.o.	13 (2023: 24)
Sint Nicolaasga e.o.	16 (2023: 4)
Totaal aantal	121 (2023: 153)

Samenwerking

Naast de overlastcasussen is regelmatig overleg met diverse samenwerkingspartijen. Deze overleggen zorgen op het gebied van leefbaarheid voor meer verbinding, zodat adequater actie kan worden ondernomen indien nodig. Ook zorgt het ervoor dat de afzonderlijke partijen niet los van elkaar bij bewoners langs gaan. Overleggen die terugkerend voorkomen zijn:

- Keten-/ externenoverleg met het wijkteam, de wijkagent, de Kear en Fact+.
- Regio overleg met provincie, gemeente, COA, VluchtelingenWerk en woningcorporaties m.b.t. statushouders.
- Overleg m.b.t. Weer Thuis en Housing First.
- Driehoeksoverleg met thuiszorgorganisaties, huisarten (POH) en de Kear.
- Overleg met Stichting Present, COA en de Kear m.b.t. de inzet van het Tuinteam.

Bakkies in de buurt/ even buurten/ tuindag

Bakkies in de buurt zijn momenten waarbij Dynhus in samenwerking met de Kear en soms de wijkagent en het wijkteam van de gemeente, met koffie of snert de wijk in gaat. Even buurten zijn soortgelijke momenten. Hierbij wordt gekozen om alleen als Dynhus in de wijk te gaan staan. Met name om kennis te maken met de huurders. In 2024 zijn 8 Bakkies in de buurt/ even buurten-momenten georganiseerd (2023: 8). Dit blijken goede momenten te zijn om met de huurders in gesprek te zijn en zichtbaar te zijn. Het wordt erg gewaardeerd door de huurders. Men vertelt wat goed gaat, maar ook wat beter kan. Ook ontstaan er ideeën om de leefbaarheid en verbinding in de buurt nog meer vorm te geven. Hierbij kan Dynhus vaak in samenwerking met de Kear ondersteunen.

2024 Volkshuisvestingsverslag

Prestatie afspraken

Dynhus heeft afspraken gemaakt met beide gemeentes. Hieruit vloeien ook afspraken over het beschikbaar stellen van woningen aan specifieke doelgroepen. Denk hierbij aan statushouders, Housing First, crisiswoningen en Weer Thuis. Met beide gemeenten hebben we de afspraak dat we 10% van onze vrijkomende woningen voor statushouders beschikbaar stellen. Dat zou in 2024 neerkomen op 26. Dit percentage hebben we net niet gehaald als gevolg van het beperkte en/of onvoldoende passende woningaanbod. Voor de overige doelgroepen geldt dat we in 2024 aan de gemaakte afspraken hebben voldaan.

Wat	Aantal woningen	
	DFM	SWF
Statushouders	16	4
Weer Thuis	6	-
Medisch sociaal	3	1
Housing First	1	-
Crisiswoningen	1	1

Leefbaarheidsinitiatieven

- In 2024 zijn de *Trouwe Huurders* van Dynhus in het zonnetje gezet. Het gaat om het volgende:
 - Huurders van 44 woningen hebben een pakketje met koeken en andere lekkernijen ontvangen omdat zij 25 jaar een woning bij ons huren.
 - Huurders van ruim 48 woningen hebben, na een ontvangst met koffie en gebak, een audiotour bij Jopie Huismanmuseum gehad en daarna een lunch bij restaurant Folkerts. Zij huurden minimaal 40 jaar bij Dynhus of haar voorgangers.
 - Huurders die 50 jaar of langer bij Dynhus huren hebben dit jaar een bloemetje gekregen en krijgen volgend jaar een uitnodiging voor een dagje uit. Dit omdat de groep te klein was in 2024.
- Regelmatig worden gastlessen gegeven aan statushouders. In samenwerking met Vluchtelingenwerk moeten statushouders een programma volgen over wonen in Nederland.
- Tevens worden er gastlessen gegeven in het kader van 'Op jezelf' voor scholen. Wat komt er kijken bij op jezelf gaan wonen.

WONEN, WELZIJN EN ZORG

Door de demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing is het van groot belang om de juiste woonkwaliteit te realiseren. Ontgroening en vergrijzing doet zich ook voor in de regio waarin we als corporatie werkzaam zijn. De vergrijzing zorgt voor een toenemende vraag naar functionele kwaliteit. Nieuwbouw dient daarom zoveel mogelijk levensloopgeschikt te zijn. De combinatie van wonen en zorg is dan ook van essentieel belang.

Sociaal Wijk team (SWT) & Gebiedsteams (GT)

Wij nemen in de regio deel aan een aantal zorgoverleggen met het doel adequaat te reageren op de complexere problemen (o.a. overlast, verwaarlozing, bedreigingen en dreigende huisuitzetting) in wijken en buurten. Met name bij ernstige overlastsituaties en zorgwekkende sociale problemen is tijdig ingrijpen erg belangrijk om escalatie te voorkomen. Vooraf worden signalen doorgegeven aan de sociale wijkteams (SWT) in gemeente De Fryske Marren en het gebiedsteam (GT) in gemeente Súdwest-Fryslân.

Ouderen

Veel van onze activiteiten zijn gericht op ouderen. Onze woningen moeten dan ook vooral voor hen geschikt zijn: we maken bestaande woningen levensloopgeschikter en bouwen nieuwe levensloopgeschikte woningen. In ons werkgebied wonen veel ouderen. De vraag naar specifieke woningen voor ouderen groeit en blijft voorlopig groeien. We zorgen ervoor dat meer woningen geschikt zijn voor het leveren van zorg. De levering van deze zorg gebeurt door zorgpartijen waarmee we samenwerken.

Jongeren

In 2024 zijn jongeren (<23 jaar), om aanspraak te kunnen maken op huurtoeslag, aangewezen op woningen met een huurprijs tot € 454,47. Dynhus heeft ultimo 2024 in totaal 484 woningen beschikbaar in dit segment (2023: 667). Hiervan zijn 155 woningen speciaal gelabeld voor de doelgroep tot 23 jaar en worden bij voorrang aan deze doelgroep toegewezen (2023: 161).

2024 Volkshuisvestingsverslag

Mensen met een beperking

We verhuren via verschillende organisaties, zoals Stichting Maeykehiem, Stichting GGZ Friesland en Stichting Alliade, woningen aan mensen met een beperking of psychische problemen. Daarnaast wordt er door onder meer Zienn, LIMOR en VluchtelingenWerk Nederland op individuele basis ambulante zorg en begeleiding verleend aan mensen die zelfstandig huren.

Housing First

Jaarlijks worden drie woningen beschikbaar gesteld aan mensen die in principe dakloos zijn. LIMOR huurt in eerste instantie de woning voor één jaar en verzorgt de begeleiding van deze bewoners. Er zijn verschillende evaluatiemomenten. Als hieruit blijkt dat het goed gaat, krijgt de bewoner na een jaar een regulier huurcontract aangeboden. In 2024 zijn 2 woningen verhuurd via Housing First.

De Sate Steenbergstrjitte 50-52 in Balk is in 2021 verbouwd tot 12 zelfstandige appartementen binnen een vangnetvoorziening. Deze voorziening is een samenwerking tussen gemeente DFM, LIMOR en Dynhus.

Wij willen onze huurders niet alleen een goede woning aanbieden maar ook een plezierig woonklimaat. Je (t)huis is de basis waar vanuit je het leven tegemoet treedt. Vandaar dat wij bereid zijn een actieve bijdrage te leveren op het gebied van het woon- en leefklimaat, dus op het gebied van leefbaarheid.

Aangepaste woningen

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

Verpleeghuisplaatsen

In woonzorgcentrum Nij Mariënacker in Workum zijn 55 zorgeenheden verhuurd aan Patyna. De GGZ huurt 32 zorgeenheden in Workum aan de Weverswei en Mariënacker. Ook zijn er 32 zorgeenheden verhuurd aan St. Maeykehiem in Langweer. St. Alliade huurt 18 eenheden in voormalig klooster Mariahof in Bakhuizen. Aan de Chr. de Vriesstraat in Lemmer huurt Patyna een gedeelte van een appartementencomplex. In dit gedeelte zijn 19 verpleeghuisplaatsen gehuisvest. Deze zorgeenheden worden intermediair verhuurd. De inkomenstoets wordt door de zorginstelling uitgevoerd.

Hieronder volgt een overzicht Bedrijfsmatig Onroerend Goed (BOG), Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG) en Zorg Onroerend Goed (ZOG).

Type	Adres	Plaats	Eenheden	Instelling
BOG	Kleine Beer 15	Lemmer	1	De Klaver dagbeleving
BOG	Kleine Beer 17	Lemmer	1	Tandartspraktijk Lemmer
BOG	Boskranne 59	Sint Nicolaasga	1	St. SKIK Kinderopvang
			3	

MOG	Noard 177 (Waldrikhiem)	Workum	1	Patyna
MOG	De Splitting 9-20	Echtenerbrug	1	Antonius Zorggroep
MOG	Johannes Nagelhoutlaan 1a (De Eekhoorn)	Bakhuizen	1	St. Alliade
			3	

ZOG	Mariënacker 1 (Nij Mariënacker)	Workum	55	Patyna
ZOG	Christiaan de Vriesstraat 1	Lemmer	19	Patyna
ZOG	Weverswei 1, Mariënacker 38-89	Workum	32	St. GGZ Friesland
ZOG	Tsjillanleane 34	Langweer	32	St. Maeykehiem
ZOG	Johannes Nagelhoutlaan 1-35 (Mariahof)	Bakhuizen	18	St. Alliade
			156	

2024 Volkshuisvestingsverslag

KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Woningbezit

Per 31 december 2024 heeft Dynhus 3.791 verhuureenheden. Hieronder een verloop van het bezit. De in aanbouw zijnde woningen per 31-12-24 worden opgeleverd in 2025. Hiervoor is in 2024 de sloop van 4 woningen uitgevoerd. Daarnaast zijn in 2024 nog 21 woningen gesloopt. Op die locatie worden 43 woningen opgeleverd in 2026.

Dynhus		Mutatie 2024					
	Aantal 01-01-2024	Nieuwbouw	Verkoop	Afbraak/ Splitsing	Overig	Aantal 31-12-2024	In aanbouw 31-12-2024
Woningen							
Gemeente De Fryske Marren	3.062	5	4	25	-	3.038	3
Gemeente Súdwest Fryslân	512	-	1	-	-	511	
Totaal	3.574	5	5	25	-	3.549	3
Zorgeenheden							
Gemeente De Fryske Marren	69	-	-	-	-	69	
Gemeente Súdwest Fryslân	87	-	-	-	-	87	4
Totaal	156	-	-	-	-	156	4
MOG							
Gemeente De Fryske Marren	4	-	-	2	-	2	
Gemeente Súdwest Fryslân	1	-	-	-	-	1	
Totaal	5	-	-	2	-	3	
BOG							
Gemeente De Fryske Marren	3	-	-	-	-	3	
Gemeente Súdwest Fryslân	-	-	-	-	-	-	
Totaal	3	-	-	-	-	3	
Parkeergelegenheden							
Gemeente De Fryske Marren	80	-	-	-	-	80	
Gemeente Súdwest Fryslân	-	-	-	-	-	-	
Totaal	80	-	-	-	-	80	
Totaal	3.818	5	5	27	-	3.791	7

Woningverkoop

Al sinds de jaren tachtig maakt het verkopen van woningen structureel deel uit van ons beleid. Door het verkopen van woningen maken wij geld vrij dat kan worden ingezet voor het bevorderen van de doorstroming en het realiseren van nieuwbouw, groot onderhoud en herstructureringsprojecten.

Woningen die door mutatie vrijkomen, en voor de verkoop zijn aangewezen, worden verkocht tegen taxatiewaarde of minimaal tegen 90% van de taxatiewaarde of WOZ-waarde. Ultimo 2024 waren 145 woningen gelabeld voor verkoop. In 2024 hebben we 5 woningen verkocht (15 begroot). In de komende jaren zijn er continu 10 woningen per jaar begroot voor verkoop.

(Vervangende) Nieuwbouw

De nadruk ligt op het bouwen van levensloopbestendige woningen die bereikbaar zijn voor een brede doelgroep. Bij de voorbereiding van nieuwbouw wordt rekening gehouden met beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Nieuwbouwwoningen kenmerken zich door hun woon- en onderhoudstechnische kwaliteit op langere termijn. Er is daarbij ook aandacht voor de architectonische uitstraling. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheid van conceptueel bouwen en innovatieve bouwmethodes.

- Conform begroting zijn in maart twee woningen aan de Pampusstraat in Lemmer opgeleverd.
- De nieuwbouw van 43 appartementen aan de Parkstraat is aanbesteed en start in april 2025.
- De nieuwbouw van 3 woningen aan de Parkstraat in Lemmer is gestart in oktober, oplevering maart 2025.

2024 Volkshuisvestingsverslag

Sloop

- 21 woningen aan de Parkstraat en 2 MOG zijn gesloopt.
- Op basis uitkomsten ecologisch onderzoek, kunnen de 8 woningen aan de Straatweg te Lemmer pas in 2025 worden gesloopt.
- In 2024 is besloten om 4 woningen Parkstraat 66 - 70A te Lemmer te slopen en op die locatie 3 woningen terug te bouwen. Dit stond niet begroot voor 2024. Deze 4 woningen zijn gesloopt omdat groot onderhoud en de gewenste verduurzaming niet haalbaar bleek. Sloop heeft plaatsgevonden in september.

Verbouwing: splitsen/samenvoegen

- In januari zijn drie appartementen aan het Novacplein 1 te Oosterzee opgeleverd (verbouw voormalige winkel).
- De interne verbouwing aan de Weverswei 1 te Workum is gestart. Verwachte oplevering april 2025. Het betreft een uitbreiding met 4 appartementen voor de GGZ.

Nieuwbouw in ontwikkeling/voorbereiding

Project Tramdyk-Oost te Lemmer

Deze locatie maakt onderdeel uit van een nieuwbouwwijk te Lemmer. Dynhus heeft de mogelijkheid hier 23 woningen te realiseren.

Project Straatweg 54 te Lemmer

Deze locatie is het voormalige kantoor van Dynhus te Lemmer. Er is gekozen voor sloop en vervangende nieuwbouw. Het haalbaarheidsonderzoek is in 2024 gestart en biedt vooralsnog de mogelijkheid voor nieuwbouw van 41 appartementen.

Project Lynbaen te Workum

Voor 12 woningen op deze locatie is gekozen voor sloop en vervangende nieuwbouw. Het haalbaarheidsonderzoek is in 2024 opgestart.

Project De Beuk in St. Nicolaasga

Deze locatie betreft de voormalige basisschool De Beuk aan De Tûke 2 in St. Nicolaasga. Er zullen 12 woningen en 2 gemeenschappelijke ruimtes worden gebouwd. De grond is aangekocht in 2024 en eind 2024 is de bestaande school gesloopt.

Locatie Y.W. van Dijkstraat te Lemmer

Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor deze locatie en er is besloten te kiezen voor sloop- en vervangende nieuwbouw. De huurders zijn hierover geïnformeerd. Het plan wordt verder uitgewerkt.

Locatie Vormt te Lemmer

Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor deze locatie en er is besloten te kiezen voor sloop en vervangende nieuwbouw. Er is een sloopbesluit genomen. Het plan wordt verder uitgewerkt.

Locatie Kerklaan, Boskranne in St. Nicolaasga

Voor deze locatie is gekozen voor sloop en vervangende nieuwbouw. In 2025 wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

Locatie Ouwsterhaule en Tjerkgaast

Voor beide locaties is een Built to order project opgestart met de mogelijkheid voor de bouw van 6 en 2 sociale huurwoningen.

Locatie Steile Bank te Lemmer

Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor deze locatie en er is besloten te kiezen voor sloop en vervangende nieuwbouw. Het plan wordt verder uitgewerkt.

2024 Volkshuisvestingsverslag

Onderhoud

We voeren een gedegen onderhoudsbeleid. Dat doen we om aan onze huurders een kwalitatief goede en comfortabele woning te leveren en ook om de waarde van ons vastgoed te behouden. Met onze eigen servicedienst kunnen we snel en adequaat naar de klant toe reageren. Het onderhoudsproces is grotendeels geautomatiseerd. Er wordt gewerkt met digitale werkopdrachten, waarmee eigen vaklieden en derden worden aangestuurd. De eigen servicedienst bestaat uit acht allround vaklieden, twee klantadviseurs serviceonderhoud en een coördinator serviceonderhoud. Het jaarlijkse onderhoud is in vier categorieën onder te verdelen:

Reparatieonderhoud

Als een huurder een aanvraag indient voor een reparatie, proberen we die binnen 7 dagen uit te voeren. Spoedeisende reparatieverzoeken worden direct afgehandeld. Dit onderhoud wordt veelal door de eigen servicedienst uitgevoerd. Hier vallen ook de grote reparaties onder. Het betreft hier o.a. het vervangen van plafonds en vloeren, lekkages in kelders of op daken. In 2024 is er € 1.310.000 geboekt op kosten reparatieonderhoud, het totaal aantal reparatieverzoeken bedroeg hetzelfde als 2023: 2.640 (2023: € 1.313.000 kosten en 2.640 reparatieverzoeken).

Mutatieonderhoud

Nadat een huurder verhuist, moet een woning opnieuw verhuur klaar worden gemaakt. Daarnaast voeren we 'verhuur bevorderend onderhoud' uit. Dat betekent dat de woning aangepast wordt aan de eisen van nu. De vertrekkende bewoner krijgt van ons tijdens een voorinspectie informatie over de staat waarin de woning moet worden opgeleverd. Het mutatieonderhoud kostte in 2024 € 934.000 met een gemiddelde van € 3.485 per mutatieopdracht (2023: € 2.243). Ca. 60% van de kosten worden veroorzaakt door 40 mutaties van meer dan € 5.000 aan kosten. Het betreft hier veelal 'uitgeleefde' woningen met veel tuin/grond werk.

Vraaggestuurd onderhoud

Wij spelen als corporatie (nog) snel in op de wensen van onze huurders. Badkamers, toilet, cv-ketels en keukens kunnen tussentijds en individueel worden vervangen. Heeft de voorziening nog niet de gestelde bouwkundige leeftijd bereikt, dan is vervroegde vervanging mogelijk, met betaling van een eenmalige financiële bijdrage en/of extra huurverhoging.

Planmatig onderhoud

Jaarlijks variëren de werkzaamheden van het planmatig onderhoud, omdat dit onderhoud afhankelijk is van cycli. Het gaat voornamelijk om het onderhoud aan de buitenkant van de woningen. Dynhus gebruikt hierbij onderhoudsarme materialen van hoge kwaliteit waarmee we ook de toekomstige onderhoudskosten laag kunnen houden. Ook nemen we de wensen van bewoners mee bij ingrijpende projecten.

In 2024 bestond planmatig onderhoud o.a. uit: schilderwerk, vervangen voegwerk, herstel metselwerk, dakonderhoud (vervangen daken en dakgoten), contractonderhoud en vervanging cv-ketels. In zijn totaliteit is aan planmatig onderhoud in 2024 ca. € 6 miljoen uitgegeven.

Norm onderhoud (excl. renovatieprojecten) was voor 2024 vastgesteld op € 2.200. De realisatie t.o.v. van de norm komt in 2024 uit op € 2.243. In de beleidswaarde wordt gerekend met de norm van € 2.250.

Groot onderhoud en verduurzaming opgeleverd

Groot onderhoud en verduurzaming 38 woningen Parkstraat in Lemmer

Dit project is in bouwteam uitgevoerd in 2024 door Lenferink Vastgoedonderhoud. In 2025 komt er nog een vervolg op om deze woningen gasloos te maken middels een Zeer Laag Temperatuur warmtenet.

Groot onderhoud en verduurzaming in voorbereiding

Groot onderhoud en verduurzaming 68 woningen Lemmer-West in Lemmer

Het plan is uitgewerkt en zal in de eerste helft van 2025 worden aanbesteed. Uitvoering kan dan starten in de tweede helft van 2025.

Groot onderhoud en verduurzaming 22 woningen Bakhuizen, Balk en Wijckel

Het betreft woningen met asbestdaken. Het plan is uitgewerkt in samenwerking met Lenferink. Inmiddels is 70% van de huurders akkoord en uitvoering kan in 2025 plaatsvinden.

2024 Volkshuisvestingsverslag

Verbeteringen

Dynhus sluit aan bij de fiscale praktijk wat de definitie inzake onderhoud, verbeteringen, ingrijpende verbouwing en achterstallig onderhoud betreft. Dit betekent dat de uitgaven voor verduurzamen of toevoegen van installaties die niet reeds aanwezig waren, worden gezien als investering. In 2024 is er door Dynhus ca. € 8.770.000 geactiveerd aan verbeteringen. Er zijn grofweg 3 verschillende soorten verbeteringen geactiveerd:

- **Vraaggestuurd onderhoud**
Bij vraaggestuurd onderhoud mogen huurders binnen vastgestelde kaders zelf kiezen om de binnenkant van hun woning te verbeteren. Onder verbeteringen bij vraaggestuurd onderhoud worden o.a. schuttingen en isoleren berging geboekt. Vaak gaan deze verbeteringen gepaard met een huurverhoging.
- **Aanbrengen zonnepanelen**
In 2024 zijn ca. 530 woningen voorzien van zonnepanelen.
- **Duurzaam bouwen**
Kwaliteitsverbetering vindt in z'n algemeenheid plaats door en in combinatie met energetische verbeteringen, zoals isolatietoepassingen en aanbrengen CO₂-gestuurde ventilatie. Vaak wordt door de verbetering de energie-index ook geoptimaliseerd.

Milieu, duurzaamheid en energie

Bij het energiebeleid wordt uitgegaan van maatregelen die lagere energielasten en comfortverbetering (optimaal isoleren) opleveren, past binnen de landelijke doelstelling. Er wordt per woning een maatwerkadvies gemaakt om te bepalen welke energetische maatregelen nodig zijn en met welk resultaat. In de woonagenda van Aedes wordt de ambitie uitgesproken dat corporaties in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit hebben. Wij sluiten ons hierbij aan. In 2024 is het duurzaamheidsbeleid herijkt.

Duurzaamheidsbeleid

Vanuit het in juni 2024 vastgestelde duurzaamheidsbeleid zijn de volgende acties opgepakt:

- Uitvoering 38 woningen groot onderhoud-verduurzaming;
- Eigen Warmte Balk;
- Aannemer selectie locatie 'de Beuk';
- Analyse E, F en G labels.

Project zonnepanelen

Met de huurdersverenigingen is afgesproken dat we, direct na de fusiedatum, starten met het gezamenlijke project zonnepanelen. Er is voor gekozen om ons te laten ontzorgen door Bekkema Installatietechniek en Energiewacht Groep. Zij verzorgen communicatie, informatie en aansluitend de uitvoering. De uitvoering bij de grondgebonden woningen is afgerond. Voor 2025 staat nog één appartementengebouw gepland. Ook zijn bij diverse projecten de woningen voorzien van zonnepalen en dit krijgt in 2025 nog een vervolg.

Eigen Warmte Balk (Balk gasloos)

Energiecorporatie Gaasterland is de initiatiefnemer van dit project. Er is samenwerking met gemeente De Fryske Marren, Dynhus, AVK Plastics BV, plaatselijk belang Balk Vooruit en ondernemersvereniging Eigen Haard / De Stikke. In de zomer van 2024 ondertekenden alle partijen een intentieovereenkomst om de samenwerking (nogmaals) te bezegelen. Met de ondertekening van de intentieovereenkomst bevestigen de partijen hun gezamenlijke ambitie om vóór 2030 tot een aardgasvrije en CO₂-neutrale warmtevoorziening in Balk te komen en hun verbondenheid aan het project Eigen Warmte Balk.

Met de overeenkomst gaan de partijen nog geen verplichtingen aan, maar intenties. Dat kan gegeven het huidige stadium ook niet anders. Als in 2025 het voorlopig ontwerp van het warmtenet verder is uitgewerkt, volgt een nieuw beslismoment over het vervolg van het project. Dan zal gewerkt moeten worden aan een samenwerkingsovereenkomst, waarvan de inhoud dan wordt bepaald.

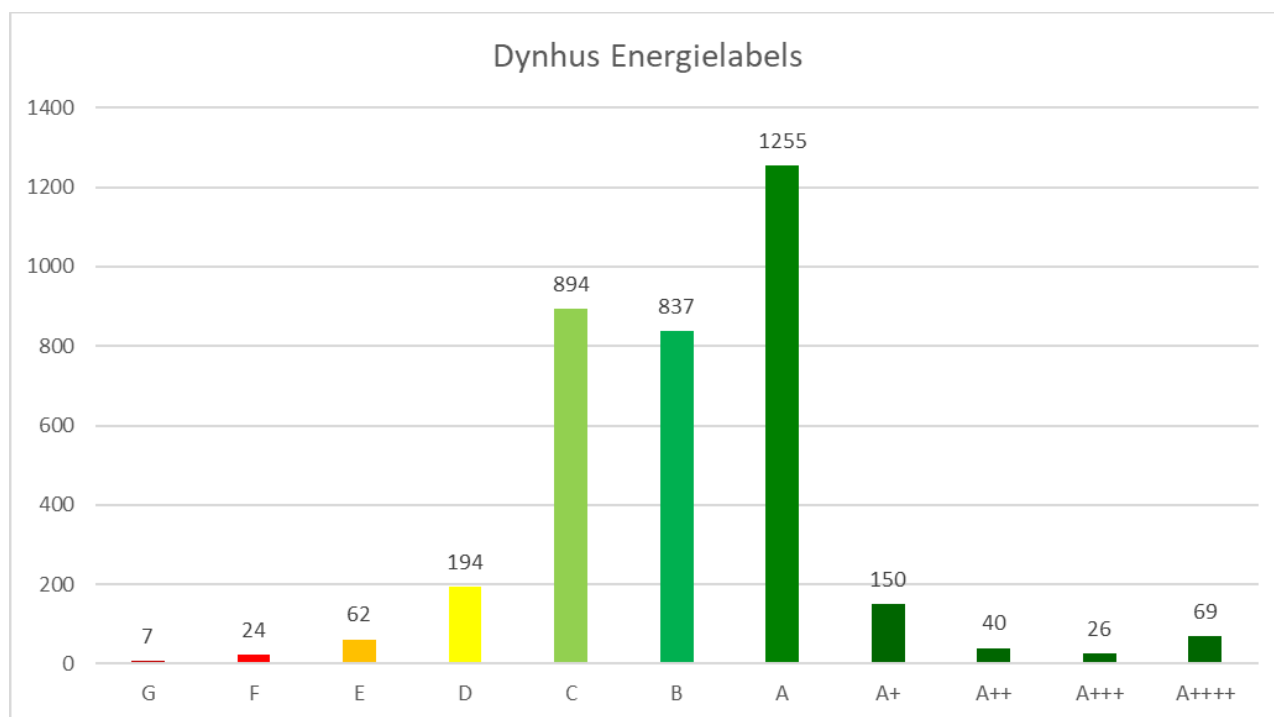
Voor Dynhus zou een warmtenet de mogelijkheid bieden om ruim 600 woningen aardgasvrij te maken.

2024 Volkshuisvestingsverslag

Energielabels

Als gevolg van verlopen energielabels (geldigheid label is 10 jaar) vond in 2024 voor een deel van het bezit herlabeling plaats. Dit zal ook de komende jaren door gaan. Uiterlijk eind 2028 zijn alle woningen met een energielabel E, F en G uit de woningvoorraad van de Dynhus verbeterd naar minimaal label D. Tenzij deze zich bevinden in een aangemerkt project voor de jaren erna. Er is een analyse gemaakt van de oorzaak van het slechte label. Hieruit blijkt dat er deels nog aanvullend onderzoek nodig is. Vervolgens vindt verduurzaming plaats in een project of per individuele woning.

Per 1 januari 2024 waren er 160 E, F en G labels. Per 31 december 2024 zijn dat nog 93. Door herlabeling zijn er woningen die of een slechter of een beter label hebben gekregen. Daarnaast zijn woningen met E, F of G label gesloopt.



2024 Volkshuisvestingsverslag

HET BEHEERSEN VAN RISICO'S

Risicobeheer

Risicobeheer betreft het identificeren, kwantificeren en beheersen van fraude-, financiële-, strategische en operationele risico's door het nemen van maatregelen ter bescherming van het eigen vermogen en ter beheersing van de negatieve gevolgen op de resultaten om de gestelde doelstellingen van Dynhus te realiseren. Om verantwoord met onze mensen, vastgoed en financiële middelen om te gaan, hebben wij risico's geïnventariseerd en zo nodig beheersmaatregelen getroffen. Per kwartaal wordt er gerapporteerd over het risicobeheer en keert het jaarlijks in de RvC als agendapunt terug. In 2024 is gestart met het opstellen van een risicobereidheidsprofiel. In 2025 zal hierover besluitvorming plaatsvinden.

Interne risicobeheersing en controle

Jaarlijks stelt de organisatie een plan op van de interne controlewerkzaamheden die ze uitvoert en per hoofdproces rapporteert. De controlewerkzaamheden vinden plaats op basis van het handboek Administratieve Organisatie. Forvis Mazars Accountants N.V. geeft ieder jaar, in zijn managementletter, een beoordeling over de administratieve organisatie en interne controle. De aanbevelingen uit de Managementletter 2024 zullen door Dynhus waar mogelijk worden geïmplementeerd.

Beheersingsrisico's

Dynhus heeft in 2021 haar procedures opnieuw beschreven. Hierbij hebben we ondersteuning gekregen van adviesorganisatie BDO. In 2024 wordt de werking van deze procedures geëvalueerd en waar nodig worden deze aangepast. Het betreft onder andere: beschrijvingen van bestaande procedures, functies en taakomschrijvingen, een managementinformatiesysteem (tussentijdse rapportages), interne controle en procuratieregeling.

Woningmarktrisico's

De opbrengsten van Dynhus bestaan vooral uit huur- en verkoopopbrengsten. We lopen dus risico bij structurele leegstand door een onvoldoende op de vraag afgestemde woningvoorraad. We houden de veranderingen in de woningmarkt dan ook nauwlettend in de gaten. Hiervoor analyseren we de ontwikkelingen rond de woningzoekenden, het aantal reacties op het woningaanbod en de demografische ontwikkelingen. Afhankelijk van de uitkomsten van onze analyses stellen we het strategisch voorraadbeleidsplan bij. In 2024 is het strategisch voorraadbeleid herijkt. De woningmarkt, die onzeker is, blijft een belangrijk risico.

Projectrisico's

Bij Dynhus wordt de omvang van de projectenportefeuille omvangrijker en daarmee ook de risico's groter. Er zijn de volgende maatregelen getroffen: aanstelling projectleider, het aanbesteden volgens intern vastgestelde procedures, bewaking van budgetten en rapportering over risico's en voortgang in tussentijdse rapportages en het bouwen van levensloopgeschikte woningen die voor een brede doelgroep geschikt zijn.

Onderhoudsrisico's

Hierbij is belangrijk of de kwaliteit van het woningbezit aansluit op de vraag en of de verwachte omvang van het onderhoud betrouwbaar is te ramen. Dynhus heeft de volgende maatregelen getroffen:

- het jaarlijks actualiseren van de (meerjaren)onderhoudsbegroting op basis van het strategisch voorraadbeleid;
- het maandelijks analyseren en rapporteren van afwijkingen.

Financiële risico's

Goed geldbeheer is belangrijk, de kaders hiervoor liggen vast in het Treasurystatuut dat is goedgekeurd door de RvC. De accountant rapporteert of de activiteiten op dit gebied ook daadwerkelijk binnen de kaders van het Treasurystatuut worden uitgevoerd. Ingevolge de nieuwe Woningwet is het door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) in 2021 goedgekeurde Reglement financieel beleid en beheer herijkt in 2024, goedgekeurd door de RvC.

Dit Reglement betreft een strategisch document. Hierin zijn het financieel beleid op hoofdlijnen, het beheer op strategisch niveau en de wettelijke bepalingen vastgelegd. De tactische en operationele kaders worden uitgewerkt in separate en tijdsgebonden documenten, zoals onder andere het Treasurystatuut, FMJB 2025-2029 en Management Control Framework.

2024 Volkshuisvestingsverslag

Ter verdere professionalisering van de financiële sturing van Dynhus is een financieel beleidsplan opgesteld. Dit plan is in 2023 ontwikkeld, goedgekeurd door RvC en in 2024 herijkt. Een financieel beleidsplan gaat over doelstelling, strategievorming, financiële kaders opstellen die bij ons passen en het benoemen hoe daarbinnen wordt gestuurd als organisatie. Met een steeds sneller veranderende wereld (economie) en uitdagingen voor de toekomst is het opstellen van een strategisch kader onmisbaar.

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

- liquiditeitsplanning, meerjarenprognose, bewaking via tussentijdse rapportages;
- volgen van de voorwaarden tot borging door het WSW; hierop is het beleid afgestemd;
- het hanteren van een ondergrens voor de solvabiliteit (basis marktwaarde);
- bewaken van de vervalkalender lening portefeuille;
- hanteren van maximaal tegenpartijrisico, vastgelegd in Treasurystatuut;
- het hanteren van een gedegen incassobeleid.

Uit de meerjarenprognose blijkt dat de operationele kasstromen in de komende jaren ruim voldoende zijn om aan de rente en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. Daarnaast vinden er scenarioanalyses plaats om de robuustheid van de meerjarenbegroting te bepalen.

Fiscale risico's

Het belang van het beheersen van de fiscale risico's is mede vanuit de maatschappelijke rol die de woningcorporaties bekleden de afgelopen jaren toegenomen. Het is belangrijk deze risico's te beheersen en te monitoren. Dynhus bepaalt de fiscale strategie op het gebied van vennootschapsbelasting, omzetbelasting, loonbelasting en overdrachtsbelasting. Er is sprake van een fiscaal statuut. In samenwerking met de belastingadviseurs van BDO worden de uitgangspunten van het statuut opgevolgd.

Compliance risico's

Dynhus heeft de Governancecode, die in overeenstemming is met de principes van de AedesCode, onderschreven en vastgesteld. Belangrijkste wijzigingen op het gebied van wet- en regelgeving door de overheid (Woningwet ingaande 1 juli 2015):

- naleving wet- en regelgeving inzake woningverkoop;
- huurbeleid;
- naleving regelgeving woningtoewijzing;
- Wet bescherming persoonsgegevens uit hoofde van de registratie van inkomens;
- naleving Governancecode;
- Wet normering Topinkomens;
- naleving regels voor intermediaire verhuur;
- Financieel Reglement;
- waarden op marktwaarde (m.i.v. boekjaar 2016).

De aangepaste wet- en regelgeving heeft veel impact op de corporatie. Qua risicomanagement kan hier als corporatie geen beleid op worden gemaakt. Wel wordt periodiek de naleving hiervan getoetst.

Geautomatiseerde gegevensverwerking

De accountant besteedt aandacht aan de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking ingevolge artikel 2:393, lid 4 BW. Dynhus heeft haar automatisering uitbesteed. De data staan op een beveiligde server van onze automatiseerder. Periodiek worden we door de automatiseerder geïnformeerd of de afspraken zijn nagekomen (SLA). Per 1 januari 2016 is de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP) aangevuld met de meldplicht datalekken en bestuurlijke boetes als opmaat naar de nieuwe Europese Verordening (AVG) in 2017, geldend voor alle in Nederland gevestigde organisaties. Dynhus voldoet aan de verplichtingen voortvloeiend uit de nieuwe Europese Wetgeving van mei 2018.

2024 Volkshuisvestingsverslag

FINANCIËN

Jaarrekening

Het jaarresultaat Dynhus over 2024 bedroeg € 57.498.000 positief vóór belastingen. Het resultaat vóór belastingen van de begroting 2024 was € 6.185.000 positief. Het gerealiseerde jaarresultaat vóór belastingen over 2024 wijkt op de volgende punten af van het begrote resultaat voor belastingen over 2024:

Afwijkingen t.o.v. begroting	2024	Verklaring
Meer huuropbrengsten	€ 140.000	Mutaties in huur (+45k), minder huurderving (+95k).
Meer servicekosten	-/- € 180.000	Neg. resultaat servicekosten.
Minder verhuur en beheer	€ 335.000	Minder personeelslasten (+90k), minder bedrijfskosten (+335k), minder doorbelast naar andere activiteiten (-90k).
Minder onderhoudslasten	€ 2.180.000	Meer NPO (-350k), minder PO (+2.485k), meer vergoeding onderhoud (+45k)
Meer directe operationele lasten	-/- € 55.000	Meer waterschapslasten.
Minder opbrengst verkoop	-/- € 100.000	Minder woningen verkocht (5 wn werkelijk, 15 wn begroot).
Overige waardeverandering	-/- € 1.607.000	Vrijval ORT door niet gestarte projecten nieuwbouw (+7.210k) en minder sloopkosten (+275k). Extra ORT opgeleverde nieuwbouw (-1.022k) en PO (-8.070).
Niet gerealiseerde waardeverandering	€ 49.715.000	Mutatie marktwaarde 2023-2024.
Minder organisatiekosten	€ 420.000	Minder personeelskosten, lager obligo WSW
Minder kosten leefbaarheid	€ 200.000	Minder personeelskosten en leefbaarheidsinitiatieven
Minder rentelasten	€ 265.000	Minder nieuwe leningen aangetrokken.
Totaal	€ 51.313.000	

Treasurystatuut

Het geactualiseerde Treasurystatuut is opgesteld op basis van de strategische en wettelijke kaders die zijn vastgelegd in het reglement Financieel beleid en beheer. De specifieke kaders en richtlijnen voor de treasury-activiteiten zijn verder uitgewerkt en vastgelegd in het Treasurystatuut. Het geactualiseerde reglement Financieel beleid en beheer, goedgekeurd door Raad van Commissarissen en Autoriteit Woningcorporaties, RvC en AW maakt inzichtelijk welke feiten, omstandigheden en bepalingen betrekking hebben op de activiteiten van de organisatie. Onze treasuryactiviteiten worden begeleid en ondersteund door Thésor. De voorstellen uit het Treasury jaarplan 2024 konden binnen de bandbreedtes worden uitgevoerd.

Leningen

De omvang van de gezamenlijke leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024: € 58,2 miljoen (2023: € 53,5 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage bedroeg 2,4% (2023: 2,8%).

Meerjarenbegroting

Volgens de (meerjaren)begroting 2025 - 2029 blijven de operationele kasstromen positief. Ook blijft de solvabiliteit boven de vastgestelde norm $\geq 30\%$.

Ontwikkeling eigen vermogen

Ultimo 2024 is het eigen vermogen op basis van waardering op basis van marktwaarde vastgesteld op € 515 miljoen, € 145.137 per woning (2023: € 459 miljoen, € 128.540 per woning). Omdat ons vermogen niet liquide is, maar 'vast' zit in stenen, moeten we zorgen dat we toegang houden tot de kapitaalmarkt als we geld nodig hebben. Een gezonde financiële positie is daarbij de belangrijkste eis. Geldgevers en de garanderende instelling (WSW) eisen behalve een sterke financiële positie ook een gezonde ontwikkeling van het eigen vermogen. Die positie wordt onder meer bepaald door het solvabiliteits-percentage. De solvabiliteit bedroeg eind 2024: 88,66% o.b.v. marktwaardewaardering (2023: 88,78%).

2024 Volkshuisvestingsverslag

Het WSW zal op basis van de ingediende prognose voor de jaren 2025 tot en met 2029 en de jaarrekening 2024 middels een borgbaarheidsverklaring verklaren of Dynhus voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Op het moment dat deze jaarrekening is opgesteld is deze borgstellingsverklaring nog niet afgegeven.

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële toezicht als het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de AW. Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de AW jaarlijks de corporaties en stuurt een oordeel toe welke onderdeel uitmaakt van de toezichtbrief. De AW maakt het oordeel openbaar. Op basis van dit onderzoek in 2024 heeft het AW vastgesteld dat de risico inschatting voor Dynhus laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies zijn opgelegd.

Ontwikkeling balansposten & financiële kengetallen

Balansposten x € 1.000	Jaarrek. 2024	MJB 2025	MJB 2026	MJB 2027	MJB 2028	MJB 2029
Eigen vermogen	515.090	467.856	462.829	450.683	464.978	435.642
Voorzieningen	6.043	4.936	1.732	7.496	736	10.878
Langlopende schulden	57.107	77.838	108.726	119.067	140.824	161.578
Vastgoedbeleggingen	574.576	552.167	573.666	577.218	611.881	611.614

Financiële kengetallen	Jaarrek. 2024	MJB 2025	MJB 2026	MJB 2027	MJB 2028	MJB 2029	Normen AW/WSW
Solvabiliteit							
Marktwaaarde (%)	88,7%	83,9%	80,0%	77,4%	75,4%	70,7%	> 30%
Beleidswaarde (%)	83,9%	77,9%	73,0%	69,6%	66,8%	60,5%	> 30%
Loan to Value (%)	14,0%	19,9%	25,8%	27,8%	32,1%	36,2%	< 70%
ICR-Rente dekkingsratio	4,5	2,2	2,6	2,9	2,3	2,0	> 1,4
Dekkingsratio (%)	8,2%	14,1%	19,1%	20,7%	23,9%	27,0%	< 70%
Onderpandratio (%)	9,2%	12,3%	17,7%	19,4%	22,9%	26,2%	< 70%

2024 Verslag van de Directie

ALGEMEEN

Werkgebied

Het actieve werkgebied van de stichting Dynhus beslaat de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân.

Bestuurlijke structuur

De bestuurlijke structuur van de stichting is vormgegeven door het twee lagen model. De Raad van Commissarissen geldt hierbij als intern toezichthoudend orgaan en de directeur-bestuurder vormt het bestuur van de stichting. Mevr. A.A.C. Bouckaert is per 01-12-2023 als directeur-bestuurder van Dynhus benoemd. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Met de directeur-bestuurder wordt jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek gevoerd. Voor een overzicht van de bezoldiging wordt verwezen naar de extra toelichting op de jaarrekening.

Jaarstukken 2024

De jaarrekening en het jaarverslag inclusief de accountantsverklaring versturen we ter kennisgeving naar de gemeenten in ons werkgebied. Ook worden bovengenoemde stukken verstuurd, aangevuld met het assurance rapport via SBR (dVi 2024), naar de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Strategisch plan en Strategisch voorraadplan

Dynhus heeft een strategisch plan en een strategisch voorraadbeleid. Dynhus heeft het strategisch voorraadbeleid in 2024 herijkt.

(Meerjaren)begroting

De (meerjaren)begroting 2025 t/m 2029 van Dynhus is geactualiseerd en goedgekeurd door de RvC en vervolgens vastgesteld door de directeur-bestuurder op 27-11-2024.

Aedes

Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties, waarbij ook Dynhus is aangesloten. Stichting Dynhus wordt in deze vereniging vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder. Onderschrijven van de Governancecode maakt onderdeel uit van het lidmaatschap van Aedes. De Governancecode is het kader voor woningcorporaties voor goed bestuur en toezicht.

Belanghouders & visitatie

Dynhus heeft uiteenlopende contacten met verschillende belanghouders in de gemeenten van haar werkgebied. Wij zien onze huurders, vertegenwoordigd door de huurdersverenigingen, en de gemeenten als onze voornaamste belanghouders.

In 2021 heeft een visitatie van de corporatie volgens de normen van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland plaatsgevonden. In 2025 wordt Dynhus weer gevisiteerd. De voorbereidingen daarvoor zijn eind 2024 gestart.

Belangrijkste toekomstige ontwikkelingen zijn:

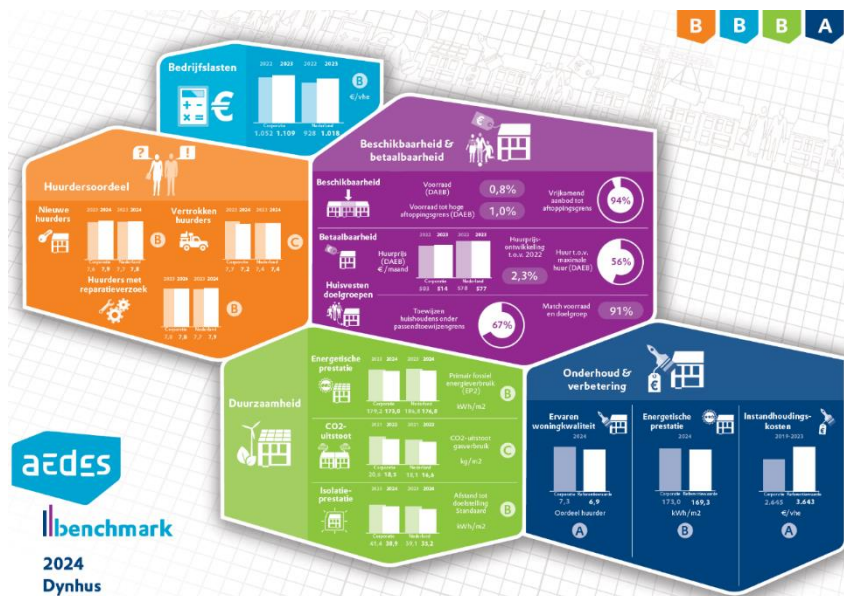
- Nationale prestatieafspraken;
- Duurzaam prestatiemodel;
- Solidariteit;
- Koersplan 2026-2029 opstellen.

2024 Verslag van de Directie

Benchmark

Dynhus heeft deelgenomen aan de Aedes benchmark 2024. De score wordt bepaald door de jaarcijfers van een jaar eerder. Dynhus behaalde de volgende scores:

- Huurdersoordeel: B (2023: B);
- Bedrijfslasten: B (2023: C);
- Duurzaamheid: B (2023: B);
- Onderhoud en verbetering: A (2023: A).



Een greep uit de belangrijkste gesignaleerde risico's

De opgesomde risico's komen voort uit de periodieke monitoring van de operationele en strategische risico's en hebben een risicoscore van 11 of hoger.

- Risicofactor: Onvoldoende beschikbare locaties voor nieuwbouw**
Door dit risico lopen we de mogelijkheid niet te kunnen voldoen aan de transitieopgave en het niet nakomen van prestatieafspraken. Huisvesting (van specifieke doelgroepen) komt onder druk te staan. Wij zijn en blijven in gesprek met de gemeenten over locaties. Ook worden wij betrokken bij projecten waar een ontwikkelaar bij betrokken is en 30% sociale huur gebouwd moet worden. Bij initiatieven vanuit dorpen sluiten we hier bij aan en bekijken we wat de mogelijkheden zijn.
- Risicofactor: Uitval personeel**
Door dit risico kan er mogelijk sprake zijn van inefficiënte bedrijfsvoering. Door niet de juiste en/of voldoende medewerkers te hebben. De dienstverlening aan de huurder komt dan in gevaar.
De kwetsbare functies zijn bekend en er wordt waar mogelijk gezorgd voor achtervang van deze functies. We schakelen tijdig met uitzendbureaus wanneer tijdelijke vervanging nodig is. Door het centraal opslaan van data kunnen werkzaamheden snel worden overgenomen. In 2025 wordt, met behulp van de in 2024 geworven Adviseur Mens & Organisatie, een Medewerker Tevredenheidsonderzoek uitgevoerd en een Strategische Personeelsplanning opgesteld. Ook wordt waar mogelijk samenwerking gezocht met collega corporaties die zijn aangesloten bij de Vereniging Friese Woningcorporaties.
- Risicofactor: Energieakkoord.**
Het risico bestaat dat het bezit niet tijdig voldoet aan de eisen van het Energieakkoord.
Het duurzaamheidsbeleid, de routekaart en het nieuwe SVB zijn in 2024 afgerond. Hierna volgt implementatie wat gefaseerd verloopt. Hierbij is rekening gehouden met de vereisten vanuit het energieakkoord. De genomen maatregelen zijn effectief waardoor de risicofactor in 2025 verlaagd kan worden.
- Risicofactor: Beperkte beschikbaarheid van (bouw)materialen en nutsbedrijven**
Vertraging van de bouw met huurderving als gevolg is het risico dat hier wordt gelopen. Om dit risico te mitigeren worden er structureel gesprekken gevoerd met nutsbedrijven over de vertraging van de uitbreiding van het net. Dit risico is meegenomen in de plannen. Per project wordt beoordeeld wat het risico is op mogelijke vertraging. Vooralsnog houden wij onze eigen planning aan en blijft leidend.

5. Risicofactor: Onvoldoende capaciteit aannemers

Door dit risico lopen we de mogelijkheid niet te kunnen voldoen aan de transitieopgave en het niet nakomen van prestatieafspraken. Huisvesting (van specifieke doelgroepen) komt onder druk te staan.

Tijdig communiceren met betrokken partijen over levertijd/beschikbaarheid en hierop anticiperen. Het tijdig aanvragen van offertes is essentieel. De afspraak is gemaakt dat offertes al mogen worden opgevraagd en getekend op het moment dat de directeur-bestuurder de begroting heeft goedgekeurd. Dit moment lag voorheen later. Ook vindt er een verdieping plaats met betrekking tot de mogelijkheden van RGS en nemen we dit waar mogelijk mee.

Frauderisico

Het bestuur heeft oog voor mogelijke frauderisico's. Jaarlijks wordt gescoord welke risico's directeur-bestuurder en managementleden zien en welke extra beheersmaatregelen worden genomen. In het interne controleplan wordt jaarlijks benoemd welke processen en werkzaamheden nader gecontroleerd worden. Dat werkt zowel preventief (als er controle uitgevoerd wordt schrikt dit af om fraude te plegen) als detectief (hiermee kan gepleegde fraude gedetecteerd worden), en is daarmee een belangrijke algemene beheersmaatregel. Onderstaand worden de belangrijkste frauderisico's benoemd.

Als gevolg van	Ontstaat het risico dat	Met als gevolg	Beheersmaatregel
Onrechtmatige toewijzing huurder	Door aanpassen (inkomens)gegevens ongegrond afgeweken wordt van toewijzingsbeleid	Dynhus en huurders worden benadeeld	Funcitiescheiding bij toewijzing Verificatie authenticiteit documenten Gesprekken over integriteit Richtlijnen in beleid
Ruimte om af te wijken van aanbestedingsbeleid	Vriendjespolitiek of persoonlijk gewin keuze bepalen	Dynhus wordt benadeeld en onveilige werkcultuur	Gesprekken over integriteit Opnemen in nieuw inkoop- en aanbestedingsbeleid
Onrechtmatige toegang tot gegevens	Onrechtmatig toegang tot gegevens en/of systemen voor eigen gewin (bijv. identiteitsfraude of afpersing)	Dynhus en huurders worden benadeeld	Fysieke toegangsbeveiliging MFA Back-up en recovery Bewustwording security en AVG vergroten Cyberverzekering
Woningfraude	Woningen worden onderverhuurd of worden gebruikt voor illegale / criminele activiteiten	Dynhus wordt benadeeld en leefbaarheid in wijken loopt terug	Intensief contact met de buurt en ken de huurder
Belangenverstrengeling	Het gebruikmaken van informatie of relaties die zakelijk is/zijn verkregen t.b.v. privebelang	Dynhus wordt benadeeld	Integriteit en eventuele casussen bespreken tijdens diverse overleggen met medewerkers en besprekingen in RvC over VG. Geen zakelijke relaties aangaan met bloed- en aanverwanten van medewerkers

Geopolitieke spanningen en continuïteitsveronderstelling

Het bestuur is van mening dat de jaarrekening 2024 op grond van de regels in het verslaggevingsstelsel is opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling en dat de risico's voor de huidige organisatie beperkt zijn gebleven.

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen hebben in 2024 opnieuw grote impact. De wereld staat in het teken van technologische vooruitgang, geopolitieke spanningen en een versnelde transitie naar een duurzame economie. Deze zaken bepalen voor een groot deel de agenda van ondernemend Nederland. Daarbij hebben ondernemers te maken met stijgende kosten, arbeidsmarktkrapte en strengere wet- en regelgeving. Wij schatten voornamelijk de impact op de financiële continuïteit van de Dynhus als beperkt in. Er is geen sprake van een materiële onzekerheid inzake de continuïteit.

REALISEERBAARHEID WAARDE ONR. ZAKEN IN EXPLOITATIE

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde

Waardering tegen marktwaarde is verplicht vanaf boekjaar 2016. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek Modelmatig Waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag. De daaruit afgeleide ministeriële besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

Marktwaardeontwikkeling	TOTAAL 2024	Marktwaardeontwikkeling	TOTAAL 2023
Aantal woningen	3.549	Aantal woningen	3.574
Marktwaarde 31-12-2023	€ 489.325.900	Marktwaarde 31-12-2022	€ 480.600.700
Marktwaarde 31-12-2024	€ 554.611.500	Marktwaarde 31-12-2023	€ 489.325.900
Toename marktwaarde	€ 65.285.600	Toename marktwaarde	€ 8.725.200
Toename marktwaarde %	13,34%	Toename marktwaarde %	1,82%
Ongerealiseerd EV:		Ongerealiseerd EV:	
Herw. reserve 31-12-2023	€ 304.154.871	Herw. reserve 31-12-2022	€ 306.331.496
Herw. reserve 31-12-2024	€ 357.427.631	Herw. reserve 31-12-2023	€ 304.154.871
Toename herw. reserve	€ 53.272.760	Toename herw. reserve	€ 2.176.625

De totale waarde van de woningportefeuille is in 2024 opnieuw toegenomen. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de algehele ontwikkeling op de woningmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte een positief effect hebben op de marktwaarde. De waardering in WOZ-waarde en de daarmee gerelateerde leegwaarde ontwikkeling hebben het grootste aandeel binnen de mutatie in marktwaarde. Per 31 december 2024 zijn de ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen toegenomen naar € 357.427.631 (2023: € 304.154.871).

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezicht kader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door de beleidswaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer) aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de Discounted Cashflow berekening van de marktwaarde in verhuurde staat. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de AW en het WSW. In 2024 is de norm voor de LTV vastgesteld op 70% en de solvabiliteit op 30%. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht met het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten van de markt. Hiermee laten we zien welk deel van de waarde van het vastgoed niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- aanpassing van de huurstijgingsparameter;
- aanpassing disconteringsvoet;
- toepassing nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten;
- toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

2024 Verslag van de Directie

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde

Het bestuur van Dynhus heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of op zeer lange termijn beschikbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB/niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ca. € 171 miljoen (2023: € 219 miljoen). Dit impliceert dat voor Dynhus ca. 33% van het totale vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

GOVERNANCE

Intern toezicht

Het interne toezicht bij Dynhus ligt bij de Raad van Commissarissen (RvC). In het RvC-reglement zijn de taken en werkwijze van de Raad beschreven. In het RvC-jaarverslag staat vermeld hoe hier in 2024 invulling aan is gegeven.

Het bestuur

De leiding van Dynhus berust statutair bij het bestuur: de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen van de stichting, de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van de deelnemingen van de stichting.

De strategie en doelstellingen zijn vastgelegd in het strategisch plan en het strategisch voorraadplan van de stichting. De directeur-bestuurder draagt zorg voor het instellen en handhaven van interne procedures, die ervoor zorgen dat alle belangrijke financiële informatie bij de directeur-bestuurder bekend is en dat de tijdigheid, volledigheid en juistheid van de externe financiële verslaggeving worden gewaarborgd. In de statuten en het bestuursreglement is vastgelegd welke besluiten de directie mag nemen met of zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen.

De directie legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Daartoe verschaft zij de Raad de benodigde informatie en bespreekt onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht. Voor het invulling geven aan de verantwoordelijkheden en taken liet de directeur-bestuurder zich ook in 2024 adviseren en bijstaan door het managementteam en stafmedewerkers.

Het management

De directeur-bestuurder laat zich adviseren en ondersteunen door het managementteam. Dit bestaat uit de managers van de afdelingen Klant & Thuis, Huis & Bedrijf en Vastgoed & Projecten. Medewerkers van de organisatie worden aangestuurd door deze drie lijnmanagers. De bestuurssecretaris en de controller zijn bij de vergaderingen van het managementteam aanwezig als adviseur van de directeur-bestuurder en het managementteam.

De stafafdeling

De organisatie wordt ondersteund door de medewerkers van de stafafdeling: de beleidsadviseur, de communicatieadviseur, de adviseur mens & organisatie, de bestuurssecretaris, de controller en de managementassistenten. De controller kan rechtstreeks rapporteren aan de RvC.

Governance en interne beheersing

Dynhus streeft naar maatschappelijk en open ondernemen. Dit betekent dat we integer en transparant handelen en dat er goed intern toezicht is op dat handelen en het afleggen van verantwoording daarover.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC en het bestuur zijn vastgelegd in de statuten en uitgewerkt in een RvC-reglement respectievelijk in het bestuursreglement.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving. Ook brengt ze de risico's in kaart die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie. Zij rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de RvC.

Geen tegenstrijdige belangen

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstrengeling en vermijdt ook de schijn daarvan. De statuten en het bestuursreglement bevatten een uitwerking van dit uitgangspunt.

In 2024 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder.

Interne beheersing

Dynhus streeft ernaar om 'in control' te zijn.

2024 Verslag van de Directie

PERSONEEL

Personele opbouw

De corporatie had op 31 december 2024 47 medewerkers in dienst van wie 22 vrouwen en 25 mannen. In totaal gaat het om 41,6 formatieplaatsen. De corporatie beschouwt het als haar maatschappelijke taak om jongeren voor te bereiden op deelname aan het arbeidsproces. Er wordt meegewerkt aan het beschikbaar stellen van stageplaatsen aan middelbaar en het hoger beroepsonderwijs. Dynhus doet samen met 9 andere woningcorporaties mee met het initiatief 'Trainee van het Noorden'. Ook in 2024 gingen twee trainees bij toerbeurt aan de slag om zich te ontwikkelen tot professionals in ons vakgebied. Voor 2024 was dat vooral het vakgebied Beleid.

Afdelingen Dynhus	2024	2023
1. Directeur-bestuurder	1,0	1,0
2. Stafafdeling	5,8	4,5
3. Klant & Thuis	22,9	20,0
4. Huis & Bedrijf	6,2	4,6
5. Vastgoed & Projecten	5,7	5,7
Aantal formatieplaatsen	41,6	35,8
6. Werkelijk aantal	47	41
Formatieplaatsen per 1000 won.	13,2	11,5

Personeelsbeleid

In 2024 is met elke medewerker een jaargesprek gevoerd. In deze jaargesprekken is het functioneren en de ontwikkeling van de betreffende medewerker besproken. Dynhus ziet belonen los van beoordelen. Ultimo 2024 is, vanwege een professionaliseringsslag in werkgeverschap, een fulltime adviseur Mens & Organisatie aangetrokken. Voorheen was er sprake van een parttime P&O medewerker.

Arbeidsomstandigheden

Wij hechten veel belang aan vitale medewerkers die op een veilige manier hun werk kunnen doen. Dit wordt onder andere bespreekbaar gemaakt tijdens jaargesprekken met medewerkers. Ook wordt periodiek een risico-inventarisatie en evaluatie uitgevoerd. Actiepunten hieruit worden opgevolgd.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2024 bedroeg 4,00% (2023: 3,08%). Het ziekteverzuimpercentage wordt grotendeels door een aantal langdurige ziekten veroorzaakt. Dynhus blijft hiermee onder het landelijk gemiddelde volgens de P&O monitor.

	Dynhus	Nederland
Ziekteverzuimpercentage	4,0%	6,0%
kort	0,9%	1,0%
middellang	0,4%	0,7%
lang	2,6%	3,5%
langer dan een jaar	0,1%	0,8%

Tabel uit P&O monitor Aedes 2024

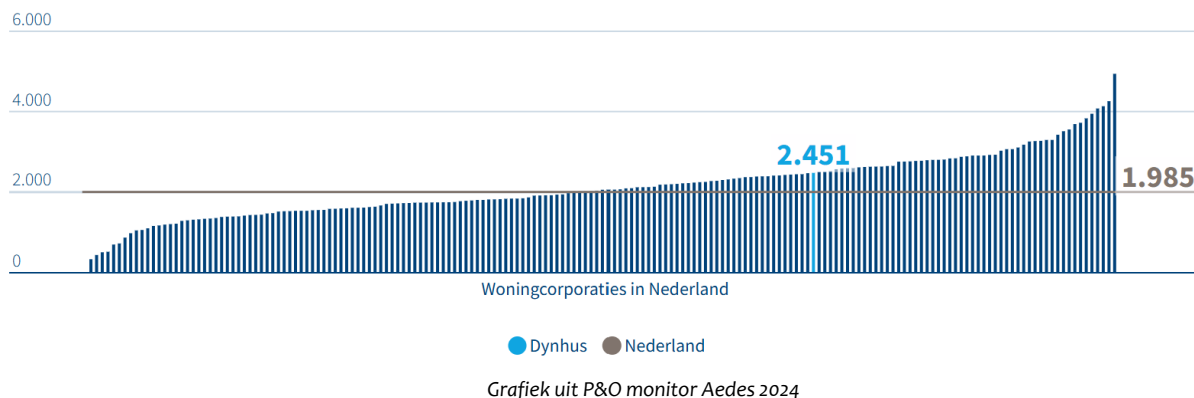
Risico-inventarisatie en -evaluatie en Bedrijfshulpverlening

Dynhus leeft de eisen na die de Arbowetgeving stelt. Met een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) wordt inzicht gegeven in de risico's op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn van de organisatie.

Binnen de corporatie zijn bedrijfshulpverleners (BHV-ers) actief. Zij volgen jaarlijks verplichte herhalingscursussen, waaronder de bediening van de AED (Automatische Externe Defibrillator). In zowel het kantoorgebouw in Balk als in Lemmer is een AED aanwezig. In 2024 hebben de bedrijfshulpverleners in samenwerking met de brandweer van Balk een oefening gehouden.

Opleiding

Investeren in de medewerkers van Dynhus is belangrijk om goed werkgeverschap uit te dragen. In 2024 zijn door meerdere medewerkers cursussen en opleidingen gevolgd. Deze hadden met name betrekking op het vergroten van de vakbekwaamheid en kansen op de arbeidsmarkt. Over 2024 heeft Dynhus gemiddeld per FTE € 2.451 uitgegeven, hoger dan het landelijk gemiddelde. De besteding van het individueel loopbaanontwikkelingsbudget blijft echter wel achter waar in toekomstig beleid rekening mee wordt gehouden.



Integriteit

Het onderwerp integriteit komt een aantal keren per jaar aan de orde in de diverse werkbesprekingen alsmede in het managementoverleg, overleg met de ondernemingsraad en het overleg van bestuur en RvC. Dynhus beschikt zowel over een integriteitscode als een regeling Omgaan Met Melden Vermoeden Misstand Of Integriteitsschending (Klokkenluiderregeling). In 2024 hebben directeur-bestuurder, managementteam en de ondernemingsraad samen met de Raad van Commissarissen een workshop integriteit gevolgd.

Inzet

Dank aan iedereen die heeft bijgedragen aan de in 2024 behaalde resultaten. Dit geldt zowel voor de medewerkers als de Raad van Commissarissen. Door hun inzet en inbreng kunnen we met tevredenheid terugzien op goede resultaten.

Verklaring van het bestuur

Als directeur-bestuurder van Dynhus verklaar ik dat alle middelen, in het verslagjaar, zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting. In het volkshuisvestingsverslag wordt ingegaan op het presteren van de corporatie binnen het kader van de Woningwet. Aan de hand hiervan is duidelijk gemaakt dat een positieve bijdrage is geleverd aan de sociale huisvesting in de beide gemeenten.

Balk, 17 juni 2025,
Mevr. A.A.C. Bouckaert, directeur-bestuurder

2024

Verslag Ondernemingsraad (OR)

Inleiding

Dit jaarverslag geeft inzicht in de activiteiten en overwegingen van de Ondernemingsraad (OR) gedurende het jaar 2024. Het betrof een jaar waarin de OR betrokken is geweest met de introductie van de nieuwe directeur-bestuurder, talrijke vacatures, personeelsdoorstromingen, en vernieuwd beleid op diverse gebieden. Deze ontwikkelingen brachten zowel extra spanningen als nieuwe dynamiek en energie binnen de OR met zich mee. Bovendien heeft dit de OR aangespoord om dieper na te denken over hoe de achterban het liefst betrokken wil worden en op welke manier de OR deze inzichten kan vertalen naar het Management Team en de directeur-bestuurder. Al met al was 2024 een jaar vol beweging, met behaalde successen en positieve resultaten.

Verkiezingen

In 2024 zijn er verkiezingen geweest voor de Ondernemingsraad. 2 leden traden af en 1 kwam erbij.

Vergadermomenten 2024

- Ondernemingsraad 27x.
- Ondernemingsraad + bestuur 3x.
- Ondernemingsraad + RvC 1x.

In het overleg met de directeur-bestuurder kwamen in 2024 de volgende onderwerpen aan de orde:

- Vacatures.
- Vaste aanstellingen (mededeling).
- Medewerkers Tevredenheidsonderzoek (MTO).
- Preventiemedewerker + RI&E.
- Doorstroom- en ontwikkelbeleid.
- FrieslandHuurt.
- Personeelshandboek.
- Verkiezingen OR-leden.
- Visie NPO.
- Jaargesprekken.
- OR-reglement.
- Begroting (concept) 2025.
- Scholingsbeleid.

Advies & Instemming

In 2024 heeft de OR positief geadviseerd/ingestemd met:

- Collectieve vrije dag op vrijdag 30 mei 2025.
- Scholingsbeleid.
- Nieuw RvC-lid René Hoving.
- Aanstelling adviseur M&O.

Samenstelling

Per 31 december 2024 was de OR als volgt samengesteld:

Naam	M/V	Afdeling	Functie OR - WZF	Benoemd van – tot	Herbenoembaar
J. Wijnia	M	Klant & Thuis	Voorzitter	2024-2027	Ja
A. Roorda	M	Vastgoed & Projecten	Lid	2022-2025	Ja
A. Reitsma	V	Klant & Thuis	Lid	2024-2027	Ja

2024

Verslag Raad van Commissarissen

Met dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen (hierna: RvC of Raad) verantwoording af over hoe de Raad invulling gaf aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden als:

- toezichthouder,
- werkgever en
- klankbord van de directeur-bestuurder.

Voorwoord

De ontwikkelingen in de volkshuisvesting gaan snel, ook in het afgelopen jaar. Vanuit het perspectief van de Raad van Commissarissen (hierna: RvC of Raad) zien we stevige afspraken op nationaal niveau, die doorwerken naar regionale afspraken en een fors beroep doen op de inzet van mens en middelen.

Ook de inzet van corporaties aangaande de leefbaarheid in wijken en buurten neemt toe.

Extramuralisering van de zorg en huisvesten van verschillende doelgroepen vragen van corporaties en verschillende partners, zoals politie, zorg- en welzijnsinstellingen, in toenemende mate verantwoordelijkheid en inzet. Het vraagt steeds meer flexibiliteit en maatwerk van de corporaties en overstijgend vindt meer en meer de discussie plaats of het systeem, het kader waarbinnen corporaties dienen te acteren, nog aansluit bij wat er heden ten dage wordt gevraagd.

Binnen de RvC van Dynhus gaan de gesprekken met de bestuurder dan ook over hoe gaan we van het systeem naar de bedoeling. De strakke regulering van de corporaties na o.a. de Vestia-affaire voegt zich niet meer in het hedendaagse beroep wat op de inzet van de corporaties wordt gedaan. Huisvesting van doelgroepen, zorg en leefbaarheid en verduurzaming vragen om een regionale aanpak, afgestemd op inzet van beschikbare middelen en menskracht.

We zijn ons er overigens van bewust dat niet alleen het afgelopen jaar, maar ook naar de toekomst solidariteit binnen het systeem niet alleen een kwestie van halen is, maar ook brengen. De uitdagingen in de volkshuisvesting zijn een nationale opgave. We kunnen ons derhalve in onze verantwoordelijkheid niet beperken tot ons werkgebied.

De RvC constateert dat de ontwikkelingen in de volkshuisvesting en de volkshuisvestelijke opgaven waaraan Dynhus zich heeft gecommitteerd, verdere ontwikkeling en professionalisering van de organisatie vraagt om de opgaves waar te maken.

Nieuwe voorzitter

Het afgelopen jaar stond in het teken van een voorzitterswissel. De twee termijnen van Minne Wiersma zaten er in juni 2024 op. Terugkijkend heeft hij op een verbindende wijze de RvC geleid langs een paar ingewikkelde processen en besluiten. De wisseling binnen het bestuur was daarbij wel de meest aansprekende. Goed oog voor proces en betrokkenheid van niet alleen de RvC, maar ook de andere geledingen binnen Dynhus. Betrokkenheid bij de volkshuisvesting en Dynhus in het bijzonder en zorg en aandacht voor de collega's en medewerkers van Dynhus karakteriseerden hem in het bijzonder.

Over de RvC

De Raad houdt toezicht op het reilen en zeilen van de organisatie. De RvC heeft daarvoor, als een soort innerlijk kompas, de volgende kernwaarden geformuleerd:

Betrokken	Bij de organisatie en bij diens belanghebbenden.
Vertrouwen	Wederzijds vertrouwen is het vertrekpunt van waaruit de RvC te werk gaat.
Positief	Het vertrekpunt is tevens de mogelijkheid of de kans. Onbevooroordeelde nieuwsgierigheid is een manier om deze te onderzoeken.
Proactief	De RvC neemt regie over het eigen toezicht, is zichtbaar en aanspreekbaar voor belanghebbenden.

2024 Verslag Raad van Commissarissen

De leden van de Raad en het bestuur hechten belang aan ‘good governance’ en houden zich daarom aan de Governance Code Woningcorporaties. De Raad volgt daarmee de richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant toezicht. De RvC vindt het belangrijk om aanspreekbaar te zijn. Iedereen is welkom om contact op te nemen als daar aanleiding voor is.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van zijn taken hanteert de RvC:

Externe regels: - Woningwet - BtIV - Governancecode Woningcorporatie - Beleidsregels AW - Beleidsregels WSW - Gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW - Wet Normering Topinkomens (WNT)	Interne regels - Statuten - Reglementen RvC + commissies - Profielschets RvC - Bestuursreglement - Treasuryreglement - Verbindingenstatuut - Integriteitscode - Regeling omgaan met melden misstand of integriteitsschending (klokkenluidersregeling) - Inkoop- en aanbestedingsbeleid - Reglement financieel beleid en beheer
Besturingskaders: - Strategisch plan - Jaarplan en begroting - Meerjarenbegroting - Prestatieafspraken - Strategisch voorraadbeleid - Treasuryjaarplan - Financieel beleidsplan - Aanbestedingsbeleid - Risicobeleid - Accountantsprotocol	Besturings- beheersingsinstrumenten: - Kwartaalrapportages - Jaarverslag - Accountantsverslag - Managementletter - Beoordelingsbrieven AW en WSW - Aedes-benchmark - Rapportage interne controle - Visitatierapportages

Samenstelling

De RvC bestaat uit 5 personen:

Naam	Rol binnen RvC	Deskundigheidsgebied
Dhr. M.A. Wiersma Woonplaats: Burgwerd Geboren: 1962	- Voorzitter tot 15 mei en lid van 16 mei tot 1 juli - Lid remuneratiecommissie	Financiën en control, bestuurlijk en ondernemerschap
Dhr. E.A. Groot Woonplaats: Delfzijl Geboren: 1956	- Lid tot 15 mei en voorzitter per 16 mei - Huurderscommissaris - Lid auditcommissie	Bestuurlijk en overheid
Mw. A.J. Roos Woonplaats: Nijeholtpade Geboren: 1975	- Vicevoorzitter - Lid remuneratiecommissie - Huurderscommissaris	Juridische zaken en governance Met aandachtsgebieden huurdersvraagstukken, integriteit en maatschappelijke verhoudingen
Mw. M. Bakker Woonplaats: Sneek Geboren: 1970	- Voorzitter remuneratiecommissie	Governance en Personeel & Organisatie Met aandachtsgebieden ICT, communicatie, integriteit en bestuurlijk
Dhr. S.J. Oord Woonplaats: De Knipe Geboren: 1961	- Voorzitter auditcommissie	Financiën en control, volkshuisvestelijk
Dhr. R. Hoving Woonplaats: Groningen Geboren: 1969	- Lid auditcommissie	Vastgoed

Dhr. Wiersma is per 30-06-2024 afgetreden wegens het einde van zijn tweede zittingstermijn. Voor een soepele overgang van het voorzitterschap, heeft dhr. Groot de voorzittershamer iets eerder, per 16 mei 2024, overgenomen van dhr. Wiersma.

De RvC heeft in 2024 een profielschets vastgesteld voor de gewenste samenstelling en achtergrond van de leden van de RvC. Bij de totstandkoming van deze profielschets zijn de huurdersorganisaties gehoord. De profielschets is de basis bij (her)benoemingen van commissarissen. Hierin staan zowel algemene functie-eisen benoemd, als ook specifieke deskundigheden die aanwezig moeten zijn binnen de RvC. De RvC houdt de profielschets bij (her)benoemingen van RvC-leden opnieuw tegen het licht.

In de profielschets is opgenomen dat er in de Raad voldoende deskundigheid is op zowel bestuurlijk als maatschappelijk terrein. Daarnaast streeft de Raad naar een pluriforme en evenwichtige samenstelling, kijkend naar geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken.

(Her)benoeming

Leden van de RvC worden benoemd voor een periode van max. 4 jaar. Herbenoeming is mogelijk tot een termijn van in totaal max. 8 jaar.

Het rooster van aftreden ziet er zo uit:

Naam	Eerste benoeming	Hernoemd	Aftredend
Dhr. M.A. Wiersma	01-07-2016	01-07-2020	30-06-2024
Dhr. E.A. Groot	01-09-2021		31-08-2025 (herbenoembaar)
Mw. A.J. Roos	23-03-2020	01-04-2024	31-03-2028
Mw. M. Bakker	23-03-2020	01-04-2024	31-03-2028
Dhr. S.J. Oord	01-09-2021		31-08-2025 (herbenoembaar)
Dhr. R. Hoving	15-07-2024		01-07-2028 (herbenoembaar)

Nieuwe leden voor de RvC worden buiten eigen kring en openbaar geworven. Als het gaat om een commissaris met een 'huurderszetel' dan worden de huurdersorganisaties uitgenodigd om een gezamenlijke bindende voordracht te doen. Als het gaat om een 'reguliere' commissaris, dan wordt de OR om advies gevraagd bij een voorgenomen benoeming.

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt één keer per jaar hoe het zelf functioneert. Zo'n zelfevaluatie is verplicht op basis van de Governancecode voor woningcorporaties. De Raad laat zich bij zijn zelfevaluatie eenmaal per twee jaar bijstaan door een externe begeleider.

De zelfevaluatie over 2024 (in januari 2025) heeft de Raad zonder ondersteuning van een externe begeleider gedaan. Hiervoor heeft de RvC het zelfevaluatie-instrument van Board Research gebruikt. Aan de hand van de Board-researchrapporten (voor RvC en directeur-bestuurder) heeft de Raad zijn functioneren geëvalueerd. Hierbij kwamen verschillende zaken aan bod. Zoals hoe de RvC zijn rollen als toezichthouder, werkgever en gesprekspartner voor de directeur-bestuurder invult, hoe de Raad vergadert en hoe de commissies binnen de Raad functioneren. Ook de samenwerking binnen de RvC en met de directeur-bestuurder waren onderwerpen van gesprek. Uit de zelfevaluatie blijkt o.a. dat de RvC zijn rolvastheid ziet als een verbeterpunt.

De directeur-bestuurder was deels aanwezig bij de zelfevaluatie. De Raad en de directeur-bestuurder ervaren dat er sprake is van onderling vertrouwen, openheid en een positieve sfeer. Dat is een belangrijk uitgangspunt om goed toezicht te kunnen houden.

2024 Verslag Raad van Commissarissen

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is zo samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van de corporatie.

Rvc-lid	(Neven)functies
Dhr. M.A. Wiersma	Hoofdfunctie: Algemeen directeur Stichting Maatschappij van Weldadigheid, Frederiksoord Nevenfuncties: - Voorzitter Breed Erfgoedoverleg - Lid Stuurgroep Regionaal Landschap Drents Friese Grensstreek
Dhr. E.A. Groot	Hoofdfunctie: Gepensioneerd Nevenfuncties: - Bestuurslid Stichting Boek Blauwe Stad (t/m 31-3-2024) - Voorzitter RvC Woonborg - Voorzitter RvC Roemte! - Lid comité van aanbeveling Stichting Leergeld Eemsdelta
Mw. A.J. Roos	Hoofdfunctie: Advocaat Omny de Vries Advocaten, Wolvega Nevenfuncties: - Lid tuchtcollege Koninklijk Friesch paardenstamboek - Lid RvT Jeugdhulp Friesland
Mw. M. Bakker	Hoofdfunctie: Algemeen directeur Justitiële Informatiedienst, ministerie van Justitie en Veiligheid Nevenfuncties: geen
Dhr. S.J. Oord	Hoofdfunctie: Directeur (dga) Actief Financieel Advies BV Nevenfuncties: - Lid RvC De Bouwvereniging, Harlingen - Penningmeester Rûnom de Hofbrêge
Dhr. R. Hoving	Hoofdfunctie: Directeur (dga) Hoving Taxaties BV, taxateur Nevenfuncties: geen

De commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC. In 2024 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de directeur-bestuurder betrokken waren.

Er hebben zich in 2024 geen zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor de raden van commissarissen aan de Autoriteit Woningcorporaties.

Toezicht

Om goed toezicht te kunnen houden, ontvangt de RvC, gevraagd en ongevraagd, voldoende informatie van de corporatie. Het toezicht is binnen de RvC ruim aan de orde geweest als het gaat om de continuïteit van Dynhus, de wijze waarop Dynhus invulling geeft aan haar maatschappelijke opdracht en aansluiten en anticiperen op belangrijke ontwikkelingen.

Toezicht op strategie

Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig door de directeur-bestuurder laten informeren over de (financiële) resultaten, de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten en de voortgang van de totstandkoming en uitvoering van de prestatieafspraken.

Daarnaast laat de RvC zich informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie:

Huurdersorganisaties: De RvC overlegt minimaal een keer per jaar met de huurdersorganisaties. De voltallige RvC is in principe bij dit overleg aanwezig. Veelal is er geen specifieke agenda voor het overleg maar de gehele gang van zaken, het overleg met de bestuurder en de afstemming tussen de beide huurdersorganisaties zijn vaste thema's voor het overleg. Daarnaast is onder andere gesproken over het niet doorgaan van de fusie van de beide huurdersverenigingen en de communicatie met/richting huurders bij vastgoedprojecten.

Het overleg kenmerkt zich door betrokkenheid, openheid en begrip voor elkaars rol en positie. Daarnaast valt op dat alle geledingen zich bewust zijn van het gemeenschappelijk belang voor de huurders en de inzet en continuïteit van Dynhus als organisatie.

De Raad heeft tijdens de vergaderingen kennisgenomen van de bestuurlijke overleggen met zowel huurdersverenigingen als de twee betreffende gemeenten inzake de prestatieafspraken.

Ondernemingsraad: Ook met de Ondernemingsraad heeft de RvC overleg gevoerd. Hier wordt de algemene gang van zaken besproken en ook de ontwikkelingen die onderwerp van gesprek zijn met de bestuurder. Onderwerp van gesprek was daarnaast het proces van de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder en een nieuw RvC-lid. De overleggen kenmerken zich door openheid en begrip voor ieders rol en verantwoordelijkheid, maar wel vanuit de één organisatie gedachte.

Autoriteit woningcorporaties: Op 18 juni kwamen inspecteurs Schaap en Van Ens van de Autoriteit woningcorporaties naar Dynhus voor overleg met de RvC. Dit in het kader van het Aw-onderzoek 2024. Een van de onderwerpen van dit gesprek was de risicobereidheid van Dynhus.

Overige belanghouders: De RvC heeft daarnaast gesproken met de externe onafhankelijke accountant en met de leden van RvC's van collega-corporaties in Friesland. Dit om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van de corporatie. Ook met het management en de controller spreekt de RvC formeel en informeel.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak heeft de Raad opgedragen aan de auditcommissie, die de RvC hierin adviseert.

Organisaties zijn omgeven met interne en externe onzekerheden die de realisatie van de doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Een organisatie is 'in control' als ze deze onzekerheden onderkent en maatregelen neemt, zodat de organisatie voorspelbaar wordt. Daarom hecht de RvC veel waarde aan het beheersen van relevante risico's. Periodiek vindt overleg plaats rond dit thema. De ondernemingsdoelstellingen, de relatie tot de maatschappelijke taakstellingen, de strategie, de daaraan verbonden risico's en mechanismen om deze risico's te beheersen zijn door de organisatie voldoende toegelicht.

De RvC heeft op verschillende momenten en naar aanleiding van diverse onderwerpen met de directeur-bestuurder gesproken over de inzet van het vermogen en de financiële continuïteit. Zo heeft de RvC zich via de kwartaalrapportages laten informeren over de voortgang van relevante facetten in de bedrijfsvoering. De auditcommissie heeft de jaarrekening 2023 met de externe accountant besproken. De auditcommissie vond het niet nodig dat de accountant bij de RvC-vergadering aanwezig was waarin de jaarrekening werd besproken.

In januari 2024 sprak de RvC met de directeur-bestuurder, de controller, de managers en de besturen van de beide huurdersverenigingen over strategische scenario's t.b.v. financiering van onze opgaven. Daarbij werd besproken over aan welke 'knoppen' we kunnen/willen draaien en wat de effecten daarvan zijn op Dynhus en de uitvoering van onze opgave.

Auditcommissie

De RvC heeft een auditcommissie, bestaande uit de heren Oord (voorzitter), Groot en Hoving (vanaf 11 sept. 2024). De auditcommissie is onder meer belast met het adviseren van de RvC omtrent het toezicht op:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en klokkenluidersregeling.
- de financiële informatieverstopping door de corporatie, de naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant en de beoordeling van het functioneren van de externe accountant.
- de goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle.

Voor de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2024 vijf keer vergaderd, waarvan eenmaal (deels) in het bijzijn van de accountant. De auditcommissie is content met de open en transparante wijze waarop de interne organisatie omgaat met de auditcommissie.

De auditcommissie is in voorkomende gevallen constructief kritisch op kwaliteit van de aangeleverde stukken, maar komt in samenspraak met de interne organisatie altijd tot een correcte behandeling van de stukken. De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen, zijn:

- | | |
|--|--|
| - Jaarrekening en accountantsverslag 2023 | - Treasury jaarplan 2025 |
| - Evaluatie functioneren accountant | - Financieel beleidsplan |
| - Rapportage bevindingen interne controle over 2023 | - Financieringsstrategie |
| - Dilemma's huurverhoging 2024 | - Reglement Financieel beleid en beheer |
| - Kaderbrief (met uitgangspunten) begroting 2025 | - Investeringsstatuut 2025 |
| - Begroting 2025 en meerjarenbegroting 2026-2029 | - Notitie 'Hoe omgaan met opdracht Planmatig onderhoud in relatie tot begroting' |
| - Interne controle: rapportage bevindingen 2024 en controleplan 2025 | - Groot onderhoud en verduurzaming 38 woningen Parkstraat in Lemmer |
| - Treasury- en beleggingsstatuut | - Nieuwbouw Parkstraat-/Pampusstraat in Lemmer |

Deze onderwerpen zijn, met advies van de auditcommissie, teruggekoppeld aan de Raad.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft zich regelmatig door de directeur-bestuurder laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten, de voortgang van de actualisering en uitvoering van de prestatieafspraken en het bod aan de gemeenten. De invulling van de maatschappelijke taak, de positie van de corporatie, de strategie en de risico's verbonden aan de onderneming, mee in het licht van het lange termijn karakter van de activa en de aard van de financiering, zijn voldoende besproken.

Bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag

De RvC heeft het bestuursverslag en het volkshuisvestingsverslag 2023 besproken met de directeur-bestuurder. De RvC heeft geconstateerd dat het verslag een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn en heeft het verslag vastgesteld.

Visitatie

Corporaties zijn verplicht zich eens per vier jaar te laten visiteren. Dynhus is in 2021 gevisiteerd. In 2025 laat de corporatie zich weer visiteren. Het proces om dit voor te bereiden is eind 2024 gestart.

Klachtenbehandeling

Dynhus heeft zich aangesloten bij de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân (PKWF). De RvC heeft het jaarverslag besproken met de directeur-bestuurder.

In 2024 zijn er bij de PKWF twee klachten ingediend over Dynhus. Deze klachten zijn door de voorzitter als 'niet ontvankelijk voor de commissie' verklaard, om Dynhus de kans te geven de klachten eerst intern (verder) te behandelen.

2024

Verslag Raad van Commissarissen

RvC-Besluiten

De Raad kwam in 2024 zesmaal bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder. Ook de controller was daarbij aanwezig. Hierin kwam het volgende aan de orde:

Goedkeuring van voorgenomen besluiten van de directeur-bestuurder t.a.v.:

- Verhuur en toewijzingsbeleid, incl. de aansluiting bij huurdersplatform 'Friesland Huurt'
- Reglement Financieel beleid en beheer
- Groot onderhoud en verduurzaming 38 woningen Parkstraat in Lemmer
- Statutenwijziging (in lijn brengen met de geldende Woningwet)
- Investeringsstatuut
- Wijziging Treasury- en beleggingsstatuut
- Huurverhoging 2024
- Intern controleplan 2024
- Kaderbrief uitgangspunten begroting 2025
- Actualisatie investeringsstatuut
- Ontwikkeling nieuwbouw 43 appartementen Parkstraat/Pampusstraat in Lemmer
- Duurzaamheidsbeleid
- Strategisch voorraadbeleid
- Werkingsduur strategisch plan
- Financieel beleidsplan
- Financieringsstrategie
- Huurbeleid 2024-2026
- Meerjarige prestatieafspraken 2025 – 2028 gemeente Súdwest Fryslân
- Begroting 2025
- Treasury jaarplan 2025
- Intern controleplan 2025

Daarnaast keurde de RvC de aanvaarding door RvC-lid dhr. Oord van een nevenfunctie als RvC-lid bij woningcorporatie v/h De Bouwvereniging in Harlingen goed.

Vaststelling van:

- Algemene 'profiel' van de omvang en samenstelling van de RvC'
- Functieprofiel (en instelling selectie-commissie) nieuw RvC-lid per 1 juli 2024
- Verslag van de zelfevaluatie van de RvC over 2023 (d.d. 5 februari 2024)
- Herbenoeming RvC-leden Roos en Bakker
- Verenigbaarheid van nevenfunctie van RvC-lid Oord als RvC-lid bij woningcorporatie v/h De Bouwvereniging in Harlingen
- Beleid werving en selectie RvC-leden
- Inwerkprogramma RvC-leden
- Jaarstukken (jaarrekening en jaarverslagen) over 2023 en het verlenen van décharge aan het bestuur over het in 2023 gevoerde beleid
- Procedure benoeming nieuw RvC-lid
- Benoeming van dhr. Hoving als RvC-lid
- Rooster van aftreden RvC
- Wijziging samenstelling audit- en remuneratiecommissie
- Vergaderschema RvC 2025
- Invulling afscheid RvC-leden
- Beloningsbeleid directeur-bestuurder
- Wijzigen proces meerjarige prestatieafspraken
- Keuze visitatiebureau
- Accountantscontrole 2024: Honorarium en opdrachtbevestiging
- Agenda zelfevaluatie over 2024
- Opdrachtverlening visitatie over 2021 t/m 2024
- Jaaragenda RvC 2025
- Honorering RvC 2025

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een integere en open cultuur binnen de corporatie, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Een organisatie waarin gezond vertrouwen de basis vormt, met ruimte voor reflectie, tegenspraak en aanspreekbaarheid in een veilige omgeving. Naast een kritische en open geest zijn durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect hebben voor elkaars ideeën en waarden onontbeerlijk om het werk goed te kunnen doen.

Dynhus heeft een Integriteitscode en een Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending (kortweg: de klokkenluidersregeling). Deze gelden ook voor de RvC en de directeur-bestuurder. Zij hebben een voorbeeldfunctie als het gaat om gedrag en de cultuur dat wordt uitgedragen.

In oktober gingen de RvC, directeur-bestuurder, het MT en de Ondernemingsraad met elkaar in gesprek over integriteitsdilemma's via de workshop Moreel Beraad o.l.v. BING.

Het onderwerp integriteit is ook een vast agendapunt bij de functioneringsgesprekken met de directeur-bestuurder.

Om een beeld te vormen van de organisatiecultuur, heeft de RvC naast contact met de directeur-bestuurder ook tenminste één keer per jaar formeel overleg met de Ondernemingsraad. In 2024 heeft de Raad daarnaast tijdens een strategiebijeenkomst (met o.a. het MT) en de kerstbijeenkomst (met alle medewerkers) een goede indruk gekregen van de organisatiecultuur, als ook van de inzet en de positieve houding van de bestuurder, managers en medewerkers.

Werkgever

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur van Dynhus. Dat vult de Raad onder meer in door de benoeming, schorsing, ontslag, de jaarlijkse beoordeling en evaluatie van het functioneren van de directeur-bestuurder. Ook het bezoldigingsbeleid van zowel de RvC als de directeur-bestuurder is een verantwoordelijkheid van de Raad. Deze werkgeverstaak heeft de Raad opgedragen aan de remuneratiecommissie, die de RvC hierin adviseert.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit mw. M. Bakker (voorzitter), mw. A.J. Roos en dhr. M.A. Wiersma (tot 1 juli 2024). In 2024 is de commissie driemaal fysiek bijeengekomen. Daar sprak zij o.a. over:

- Werving- en selectiebeleid RvC-leden
- Inwerkprogramma RvC-leden
- Voortgang procedure werving en selectie van nieuw RvC-lid per 1-7-2024
- Voorbereiding zelfevaluatie RvC over 2024
- Opleidingsbudget directeur-bestuurder
- Integraal beloningsbeleid directeur-bestuurder
- Invulling afscheid van RvC-leden
- Honorering RvC 2025 jaar
- Voorbereiding beoordeling/bezoldiging bestuurder 2025
- Voortgang functioneren directeur-bestuurder
- Proces herbenoeming RvC-leden Groot en Oord per 1 september 2025
- 'Open stoel' (op afroep beschikbaar) in de remuneratiecommissie voor de RvC-voorzitter

Proces benoeming dhr. Hoving

Met het vertrek van dhr. Wiersma ontstond er per 1 juli 2024 een vacature in de RvC. Voor de werving en selectie van een nieuw RvC-lid heeft de Raad zich laten ondersteunen door Whyz Executive Search, een extern werving- en selectiebureau. De selectiecommissie bestond uit 3 RvC-leden, met de directeur-bestuurder als adviseur. De vacature is opengesteld via o.a. de website en socialmedia-kanalen van Dynhus en advertenties in de lokale media. Na gesprekken gevoerd te hebben met verschillende kandidaten heeft de selectiecommissie de RvC geadviseerd om dhr. René Hoving te benoemen. Hij heeft een achtergrond in de vastgoedwereld en ervaring als toezichthouder bij een corporatie.

Na ontvangst van positief advies van de Ondernemingsraad en een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties heeft de Raad dhr. René Hoving per 15 juli 2024 benoemd als lid van de RvC, voor een periode van 4 jaar. De Raad meent met zijn benoeming een uitstekend RvC-lid te hebben gevonden, die bijdraagt aan de ervaring, deskundigheid en diversiteit van de Raad.

Bezoldiging

RvC-leden

Dynhus valt in zwaarteklasse E van het WNT¹-maximum voor woningcorporaties. De RvC onderschrijft de intentie van de VTW-adviesregel hieromtrent. Deze adviesregel gaat uit van gepaste terughoudendheid bij het vaststellen van de eigen honorering gezien de publieke taak van de corporatie: voor een RvC lid wordt uitgegaan van maximaal 8% van het voor de woningcorporatie toepasselijke WNT-maximum en voor een RvC-voorzitter maximaal 12%.

De Raad heeft ervoor gekozen om de maximale bezoldigingsruimte van de VTW-beroepsregel voor 90% te benutten. Dit geldt zowel voor de directeur-bestuurder als de RvC van Dynhus. Dat betekent per 1 januari 2024 een jaarlijkse vergoeding van:

- Lid van de RvC van Dynhus: € 12.200 (90% van € 14.400)
- Voorzitter RvC van Dynhus: € 18.300 (90% van € 21.600)

De voorzitter van de RvC beoordeelt en accordeert de declaratie van de leden, conform het kader. De vicevoorzitter beoordeelt en accordeert de declaratie van de voorzitter van de RvC.

¹ WNT staat voor 'Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector'

Directeur-bestuurder

De hele RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder. De remuneratiecommissie voert jaarlijks de volgende gesprekken met de directeur-bestuurder: een functioneringsgesprek (met terugblik, beoordeling van resultaten en vooruitblik, aan het begin van het jaar) en een voortgangsgesprek (halverwege het jaar). De RvC heeft de beloning van de directeur-bestuurder vastgesteld conform de wettelijke kaders. De beloning wordt in het jaarverslag vermeld. Dit jaarverslag wordt op de website van Dynhus gepubliceerd.

Permanente educatie Bestuurder

RvC-leden

De RvC-leden moeten vanuit hun functie voldoen aan de eisen van Permanente Educatie (PE). Dat is belangrijk om de kennis en kunde van de RvC op niveau te houden. In 2024 staat het aantal verplichte PE-punten voor RvC-leden op minimaal vijf PE-punten per jaar, naar rato van aantal maanden commissariaat. Een overzicht van de in 2024 behaalde PE-punten staat hieronder:

Naam	Behaalde PE-punten	Naam	Behaalde PE-punten
Dhr. M.A. Wiersma:	6	Dhr. E.A. Groot:	5
Mw. A.J. Roos:	9	Dhr. S.J. Oord:	7
Mw. M. Bakker:	11	Dhr. R. Hoving:	2 ²

Directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder maakt jaarlijks met de RvC afspraken over haar opleiding en ontwikkeling. Daarbij geldt een verplichting om jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 over de laatste 3 jaar.

Naam	Woonplaats	Geb. jaar	Behaalde PE-punten			Neven-activiteiten
			2022	2023	2024	
Mw. A.A.C. Bouckaert	Heerenveen	1985	n.v.t.	6 ³	24,5	- Bestuurslid 'n Gouden Plak Heerenveen - Scouting en talentman. voor VVD Fryslân - Lid commissie onderscheidingen Aedes

Klankbord

De RvC hecht grote waarde aan zijn rol als klankbord voor de directeur-bestuurder.

Met een nieuwe bestuurder is het van belang dat verwachtingen over en weer helder zijn. Regelmatig klankborden over beheersmatige en beleidsmatige kwesties alsmede over ingewikkelde operationele zaken leveren hier een waardevolle bijdrage aan.

Onze basis is openheid en vertrouwen, het fundament voor een goed functionerende organisatie en kwalitatief goed toezicht. Uiteraard is het respecteren van rollen en posities een belangrijke voorwaarde. Goed contact met de directeur-bestuurder kan ook bijdragen aan de klankbordrol op individueel niveau. Ieder lid heeft daarin zijn eigen verantwoordelijkheid. Daarnaast heeft de RvC van de directeur-bestuurder een actieve houding gevraagd door dilemma's in de RvC te bespreken, zodat een gedachtewisseling met alternatieve beschouwingen en verschillende invalshoeken een bijdrage kunnen leveren aan uiteindelijk te maken keuzes en te nemen besluiten.

Tot slot

De RvC onderkent een hoge mate van betrokkenheid en verantwoordelijkheid bij de organisatie en medewerkers. We danken bestuur en medewerkers voor de werkzaamheden ter ondersteuning van het functioneren van de Raad. Zonder deze inzet zouden we ons werk niet naar behoren kunnen uitvoeren. Langs deze weg dank ik ook de RvC voor het in mij gestelde vertrouwen als voorzitter van de RvC.

E.A. Groot,
Voorzitter Raad van Commissarissen

² Dhr. Hoving is per 15 juli 2024 benoemd als commissaris en voldoet daardoor met 2 PE-punten aan de PE-norm.

³ Mw. Bouckaert is benoemd per 1-12-2023.

2024 Balans

Activa na verwerking voorstel bestemming resultaat

	31-12-2024 (x €1.000)	31-12-2023 (x €1.000)
A. Vaste activa		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1. Vastgoed in exploitatie:		
- DAEB vastgoed in exploitatie	572.945	507.965
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.631	1.401
1.2. Vastgoed in ontw. bestemd eigen expl.	1.160	1.186
Totaal van vastgoedbeleggingen	575.736	510.552
2. Materiële vaste activa		
2.1. Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.	2.877	3.125
Totaal van materiële vaste activa	2.877	3.125
3. Financiële vaste activa		
3.1. Latente belastingvorderingen	746	916
Totaal financiële vaste activa	746	916
Totaal van vaste activa	579.359	514.593
B. Vlottende activa		
4. Vorderingen		
4.1. Huurdebiteuren	60	61
4.2. Overheid	6	-
4.3. Belastingen/premies soc.verz.	372	835
4.4. Overige vorderingen	47	50
4.5. Overlopende activa	53	9
Totaal van vorderingen	538	955
5. Liquide middelen	1.046	1.939
Totaal van vlottende activa	1.584	2.894
Totaal van activa	580.943	517.487

Passiva na verwerking voorstel bestemming resultaat

	31-12-2024 (x €1.000)	31-12-2023 (x €1.000)
C. Eigen vermogen		
6.1. Herwaarderingsreserves	357.428	304.155
6.2. Overige reserves	157.662	155.247
Totaal van eigen vermogen	515.090	459.402
D. Voorzieningen		
7.1. Voorziening voor onr. inv. en herstructureringen	5.631	1.001
7.2. Overige voorzieningen	412	373
Totaal van voorzieningen	6.043	1.374
E. Langlopende schulden		
8.1. Schulden aan banken	57.107	52.028
Totaal van langlopende schulden	57.107	52.028
F. Kortlopende schulden		
9.1. Schulden aan overheid	1	-
9.2. Schulden aan banken	1.132	1.493
9.3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	406	1.947
9.4. Schulden t.z.v. bel./premies soc.verz./pensioenen	210	308
9.5. Overige schulden	-	-
9.6. Overlopende passiva	954	935
Totaal van kortlopende schulden	2.703	4.683
Totaal van passiva	580.943	517.487

2024 Winst- en Verliesrekening

Winst- en verliesrekening – functionele indeling	2024 (x €1.000)	2023 (x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1.1. Huuropbrengsten	23.906	23.003
1.2. Opbrengsten servicecontracten	745	708
1.3. Lasten servicecontracten	-933	-875
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.844	-1.674
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.328	-8.151
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-1.321	-1.133
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.225	11.878
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.031	4.212
2.2. Toegerekende organisatiekosten	-26	-25
2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-844	-3.329
2.4. Verkoopopbrengsten grond	9	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verk. vastgoedport.	170	858
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.1. Overige waardeverandering van vastgoedportefeuille	-15.014	-1.640
3.2. Niet-ger. waardeverandering vastgoedportefeuille	65.543	-337
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.529	-1.977
4. Overige organisatiekosten	-1.331	-1.395
5. Kosten omtrent leefbaarheid	-769	-930
6. Financiële baten en lasten		
6.1. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	68	50
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.394	-1.502
Totaal van financiële baten en lasten	-1.326	-1.452
Totaal van resultaat voor belastingen	57.498	6.982
7. Belastingen	-1.810	-1.685
Nettoresultaat na belastingen	55.688	5.297

2024 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht-directe methode	2024 (x €1.000)	2023 (x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
1.1. Huurontvangsten	23.908	23.022
1.2. Vergoedingen	752	714
1.3. Overige bedrijfsontvangsten	128	98
1.4. Ontvangen interest	9	-
Saldo ingaande kasstromen	24.797	23.834
Uitgaven:		
1.5. Betaling aan werknemers	3.350	2.910
1.6. Onderhoudsuitgaven	9.500	5.662
1.7. Overige bedrijfsuitgaven	4.313	4.685
1.8. Betaalde interest	1.353	1.561
1.9. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	48	110
1.10. Leefbaarheid externe uitgaven niet inv.gebonden	210	179
1.11. Vennootschapsbelasting	1.220	1.446
Saldo uitgaande kasstromen	19.994	16.553
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.803	7.281
KASSTROOM (DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN		
M.V.A. ingaande kasstroom:		
2.1. Verkoopontvangsten bestaande huur	1.052	4.462
2.2. Verkoopontvangsten grond	8	1
Totaal van ontv. uit hoofde van vervreemding van MVA	1.060	4.463
M.V.A. uitgaande kasstroom:		
2.3. Nieuwbouw huur	1.986	6.068
2.4. Verbeteruitgaven	9.166	2.301
2.5. Aankoop	1	-
2.6. Sloopuitgaven	251	114
2.7. Investerings overig	111	306
Totaal van verwerving van MVA	11.515	8.789
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.455	-4.326
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
3.1. Nieuwe te borgen leningen	8.300	-
3.2. Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
3.3. Aflossing geborgde leningen	2.787	5.344
3.4. Aflossing ongeborgde leningen	754	725
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.759	-6.069
Toename (afname) van geldmiddelen	-893	-3.114
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.939	5.053
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.046	1.939

2024 Kengetallen

Gegevens woningbezit	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen/woongebouwen	3.549	3.574	3.546	3.561	3.618
2. Zorgeenheden	156	156	156	156	166
3. MOG	3	5	7	7	7
4. Garageboxen (niet-DAEB)	80	80	80	80	80
5. BOG (niet-DAEB)	3	3	3	3	3
Totaal	3.791	3.818	3.792	3.807	3.874
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	5	51	-	32	23
2. Aantal verkocht	5	20	15	14	14
3. Aantal gesloopt	27	4	-	75	36
4. Aantal samengevoegd/gesplitst	-	1	-	-	1
5. Aantal zorgeenheden	-	-	-	-10	-1
Huurprijsklasse woningen *					
1. Kwaliteitskortingsgrens	472	649	688	810	773
2. Aftoppingsgrens laag	2.958	2.838	2.618	2.659	2.633
3. Aftoppingsgrens hoog	57	50	186	75	139
4. Maximale huurgrens	62	37	53	16	71
5. Boven liberalisatiegrens	-	-	1	1	2

* huurprijsklasse wordt jaarlijks aangepast op basis huurtoeslaggrens

Verhuur woningbezit	2024	2023	2022	2021	2020
1. Aantal verhuringen (Daeb)	247	328	277	310	310
2. Aantal mutaties (leeggekomen)	264	300	308	343	332
3. Mutatiegraad	7,4	8,4	8,7	9,6	9,2
4. Acceptatiegraad	71	74	75	73	68
5. Huurachterstand in % jaarhuur	0,3	0,3	0,3	0,6	0,5
6. Huurderving in % jaarhuur	0,6	0,8	0,9	1,7	0,7
7. Gem. huurverhoging woningbezit	5,3	2,6	2,3	0,0	2,5
8. Gem. leeftijd woningbezit (jaren)	42,6	42,7	42,1	41,5	41,4
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	162	153	151	152	155
2. Gemiddelde netto huurprijs	545	514	503	491	487
3. Gemiddelde netto markthuurprijs	909	926	811	776	754
4. Gemiddelde prijs per punt	3,37	3,36	3,34	3,23	3,14
5. Huurprijs in % max. red. huurprijs	54	56	61	61	61

Kwaliteit woningbezit	2024	2023	2022	2021	2020
Onderhoud					
1. Totaal aantal reparatieverzoeken	2.640	2.640	1.692	1.965	2.371
2. Aantal reparatieverzoeken p/won.	0,7	0,7	0,5	0,6	0,7
3. Kosten niet-planmatig onderhoud:					
- klachtenonderhoud p/won.	369	367	170	133	182
- mutatieonderhoud p/won.	263	180	147	273	198
4. Kosten niet planmatig onderhoud:					
- klachtenonderhoud per reparatie	496	497	356	242	278
- mutatieonderhoud per mutatie	3.485	2.243	1.912	3.292	2.160
5. Kosten planm. onderhoud p/won.	1.712	1.108	1.449	1.195	1.400
6. Totale kosten onderhoud p/won.	2.345	1.655	1.766	1.601	1.780

2024 Kengetallen

Financiële continuïteit	2024	2023	2022	2021	2020
1. Solvabiliteit (marktwaaarde)	88,66	88,78	87,63	87,87	86,44
2. Solvabiliteit (beleidswaarde)	83,93	80,56	79,47	72,63	72,01
3. Rentabiliteit eigen vermogen	10,8	1,2	5,4	15,5	6,9
4. Rentabiliteit totaal vermogen	10,1	1,6	5,3	14,3	7,4
5. Liquiditeit (current ratio)	0,6	0,6	0,8	0,9	0,4
6. Rentevoet externe financiering	2,4	2,8	2,5	2,8	3,6
7. Interne financiering per woning	145.807	127.963	126.667	119.584	101.928
8. Rente dekkingsratio (ICR)	4,5	5,7	4,0	-0,6	2,7
9. Loan to Value (beleidswaarde)	14,0	17,8	19,5	26,9	26,2
10. Dekkingsratio (marktwaaarde)	10,5	11,1	12,2	13,4	15,0
11. Dekkingsratio (Woz-waarde)	8,2	7,9	10,3	11,0	10,5
12. Onderpandratio	9,2	10,1	11,1	10,0	10,6

Balans en W & V	2024	2023	2022	2021	2020
1. Marktwaaarde per woning	156.273	136.913	135.533	128.337	107.274
2. Beleidswaarde per woning	108.064	75.737	77.473	51.858	47.410
3. WOZ-waarde per woning	195.553	183.696	158.848	141.892	129.257
4. Geleend bedrag per woning	16.398	14.964	16.805	16.120	14.043
5. Eigen vermogen per woning	145.137	128.540	128.061	120.674	100.351
6. Rentebaten per woning	7	2	-	-	-
7. Rentelasten per woning	393	420	422	448	513
8. Jaarresultaat per woning	15.691	1.482	6.877	18.717	6.935

Personeelszaken	2024	2023	2022	2021	2020
1. Aantal werknemers	47	41	43	33	30
- mannen	25	21	26	22	21
- vrouwen	22	20	17	11	9
2. Aantal formatieplaatsen	41,6	35,7	37,3	29,4	27,3
3. Aantal inleners	4	3	-	7	8
4. In dienst	10	5	15	6	-
5. Uit dienst	4	7	5	3	2
6. Aantal parttime werknemers	22 (47%)	22 (54%)	20 (47%)	17 (52%)	12 (40%)
- mannen (% mannen in deeltijd)	7 (28%)	6 (29%)	7 (27%)	8 (32%)	5 (24%)
- vrouwen (% vrouwen in deeltijd)	15 (68%)	16 (80%)	13 (76%)	9 (82%)	7 (78%)
7. Jubilarissen	-	-	2	-	4
8. Gemiddelde leeftijd	46,6	45,2	48,0	50,5	53,1
9. Gemiddelde dienstjaren	10,7	11,6	13,9	18,5	21,9
10. Kosten opleiding/training	€ 91.132	€ 63.828	€ 109.561	€ 60.546	€ 10.435
11. Ouderschapsverlof	2	3	2	4	4
12. Generatiepact	1	1	1	1	-
13. Ziekteverzuim (%)	4,00	3,09	3,72	4,51	5,93
Aantal formatieplaatsen per 1000 woningen gesplitst naar activiteiten					
1. Directeur-bestuurder	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
2. Staf	1,6	1,2	0,9	0,6	0,6
3. Klant & Thuis	2,3	2,0	2,0	1,8	1,3
4. Klant & Thuis - Techniek	2,9	2,6	2,9	2,3	2,5
5. Huis & Bedrijf	1,8	1,3	1,6	1,2	1,5
6. Vastgoed & Projecten	1,6	1,6	1,5	1,3	0,8
7. Leefbaarheid	1,2	1,0	1,3	0,8	0,5
8. Totaal formatieplaatsen	11,7	10,0	10,5	8,3	7,5
9. Werkelijk aantal personeelsleden	13,2	11,5	12,1	9,3	8,3

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE JAARREKENING

Algemeen

Stichting Dynhus is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Zij heeft het werkgebied beperkt tot de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest Fryslân en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Balk, het nummer van de Kamer van Koophandel is 01031931. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het verhuren, onderhouden en nieuw bouwen van sociale huurwoningen.

Regelgeving

Dynhus heeft de jaarrekening opgesteld met in achtname van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

Jaarrekening

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

Schattingen

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

Vergelijkende cijfers

De cijfers van 2023 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2024 mogelijk te maken.

Leningruil Vestia

Dynhus heeft in 2021 in het kader van de leningruil Vestia een hoofdsom van de nieuw aangetrokken lening ontvangen en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. Dit is te beschouwen als een samengestelde transactie (RJ 190.401). De met de leningruil aangetrokken lening is bij eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde (RJ 254.201). Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet.

Het verlies is in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'. Na de eerste verwerking wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (RJ 254.002). Amortisatie gebeurt met de effectieve rentemethode. Deze verwerking voldoet aan RJ-uiting 2021-11 (presentatie volkshuisvestelijke bijdrage door toegelaten instellingen volkshuisvesting) en werd afgestemd met verslaggevingsspecialisten van accountantskantoren en woningcorporaties.

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE JAARREKENING

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie hebben wij de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- woongelegenheden (eengezins-, meergezinswoningen);
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG);
- maatschappelijk onroerend goed (MOG);
- bedrijfsmatig onroerend goed (BOG);
- parkeergelegenheden (garageboxen).

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens.

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021). Bij het toepassen van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 wordt de basisversie/full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex. De complexindeling is in 2024 aangepast om aan te sluiten bij de technische complexen in de MJOB.

Door exploitateur- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het door exploitateur scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

2024 Waarderingsgrondslagen

De marktwaarde in verhuurde staat is op waardering complex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het door exploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters conform handboek 2024 - peildatum 31 december 2024.

Inschakeling taxateur

De taxatie van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is in 2024 uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met bovendien de aantekening voor 'Groot Zakelijk Vastgoed'. De taxaties worden uitgevoerd conform NRVT rapportage vereisten voor een full taxatie volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Eens per drie jaar wordt volledig opnieuw getaxeerd. In de overige jaren wordt door een externe taxateur gewaardeerd volgens een markttechnische update. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit Woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

De vrijheidsgraden zijn toegepast op: markthuur, exit yield, disconteringsvoet en onderhoud.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van initiële kostprijs overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Mutaties tijdens het boekjaar

Nieuwbouwwoningen die gedurende het verslagjaar in exploitatie komen, worden aan het eind van boekjaar gewaardeerd tegen marktwaarde op basis van het waarderingshandboek. Woningen die gedurende het verslagjaar uit de exploitatie gaan wegens verkoop of afbraak, worden tegen marktwaarde van het vorige boekjaar afgeboekt.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen, gebaseerd op een 60-jaars exploitatie periode. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door-exploiteerscenario. Er wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten o.b.v. een 60-jaars meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) op complexniveau waarbij de onderhoudslasten jaarlijks variëren.
4. Inrekening normbedrag voor toekomstige verhuur- en beheerslasten, zoals deze zijn opgenomen onder 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de winst-en-verliesrekening.
5. Het hanteren van een geüniformeerde (sociale) disconteringsvoet.
6. Inrekening van harde verplichtingen: het uitfaseren van E-, F- en G-labels (2024).

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen. Deze bestede bedragen zijn verminderd met het reeds voorziene onrendabele deel per te realiseren project.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn gebaseerd op het lineaire systeem.

Afschrijvingsmethode en –termijnen

	Methode	Periode
Bedrijfspannd Balk	Lineair	20 jaar
Bedrijfspannd Workum	Lineair	35 jaar
Bedrijfspannd Lemmer	Marktwaarde	Taxatie na 5 jaar
Zonnepanelen	Lineair	15 jaar
Inventarissen	Lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie is bevoegd tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Vlottende activa

Vorderingen

Vorderingen worden in eerste instantie opgenomen tegen reële waarde. Vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. Indien noodzakelijk wordt een voorziening voor oninbare vorderingen gevormd. Per ultimo 2024 werd een dergelijke voorziening niet noodzakelijk geacht.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, zijn direct opvraagbaar en staan ter vrije beschikking.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening nieuwbouw betreft het bedrag aan genomen onrendabele toppen onder aftrek van de werkelijk bestede bedragen per nieuwbouwproject.

Er kan ook sprake zijn van investeringen in bestaande woningen, waaronder duurzaamheidsinvesteringen. De definities voor investeringen of kosten, artikel 14a Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, hebben de scheidslijn tussen investeringen of kosten scherper getrokken. De bepalingen van RJ 645.218 zijn uitgebreid.

Voorziening jubileumuitkering

De jubileumvoorziening betreft een voorziening van toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft de contante waarde van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijf kans, sterftekans en leeftijd.

2024 Waarderingsgrondslagen

Pensioenvoorzieningen

De pensioenvoorziening is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar haar aard een toegezegde pensioenregeling. Dynhus heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt december 2024 volgens opgave van het fonds 130,3% (2023: 133,5%).

Lang en kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden in eerste instantie opgenomen tegen reële waarde. Vervolgwaardering vindt plaats tegen geamortiseerde kostprijs. De geldleningen zijn opgenomen tegen de geamortiseerde kostprijs. De leningen worden afgelost op basis van een vooraf overeengekomen aflossingsschema. De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING

Algemeen

Woningcorporaties moeten hun winst-en-verliesrekening in de jaarrekening presenteren volgens de functionele indeling. De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2018 stelt dit voor woningcorporaties verplicht, dit is ook in de herziene RJ 645 met ingang van verslagjaar 2018 opgenomen. Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten en lasten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Dit betreffen de te ontvangen netto huren, dus exclusief opbrengsten uit hoofde van servicecontracten, onder aftrek van de huurderwing. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 5,3% (2023: 2,6%).

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Hier worden de opbrengsten en kosten opgenomen die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, o.a. lonen en salarissen voor personeel* dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoud betreffen de werkelijke kosten inzake materiaalverbruik, werkzaamheden uitgevoerd door derden en de kosten voor het eigen werkapparaat, die gerelateerd zijn aan het vastgoed in exploitatie.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die niet direct te relateren zijn aan het verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft zoals onroerendzaakbelasting, saneringsheffing, verhuurderheffing en verzekeringskosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

2024 Waarderingsgrondslagen

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Overige organisatiekosten

Betreft kosten die niet aan de overige activiteiten kunnen worden toegerekend. Voorbeelden van overige organisatiekosten zijn kosten op het gebied van: personeel en organisatie, jaarverslaggeving en toezicht.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten e.d.), onderhoud groenvoorziening, etc.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op het verslagjaar betrekking hebbende te betalen, respectievelijk te ontvangen rente.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belasting vorderingen en -schulden.

GRONDSLAGEN VOOR KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de directe methode zoals opgenomen in RJ 360. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Verdeling DAEB/Niet DAEB

Opbrengsten en kosten worden daadwerkelijk toegerekend.

* De lonen en de salarissen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden opgenomen voor zover ze verschuldigd zijn aan de werknemers. De pensioenvoorziening is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties. Dynhus heeft één directeur-bestuurder. Voor de uitvoering van de Wet Normering Topinkomens (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de Beleidsregels toepassing WNT.

2024 Toelichting balans

1.1. Vastgoed in exploitatie

Bedrag x € 1.000	Woningen (DAEB)	Intramurale zorg* (DAEB)	MOG* (DAEB)	BOG* (niet-DAEB)	Garageboxen (niet-DAEB)	Totaal
Stand per 01-01-2024:						
Boekwaarde	489.326	18.123	516	1.074	327	509.366
Mutaties in het boekjaar:						
Bij: nieuwbouw/verbouw	874	-	-	-	-	874
Bij: investeringen	2.431	-	-	-	-	2.431
Af: verkoop	-844	-	-	-	-	-844
Af: sloop/splitsing	-2.479	-	-315	-	-	-2.794
Waardeveranderingen	65.303	9	1	88	142	65.543
Saldo	65.285	9	-314	88	142	65.210
Stand per 31-12-2024:						
Boekwaarde	554.611	18.132	202	1.162	469	574.576

* BOG, MOG & Intramurale zorg worden opgenomen in de marktwaarde conform de full waardering.

Verloopstaat marktwaarde vastgoed in exploitatie

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed laat een stijging van de vastgoedwaardering over 2024 zien van ca. € 64,5 mln. Dit betreft een waardegroei van 12,80%. De waarderingsparameters met de grootste impact op de waarde mutatie van de marktwaarde verhuurde staat in 2024 zijn tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel.

Bedrag x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2023 (jaarrekening)	507.965	1.401	509.366
Waardeverschil door wijziging complexindeling*	624	-	624
Marktwaarde 2023	508.589	-	509.990
Voorraadmutaties	-3.100	-	-3.100
Verkoop / sloop / overig weg	-3.638	-	-3.638
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	538	-	538
Mutatie vastgoedgegevens	22.690	271	22.961
Contract/max. huur	11.968	85	12.053
Leegstand	354	-	354
Mutatiegraad doorexploiteren	-3.829	79	-3.750
WOZ-waarde	15.260	84	15.344
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-63	23	-40
Complexdefinitie en verkooprestricties	-1.000	-	-1.000
Methodische wijzigingen handboek en software	7.656	-	7.656
Toevoeging middenhuur ▲	3.114	-	3.114
Overdrachtskosten	4.542	-	4.542
Parameteraanpassingen a.g.v. van validatie handboek	-864	-7	-871
Markthuurla validatie	-4.509	-	-4.509
Disconteringsvoet na validatie	3.645	-7	3.638
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	37.974	-34	37.940
Macro-economische parameters	2.978	-21	2.957
Reguliere huurstijging & markthuurla	2.820	47	2.867
Leegwaardestijging	48.784	-	48.784
Splitsings- en verkoopkosten	-52	-4	-56
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.458	-19	-2.477
Beheerkosten	-2.252	-2	-2.254
Belastingen en verzekeringen	332	-1	331
Disconteringsvoet	-11.932	-25	-11.957
Exit yield	-246	-9	-255
Mutatie 2023-2024	64.356	230	64.586
Marktwaarde 2024	572.945	1.631	574.576

* Woningen zijn tijdens het boekjaar opnieuw geclusterd, daardoor zijn gemiddelden zoals de mutatiegraad gewijzigd, wat indirect heeft geleid tot aanpassingen in het waarderingsscenario en de exploitatieverplichting. Hierdoor is er een verschil in waardering in het vastgoed ontstaan.

▲ De toevoeging van middenhuur is een technische wijziging in de rekenmethodiek, niet in het beleid van de corporatie.

2024 Toelichting balans

Parameters marktwaarde gemiddeld per woning

	2024	2023
Markthuur per maand	909	926
Mutatiekans DE/UP	8,0%/ 8,79%	8,50%/ 9,32%
Exit yield DE/UP	5,50%/4,59%	5,51%/5,23%
Gemiddelde disconteringsvoet	6,82%	6,39%

Extra toelichting marktwaardewaardering

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen. Uit het validatierapport blijkt de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaarde en bedraagt per 31 december 2024 € 403,5 mln. De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2024 laat zich als volgt presenteren:

	Bedrag x € 1.000	
	2024	2023
Marktwaarde per 31 december	574.576	509.366
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-43.161	75.924
Afslag betaalbaarheid (huur)	-189.942	-244.311
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-50.666	-39.947
Afslag beheer (beheerkosten)	-1.147	-10.309
Afslag beheer (disconteringsvoet)	113.824	-
Totaal van Beleidswaarde	403.484	290.723

Extra toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de AW en WSW zijn voorgeschreven. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid Dynhus.

Norm beheer:

Voor de normbeheerlasten is uitgegaan van het bedrag zoals opgenomen in de jaarrekening 2024, zijnde € 835 per verhuureenheid. Dit bedrag is gehanteerd op prijspeil 2024 en sluit aan bij de feitelijke lasten.

Norm onderhoud:

Voor onderhoud is uitgegaan van een basisnorm van € 2.250 per verhuureenheid, op basis van een doorkijk van 60 jaar. Deze norm omvat regulier onderhoud, zoals reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, vraaggestuurd onderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn voor een aantal complexen aanvullende projectkosten meegenomen op basis van het SVB, met een horizon tot en met 2036. Op dit moment is alleen het jaar 2025 volledig gebaseerd op een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). In komende jaren wordt gewerkt aan verdere verbetering en verbreding van de MJOB richting een volledige 60-jaarshorizon.

Disconteringsvoet:

Na de evaluatie en consultatie van de nieuwe beleidswaarde in 2023 is de grondslag voor de nieuwe disconteringsvoet vastgelegd. Deze disconteringsvoet geldt voor alle corporaties en wordt jaarlijks bijgewerkt. De disconteringsvoet 2024 is gebaseerd op een WACC-benadering (Weighted Average Cost of Capital): 4,17%.

Parameters beleidswaarde gemiddeld per woning

Voor de bepaling beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gem. per woning teruggerekend) als volgt:

Gemiddelde streefhuur	602	567
Norm onderhoud	2.250	2.200
Norm beheer	835	850

Sensitiviteit beleidswaarde

Voor de beleidswaarde 2024 is een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde 2024 (x € 1.000)	Effect op de beleidswaarde 2023 (x € 1.000)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	26.575 hoger	20.870 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	28.738 lager	23.422 lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	41.287 lager	26.693 lager

2024 Toelichting balans

Verwachte verkoop woningen in exploitatie

Ultimo 2024 waren 150 woningen gelabeld voor verkoop. Van de woningen in exploitatie wordt verwacht dat 10 woningen in 2025 worden verkocht met een opbrengstwaarde van 1,7 mln. en een boekwaarde van 1,4 mln..

Zekerheden

Aan gemeente De Fryske Marren recht van eerste hypotheek verleend voor een bedrag van € 21,4 mln. (incl. rentekosten) op meerdere complexen als zekerheid dienende voor de door deze gemeente verstrekte garanties op geldleningen.

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.

	Bedrag x € 1.000	2024 (peildatum 01-01-2023)	2023 (peildatum 01-01-2022)
Actuele waarde (WOZ-waarde)			
DAEB vastgoed in exploitatie		710.308	672.571
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		1.725	1.505
Totaal		712.033	674.076

1.2.Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	Stand Bedrag x € 1.000 01-01-2024	Inv.	Mutaties Desinv.	ORT	Stand 31-12-2024
Stand nieuwbouwprojecten:					
Ho6. Project Suderigge (vervalt)	40	-	-40	-	-
Ho8. Project Lemmer-West (ontwerpfase)	88	25	-	-	113
N16. Project Zuiderzeestr.: 43 app. (sloop 2024)	70	1.234	-	-1.304	-
N17. Project Pampusstraat: 2 woningen (in expl. 2024)	238	146	-384	-	-
N18. Project De Beuk (ontwerpfase)	29	441	-	-	470
N19. Project Straatweg (ontwerpfase)	-	22	-	-	22
N20. Project Kupershiem (vervalt)	5	-	-5	-	-
N21. Project Lynbaen (haalbaarheidsonderzoek)	5	3	-	-	8
C736 Kerklaan 2-18 (ontwerpfase)	-	4	-	-	4
C808. Project Parkstraat: 3 woningen (start bouw 2024)	1	450	-	-336	115
C855 Y.W. van Dijkstraat 3-37 (haalbaarheidsonderzoek)	-	18	-	-	18
Saldo nieuwbouw	476	2.343	-429	-1.640	750
Stand verbouwing:					
VB06. Project Novacplein 1 (in exploitatie 2024)	330	129	-459	-	-
VB07. Project Straatweg 54 (vervalt)	10	-	-10	-	-
VB08. Project Weverswei 1 (start verbouwing 2024)	2	355	-	-	357
HOZ01. Tjillanleane 34 (vervalt)	5	-	-5	-	-
Saldo verbouwing	347	484	-474	-	357
Stand sloop:					
N16/Ho5 Brandweerkazerne/Pampusstr./Parkstr.(2024)	361	96	-	-457	-
C808 Parkstraat 60-70a – Lemmer (2024)	-	55	-	-55	-
N18/Ho7 Project De Beuk (2024)	2	46	-	-48	-
C871 Straatweg 54-70 (Kantoor LM) - Lemmer	-	10	-	-	10
C318 Lynbaen 1-23 Workum	-	15	-	-	15
C842 Lemmer-West	-	19	-	-	19
C736 Kerklaan 2-18 - St. Nicolaasga	-	6	-	-	6
C404 Zr. Jacobsstraat - Echtenerbrug	-	1	-	-	1
C663 Herenweg – Oosterzee	-	1	-	-	1
C855 Y.W. van Dijkstraat 3-37 - Lemmer	-	1	-	-	1
Saldo sloop	363	250	-	-560	53
Boekwaarde per 31 december	1.186	3.077	-903	-2.200	1.160

2024 Toelichting balans

2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrag x € 1.000	Bedrijfspannen	Inventarissen	Vervoermiddelen	Totaal
Stand per 01-01-2024:					
Aanschafwaarde		3.175	1.186	535	4.896
Cum. Afschrijvingen		615	854	302	1.771
Boekwaarde 01-01-2024		2.560	332	233	3.125
Mutaties in het boekjaar:					
Bij: investeringen		-	59	53	112
Af: desinvesteringen		-	-3	-3	-6
Bij: corr. afschrijvingen		-	3	3	6
Af: afschrijvingen		-80	-207	-73	-360
Saldo		-80	-148	-20	-248
Stand per 31-12-2024:					
Aanschafwaarde		3.175	1.242	585	5.002
Cum. Afschrijvingen		695	1.058	372	2.125
Boekwaarde 31-12-2024		2.480	184	213	2.877

Bedrijfspannen

Dynhus is juridische eigenaar van de bedrijfspannen: Eigen Haard 3 te Balk, Merk 17 te Workum en Straatweg 54 te Lemmer. Eigen Haard 3 te Balk wordt in 20 jaar afgeschreven.

Verzekering

De verzekerde waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedroeg per 31 december 2024: € 8.570.020 (2023: € 8.570.020). Betreft o.a. verzekering brand- en stormschade, bedrijfsschade en schade roerende zaken.

	Bedrag x € 1.000	2024 (peildatum 01-01-2023)	2023 (peildatum 01-01-2022)
Actuele waarde (WOZ-waarde)			
Bedrijfspan – Eigen Haard 3 te Balk		960	991
Bedrijfspan – Merk 17 te Workum		66	65
Bedrijfspan – Straatweg 54 te Lemmer		541	541
Totaal		1.567	1.597

3.1. Latente belastingvorderingen

Stand per 1 januari	916	852
Mutaties in het boekjaar:		
- ten laste van resultaat (disagio leningen)	-18	-23
- ten laste van resultaat (fiscale afschrijvingen)	-152	171
- ten laste van resultaat (ATAD rentesaldo)	-	-84
Totaal mutaties in het boekjaar	-170	64
Stand per 31 december	746	916

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Latentie inzake fiscale afschrijvingen

Het woningbezit bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde zowel hoger ligt als de marktwaarde als 100% van de WOZ. Voor deze woningen kan gesteld worden dat er naar verwachting de komende periode fiscaal kan worden afgeschreven. Het exacte bedrag van de toekomstige fiscale afschrijvingen is afhankelijk van de WOZ ontwikkeling en toekomstige verkopen. De latentie fiscale afschrijvingen bevat de fiscale afschrijving op woningen en m.w.a. t.d.v.. Voor nu is dat ingeschat op € 5.049.497 (2023: € 3.598.280). De latentie hierover bedraagt ultimo 2024 € 708.802 (2023: € 874.747). De latentie ad. € 364.849 voor de potentiële afschrijving op zonnepanelen is vanwege een gewijzigd standpunt met ingang van 2024 vrijgevalen ten laste van de winst.

Disagio leningen

Het tijdelijk verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 24.266 (2023: € 45.676) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 23.794 (2023: € 41.522).

2024 Toelichting balans

	Bedrag x € 1.000	2024	2023
4. Vorderingen			
4.1. Huurdebiteuren		60	61
4.2. Overheid		6	-
4.3. Belastingen/premies soc.verz.:			
4.3.1. Omzetbelasting		54	98
4.3.2. Vennootschapsbelasting		318	737
Subtotaal 4.3.		372	835
4.4. Overige vorderingen		47	50
4.5. Overlopende activa*		53	9

Totaal van vorderingen	538	955
Looptijd < 1 jaar	538	955
Looptijd > 1 jaar	-	-

Toelichting 4.4. Overlopende activa

*2024: Nog te ontvangen rente BedrijfsSpaarRekening Rabobank en teruggave transitievergoeding.

5. Liquide middelen

5.1. Kas	-	1
5.2. Rekening courant Rabobank	109	1.015
6.3. BedrijfsSpaarRekening Rabobank	937	923
Totaal liquide middelen	1.046	1.939

Deze middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking en de looptijd is korter dan één jaar.

6.1. Herwaarderingsreserves

Stand per 1 januari	304.155	306.332
Realisatie verkoop	-580	-1.951
Realisatie sloop	-2.101	-235
Mutatie door herwaardering	55.954	9
Stand per 31 december	357.428	304.155

Betreft (positief) verschil tussen marktwaarde in verhuurde staat en historische kostprijs sociaal vastgoed. Behoudens bij verkoop is de realiseerbaarheid van deze herwaarderingsreserve nagenoeg nihil.

6.2. Overige reserves

Stand per 1 januari	155.247	147.773
Resultaat na belastingen van het boekjaar	55.688	5.297
Ongerealiseerde herwaarderingsreserve	-53.273	2.177
Stand per 31 december	157.662	155.247

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

7.1. Voorziening voor onr. investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	1.001	2.119
Dotatie: onrendabele toppen:		
N17. Project Pampusstraat: 4 woningen	-	213
VBo6. Project Novacplein 1	-	403
Project: PO-projecten 2023-2024-2025	2.735	275
Project Parkstraat: 3 woningen	336	-
Project Parkstraat: 43 appartementen	4.200	-

Onttrekking: bestede kosten:

N14. Project Doltewal: 12 woningen	-	-35
Project zonnepanelen: 600 woningen	-726	-1.358
N17. Project Pampusstraat: 4 woningen	-	-213
VBo6. Project Novacplein 1	-	-403
Project: PO-projecten 2023-2024	-275	-
Project Parkstraat: 3 woningen	-336	-
Project Parkstraat: 43 appartementen	-1.304	-

Stand per 31 december	5.631	1.001
------------------------------	--------------	--------------

De voorziening voor onr. investeringen en herstructureringen is kortlopend van aard. Verwacht wordt dat een bedrag binnen 1 jaar wordt gerealiseerd.

2024 Toelichting balans

	Bedrag x € 1.000	2024	2023
7.2. Overige voorzieningen			
7.2.1. Voorziening jubileumuitkeringen			
Stand per 1 januari		373	316
Bij: toevoeging		39	57
Stand per 31 december		412	373
Looptijd voorziening jubileumuitkering < 5 jaar		39	39
Looptijd voorziening jubileumuitkering > 5 jaar		373	334
<i>De voorziening voor jubileumuitkeringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat een bedrag van € 39.104 binnen 5 jaar wordt gerealiseerd.</i>			

8.1. Schulden aan banken			
Stand per 1 januari		53.480	59.589
Bij: nieuwe leningen		5.000	-
Bij/Af: (terug) stortingen flexibele leningen		3.300	-
Af: aflossingen		-3.541	-6.068
Af: Vrijval agio Vestialening		-41	-41
Stand per 31 december		58.198	53.480
Af: Aflossingen 1 ^e jaar na verslagjaar		-1.091	-1.452
Langlopende verplichtingen		57.107	52.028
Aflossingsdeel >5 jaar		45.275	47.472
Gemiddeld rentepercentage		2,39%	2,80%
Marktwaaarde excl. opgenomen rente		60.163	56.786
Duration		9,2 jaar	9,4 jaar
Stand per 31 december		58.198	53.480
Looptijd leningen < 5 jaar		9.658	4.179
Looptijd leningen > 5 jaar		48.540	49.301

Zekerheden

De rente en aflossing van een aantal leningen van kredietinstellingen worden gegarandeerd door het WSW. Voor deze leningen is garantie van het WSW verkregen tot een bedrag van 48,7 miljoen. Bovendien is gemeente De Fryske Marren recht van eerste hypotheek verleend op meerdere complexen voor een bedrag van € 21,4 mln. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaren geen beroep te doen op de obligoverplichting.

Het laagste rentepercentage bedraagt 0,08%, het hoogste percentage bedraagt 5,67%. Tevens is er sprake van één lening met een variabele rente tegen 1-maands Euribor met een opslag van +0,10000 en één lening met een variabele rente tegen 1-weeks Euribor met een opslag van +0,37000.

9. Kortlopende schulden

9.1. Schulden aan overheid	1	-
9.2. Schulden aan banken:		
9.2.1. Aflossingsdeel komend jaar	1.091	1.452
9.2.2. Vrijval agio Vestialening	41	41
Subtotaal 9.1.	1.132	1.493
9.3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	406	1.947
9.4. Schulden ter zake van belastingen/premies soc.verz./pensioenen:		
9.4.1. Belastingen & sociale lasten	203	307
9.4.2. Waterschapsbelasting	7	1
Subtotaal 9.4.	210	308
9.5. Overige schulden	-	-
9.6. Overlopende passiva:		
9.6.1. Vooruit ontvangen huur	122	118
9.6.2. Niet vervallen rente leningen	631	592
9.6.3. Verlof/vakantie-uren	129	105
9.6.4. Overig transitoria credit	72	120
Subtotaal 9.6.	954	935
Totaal van kortlopende schulden	2.703	4.683
Looptijd < 1 jaar	2.574	4.578
Looptijd > 1 jaar*	129	105

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

2024 Toelichting balans

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

1. Verplichtingen

Ultimo 2024 gelden de volgende verplichtingen:

Bedrag x € 1.000	Totaal	< 1 jaar	1-5 jaar	>5jaar
Investerings in nieuwbouw/verbouwing	124	124	-	-
Uitgaven onderhoud en verbeteringen	842	842	-	-
Uitgaven verduurzaming	250	250	-	-
Operational Lease	36	11	25	-
Automatisering (ITRIS / NEH)	981	376	605	-
Totaal excl. btw	2.233	1.603	630	-
BTW (21%)	416	284	132	-
Totaal incl. btw	2.649	1.887	762	-

Investerings in nieuwbouw/verbouwing

In 2025 wordt de verbouwing van de Weverswei te Workum verder afgerond. Er staat nog een verplichting van € 124.000 excl. btw.

Uitgaven onderhoud en verbeteringen

Verplichting 2025 met Empatec: Groen-onderhoud € 87.500 excl. btw.

Verplichting 2025 met Staveren & Livenco: Lift- en deurenonderhoud ad. € 69.000 excl. btw.

Verplichting 2025 met Bremas Service: Inzake totaalonderhoud CV en ventilatiesystemen ad. € 300.000 ex. btw.

Verplichting 2025 met Energiewachtgroep CV, WTW, Luchtverwarmers en WP ad. € 230.000 excl. btw.

Verplichting 2025 met Novon schoonmaakbedrijf ad. € 75.000 excl. btw.

Verplichting 2025 met Hoveniersbedrijf Hendrickx ad. € 27.500 excl. btw.

Verplichting 2025 met RRS € 52.500 ex. btw.

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

Uitgaven verduurzaming

Verplichting 2025 met Bakkema: zonnepanelenproject Workum € 250.000. Hierop is geen btw van toepassing.

Operational Lease

Voor de mobiliteit van de directie is een operational leaseovereenkomst afgesloten met FrieslandLease. De verplichting korter dan een jaar bedraagt € 11.329 excl. btw. en langer dan een jaar, maar korter dan 5 jaar € 25.491 excl. btw.

Automatisering (ITRIS/NEH)

In 2020 is een contract aangegaan voor 7 jaar met ITRIS: ultimo 2024 verplichting € 722.000 (excl. btw en prijsniveau 2025).

In 2019 is een contract aangegaan voor 5 jaar met NEH: ultimo 2024 verplichting € 259.000 (excl. btw en prijsniveau 2025).

2. Zekerheden

De rente en aflossing van een groot aantal leningen van kredietinstellingen worden gegarandeerd door het WSW. Voor deze leningen is garantie van het WSW verkregen tot een bedrag van € 48,7 miljoen. Voor de overige leningen is garantie van de gemeente De Fryske Marren en gemeente Súdwest Fryslân verkregen. Bovendien is aan gemeente De Fryske Marren recht van eerste hypotheek verleend op meerdere complexen voor een bedrag van € 21,4 miljoen.

3. Saneringssteun

Dynhus moet mogelijk de komende jaren nog bijdragen aan door de Autoriteit woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Voor 2024 was de saneringsheffing nihil.

4. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Dynhus is WSW deelnemer en heeft daardoor een obligoverplichting naar het WSW. De obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen. Op grond hiervan is Dynhus verplicht een obligo (€ 1.266.798) aan te houden van 2,60% van het nominale bedrag (€ 48,723 miljoen) waarvoor WSW borgstelling heeft verleend. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichting van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Daarnaast is er de verplichting tot betaling van het jaarlijks obligo. Deze geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,65% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. In 2024 was het obligo 0,0297% van het gewogen geborgd schuldrestant.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVt 2023 € 699,2 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 01-01-2023). In 2021 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventueel niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

5. Prestatieafspraken en ontwikkeling projecten

Met de gemeenten en de huurdersorganisaties in de woningmarktgebieden waarin we actief zijn, maken we (jaarlijkse)prestatieafspraken. Deze afspraken gaan over beschikbaarheid van de sociale voorraad, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen en samenwerking. In de Fryske Marren hebben we meerjarige prestatieafspraken t/m 2027. In 2024 evalueerden we de jaarschijf van het voorgaand jaar en is de jaarschijf 2025 opgesteld. In Súdwest Fryslân hebben we in 2024 meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2025 t/m 2028. Daarnaast is in 2024 de jaarschijf van het voorgaand jaar geëvalueerd en de jaarschijf 2025 opgesteld. Onderstaande tabel laat zien met welke gemeenten we prestatieafspraken hebben gemaakt.

Gemeente	Raam-overeenkomst	Prestatieafspraken in 2024*	Looptijd	Zicht op nieuwe afspraken in 2025
De Fryske Marren	2024-2027	ja	Eind 2027	Ja, jaarlijks een jaarschijf
Súdwest Fryslân	2025-2028	ja	Eind 2028	Ja, jaarlijks een jaarschijf

*In december 2024 waren de (meerjarige) prestatieafspraken met beide gemeenten getekend.

6. Ontvangen claims

Er zijn geen claims ontvangen in 2024.

7. Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

Alle werknemers met een 36-urige werkweek die in dienst zijn van de werkgever hebben per kalenderjaar recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget van € 900 (of naar rato). De omvang van het dienstverband (fulltime of parttime) op 1 januari bepaalt de hoogte en het maximum van het budget. De werknemer kan zijn recht op het individueel loopbaanontwikkelingsbudget sparen tot een maximum van € 4.500. Er mag op basis van de CAO woondiensten tot drie jaar extra € 900 vooruit worden gevraagd.

8. Gebeurtenissen na balansdatum

Na de balansdatum van 1 januari 2025 hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden die verwerking in de jaarrekening 2024 behoeven.

2024 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2024	2023
1. Exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten			
1.1.1. Woningen en woongebouwen (DAEB)		22.625	21.766
1.1.3. Intramurale zorg (DAEB)		1.327	1.310
1.1.2. Maatschappelijk onroerend goed (DAEB)		11	29
1.1.4. Bedrijfsmatig onroerend goed (Niet-DAEB)		54	46
1.1.5. Garageboxen (Niet-DAEB)		32	31
Subtotaal 1.1.		24.049	23.182
1.1.6. Af: huurderiving wegens leegstand		-135	-164
1.1.7. Af: huurderiving wegens oninbaarheid		-8	-15
Totaal huuropbrengsten		23.906	23.003
In 2024 is gemiddeld 5,3% huurverhoging doorgevoerd (2023: 2,6%).			
1.2. Opbrengsten servicecontracten			
1.2.1. Opbrengsten servicecontracten		753	729
1.2.2. Af: huurderiving wegens leegstand		-5	-12
1.2.3. Te verrekenen met huurders		-3	-9
Totaal opbrengsten servicecontracten		745	708
1.3. Lasten servicecontracten			
1.3.1. Lasten servicecontracten		730	692
1.3.2. Toegerekende organisatiekosten		203	183
Totaal lasten servicecontracten		933	875
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten			
1.4.1. Personeelskosten:			
1.4.1.1. Lonen en salarissen:			
1.4.1.1.1. Brutosalarissen		2.487	2.063
1.4.1.1.2. Ontvangen ziektegeld		-52	-58
1.4.1.1.3. Uitzendkrachten		214	370
Subtotaal 1.4.1.1.		2.649	2.375
1.4.1.2. Sociale lasten		412	330
1.4.1.3. Pensioenlasten		285	276
Totaal personeelskosten		3.346	2.981
Gemiddeld aantal FTE:		41,61	35,74
1.4.2. Bedrijfskosten:			
1.4.2.1. Overige personeelskosten		343	472
1.4.2.2. Huisvestingskosten		172	287
1.4.2.3. Algemene kosten		1.094	945
1.4.2.4. Afschrijving t.d.v. exploitatie		360	347
1.4.2.5. Overige baten/lasten (incl. voorraad)		-46	40
Totaal bedrijfskosten		1.923	2.091
<u>Toegerekende organisatiekosten</u>			
De toegerekende organisatie kosten, welke voornamelijk bestaan uit lonen personeelskosten en bedrijfskosten, worden op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Toegerekende organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:			
1.4.3.1. Af: toeger. organisatiekosten verk. resultaat vastg. port.		-26	-25
1.4.3.2. Af: toeger. organisatiekosten lasten servicecontracten		-203	-183
1.4.3.3. Af: toeger. organisatiekosten lasten onderhoud		-1.905	-1.948
1.4.3.4. Af: toeger. organisatiekosten ov. organisatiekosten		-685	-507
1.4.3.5. Af: toeger. organisatiekosten leefbaarheid		-606	-735
Totaal toegerekende organisatiekosten		-3.425	-3.398
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten		1.844	1.674

2024 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2024	2023
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten			
1.5.1. Reparatieonderhoud		1.310	1.313
1.5.2. Mutatieonderhoud		934	644
1.5.3. Planmatig onderhoud		6.077	3.959
1.5.4. Woningverbetering		2.066	2.283
1.5.5. Aanpassing WMO		12	3
Subtotaal incl. toegerekende organisatiekosten		10.399	8.202
1.5.6. Vergoeding onderhoud: huurders		-71	-51
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten		10.328	8.151
1.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
1.6.1. Onroerendzaakbelasting		645	626
1.6.2. Waterschapslasten		532	368
1.6.3. Rioolheffing		69	62
1.6.4. Verzekeringskosten		59	63
1.6.5. Verhuurderbijdrage		16	14
Totaal ov. dir. operationele lasten exploitatie bezit		1.321	1.133
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:			
2.1.1. Opbrengsten verkopen bestaand bezit*		1.052	4.262
2.1.2. Af: Direct toerekenbare verkoopkosten		-21	-50
Subtotaal 2.1.		1.031	4.212
2.2. Af: Toegerekende organisatiekosten		-26	-25
2.3. Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-844	-3.329
2.4. Verkoopopbrengst grond		9	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.		170	858
*In 2023 is de Straatweg 52d verkocht voor een lagere verkoopprijs dan de getaxeerde marktwaarde aan de gemeente DFM. Het verschil wordt door de gemeente DFM gecompenseerd door het aanbieden van meerdere kavels met een sociale kavelprijs.			
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille:			
3.1.1. Project: Zuiderzeestr.-fase 1 - Lemmer (H02)		3	7
3.1.2. Project: Zuiderzeestr.-fase 2 - Lemmer (H03)		-	48
3.1.3. Project: Doltewal - Workum (N14)		1	376
3.1.4. Project: Novacplein – Oosterzee (VB06)		-	403
3.1.5. Project: Pampusstraat - Lemmer (N17)		-	531
3.1.6. Project: Pampusstraat - Lemmer (N16)		5.905	-
3.1.7. Project: Pampusstraat 66-70a - Lemmer (c808)		925	-
3.1.8. Project: De Beuk - St. Nicolaasga (N18)		48	-
3.1.9. Diverse projecten - haalbaarheidsonderzoek		61	-
3.1.10. Project: PO-projecten		8.071	275
Subtotaal		15.014	1.640
3.2. Niet – gerealiseerde waardeveranderingen*		-65.543	337
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-50.529	1.977

*In 2024 is deze waardeverandering opnieuw berekend op basis van het Handboek 2024.

2024 Toelichting Winst- en verliesrekening

	Bedrag x € 1.000	2024	2023
4. Overige organisatiekosten			
4.1. Bijdrage PV/OR/HV/KK/AEDES/KWH		83	62
4.2. Taxatiekosten		20	8
4.3. Accountantskosten* ¹		102	97
4.4. Advieskosten* ²		212	173
4.5. Bijdrageheffing AW		19	17
4.6. WSW Obligo		14	70
4.7. Warmtenet Balk		13	8
4.8. Kosten Raad van Commissarissen		92	86
4.9. Kosten HRM		72	70
4.10. Kosten Communicatie & PR		15	55
4.11. Kosten DB (interim)		4	242
4.12. Toegerekende organisatiekosten		685	507
Totaal overige organisatiekosten		1.331	1.395
*¹Honoraria accountantsorganisatie			
* ¹ Onderzoek van de jaarrekening	Forvis Mazars	95	90
* ¹ DVI	Forvis Mazars	7	7
* ² Adviesdiensten (o.a. op fiscaal terrein)	BDO	35	39
Totaal gefactureerde bedragen		137	136
5. Leefbaarheid			
5.1. Kosten leefbaarheid		163	195
5.2. Toegerekende organisatiekosten		606	735
Totaal leefbaarheid		769	930
6. Financiële baten en lasten			
6.1. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:			
6.1.1. Rente Rabobank		27	9
6.1.2. Vrijval agio Vestia-lening		41	41
Subtotaal		68	50
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten:			
6.2.1. Rente leningen kredietinstellingen		1.391	1.496
6.2.2. Boete/debetrente		3	6
Subtotaal		1.394	1.502
Totaal van financiële baten en lasten		1.326	1.452
7. Belastingen			
7.1. Te betalen vennootschapsbelasting		1.640	1.749
7.2. Latentie leningen		18	23
7.3. Latentie fiscale afschrijvingen		152	-171
7.5. Latentie verrekenbare verliezen		-	84
Totaal belastingen		1.810	1.685

Toelichting belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren, de vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van de niet-aftrekbare kosten.

Ingevolge de integrale belastingplicht is vanuit het commerciële resultaat het fiscaal belastbaar bedrag berekend en de daaruit voortvloeiende vennootschapsbelasting over 2024. Er is tevens rekening gehouden met de generieke renteaftrekbeperking conform de fiscale MJB.

2024 Toelichting Winst- en verliesrekening

De aangifte vennootschapsbelasting 2024 moet vóór 1 september 2026 worden ingediend. Tot en met 2020 zijn definitieve aanslagen vennootschapsbelasting opgelegd. Sinds 2020 beschikt Stichting Dynhus niet over verrekenbare verliezen. De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

	Bedrag x € 1.000	Jaarrekening 2024
Commercieel jaarresultaat vóór belastingen		57.498
Bij:		
+ Fiscaal lagere waardeveranderingen	-	-
Af:		
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-760	
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-714	
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-50.529	
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-80	
- Fiscaal hogere bedrijfslasten	-88	
		-52.171
Belastbare winst 2024		5.327
Extracomptabele correctie		
Af:		
- Dotatie herinvesteringsreserve	-442	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-20	
Bij:		-462
+ Beperkt aftrekbare kosten	11	
+ Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	-	
+ Onttrekking herinvesteringsreserve	1.002	
		1.013
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		5.878
Af: te verrekenen verliezen		-
Belastbaar bedrag 2024		5.878
- 1 ^e schijf tot € 200.000, tarief 19,0%, belastbaar € 200.000	38	
- 2 ^e schijf vanaf € 200.000, tarief 25,8%, belastbaar € 5.677.929	1.465	
Te betalen vennootschapsbelasting*		1.503
Winst na belasting 2024		4.375
Te betalen vennootschapsbelasting 2024		1.503
Betaalde voorlopige aanslagen		1.770
Terug te ontvangen vennootschapsbelasting over 2024		267

*Effectieve belastingdruk 2024: 2,84%

Bezoldiging topfunctionarissen

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Dynhus. Op basis van de omvang van de woningcorporatie en de omvang van de grootste gemeente waar de woningcorporatie minimaal 20% van haar woningbezit heeft, valt Dynhus binnen de staffel die voor woningcorporaties is vastgesteld, in bezoldigingsklasse E (maximale bezoldiging in 2024 van € 170.000) (2023: € 163.000).

2024 - Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

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

Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)

	2024
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.274
Beloningen betaalbaar op termijn	16.022
Subtotaal	136.296
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.

Bezoldiging in het kader van de WNT

	136.296
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

2023 - Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

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

Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)

	2023
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.423
Beloningen betaalbaar op termijn	1.354
Subtotaal	10.777
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.843
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.

Bezoldiging in het kader van de WNT

	10.777
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2015 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder. De VTW schrijft lagere maximale percentages voor van 8% en 12%. Zij wil hiermee een signaal afgeven richting de maatschappelijke omgeving. De bezoldiging van de RvC was in 2024 ruim lager dan de percentages van de WNT.

Reis- en onkostenvergoeding

De leden van de Raad van Commissarissen kunnen werkelijk gemaakte reis-en onkosten declareren. De reiskosten per eigen auto worden vergoed op basis van de fiscaal maximaal onbelaste vergoeding per kilometer of die van openbaar vervoer op basis van gemaakte kosten voor openbaar vervoer.

Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

2024	M.A. Wiersma	A.J. Roos	M. Bakker	S.J. Oord	E.A. Groot
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01/15-05	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/ 15-05
Bezoldiging	6.863	12.200	12.200	12.200	4.575
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.475	17.000	17.000	17.000	6.317
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Totaal bezoldiging	6.863	12.200	12.200	12.200	4.575
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	n.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	n.v.t

Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

2024	E.A. Groot	M.A. Wiersma	R. Hoving
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	16-05/31-12	16-05/30-06	15-07/31-12
Bezoldiging	11.438	1.525	5.592
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.025	2.137	7.896
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Totaal bezoldiging	11.438	1.525	5.592
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Specificatie bezoldiging (bedragen in €)

2023	M.A. Wiersma	A.J. Roos	M. Bakker	S.J. Oord	E.A. Groot
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/ 31-12
Bezoldiging	17.600	11.736	11.736	11.736	11.736
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	16.300	16.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Totaal bezoldiging	17.600	11.736	11.736	11.736	11.736
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	n.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	n.v.t

In 2024 is geen sprake van een uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen of leidinggevende topfunctionarissen met of zonder een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

2024 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Dynhus hanteert het verlicht regime. Niet-DAEB activiteit zijn zeer gering.

De gesegmenteerde winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten zijn op de volgende pagina's opgenomen.

	DAEB 2024	Niet- DAEB 2024	Realisatie 2024
	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten	23.820	86	23.906
1.2. Opbrengsten servicecontracten	745	-	745
1.3. Lasten servicecontracten	-930	-3	-933
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.842	-2	-1.844
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.326	-2	-10.328
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-1.316	-5	-1.321
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.151	74	10.225
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.031	-	1.031
2.2. Toegerekende organisatiekosten	-844	-	-844
2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-26	-	-26
2.4. Verkoop opbrengst grond	9	-	9
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verk. vastgoedport.	170	-	170
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Overige waardeverandering van vastgoedportefeuille	-15.014	-	-15.014
3.2. Niet-ger. waardeverandering vastgoedportefeuille	65.313	230	65.543
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.299	230	50.529
4. Overige organisatiekosten	-1.331	-	-1.331
5. Kosten omtrent leefbaarheid	-769	-	-769
6. Financiële baten en lasten			
6.1. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	68	-	68
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.394	-	-1.394
Totaal van financiële baten en lasten	-1.326	-	-1.326
Totaal van resultaat voor belastingen	57.194	304	57.498
7. Belastingen	-1.810	-	-1.810
Nettoresultaat na belastingen	55.384	304	55.688

2024 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

	DAEB 2024	Niet- DAEB 2024	Realisatie 2024
	(x €1.000)	(x €1.000)	(x €1.000)
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Ontvangsten:			
1.1. Huuropbrengsten	23.818	90	23.908
1.2. Vergoedingen	752	-	752
1.3. Overige bedrijfsopbrengsten	128	-	128
1.4. Ontvangen interest	9	-	9
Saldo ingaande kasstromen	24.707	90	24.797
Uitgaven:			
1.5. Betaling aan werknemers	3.350	-	3.350
1.6. Onderhoudsuitgaven	9.472	28	9.500
1.7. Overige bedrijfsuitgaven	4.304	9	4.313
1.8. Betaalde interest	1.353	-	1.353
1.9. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	48	-	48
1.10. Leefbaarheid externe uitgaven niet inv.gebonden	210	-	210
1.11. Vennootschapsbelasting	1.220	-	1.220
Saldo uitgaande kasstromen	19.957	37	19.994
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.750	53	4.803
KASSTROOM (DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN			
M.V.A. ingaande kasstroom:			
2.1. Verkoopontvangsten bestaande huur	1.052	-	1.052
2.2. Verkoopontvangsten grond	8	-	8
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	1.060	-	1.060
M.V.A. uitgaande kasstroom:			
2.3. Nieuwbouw huur	1.986	-	1.986
2.4. Verbeteruitgaven	9.166	-	9.166
2.5. Aankoop	1	-	1
2.6. Slooputgaven	251	-	251
2.7. Investerings overig	111	-	111
Totaal van verwerving van MVA	11.515	-	11.515
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.455	-	-10.455
KASSTROOM FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Ingaand:			
3.1. Nieuwe te borgen leningen	8.300	-	8.300
3.2. Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-
3.3. Aflossing geborgde leningen	2.787	-	2.787
3.4. Aflossing ongeborgde leningen	754	-	754
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.759	-	4.759
Toename (afname) van geldmiddelen	-946	53	-893
Geldmiddelen aan het begin van de periode			1.939
Geldmiddelen aan het einde van de periode			1.046

2024 Overige gegevens

Inrichting van de administratie

De gehele administratie en het samenstellen van de jaarrekening wordt in eigen beheer uitgevoerd. De administratie is volledig geautomatiseerd, waarbij gebruik gemaakt wordt van het programmapakket van Itris. Het jaarverslag is conform het Model-jaarverslaglegging volkshuisvestingsinstellingen opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging en het BBSH.

De controle van de jaarrekening is opgedragen aan Forvis Mazars Accountants N.V.

De rapportage geschiedt aan de Raad van Commissarissen.

Verklaring directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder verklaart dat Dynhus in 2024 uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat alle middelen van de organisatie zijn aangewend voor de uitvoering van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, dan wel zijn besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

Balk, 17 juni 2025

Namens het bestuur

Mevr. A.A.C. Bouckaert,
directeur-bestuurder
w.g.

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de van de directeur-bestuurder van Dynhus aangeboden jaarrekening 2024 te hebben vastgesteld. Deze vaststelling door de Raad van Commissarissen is verleend nadat alle betrokkenen de stukken hebben gecontroleerd en kennis hebben genomen van de bevindingen van Forvis Mazars Accountants N.V.

Balk, 24 juni 2025

Namens de Raad van Commissarissen

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

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

Mevr. M. Bakker, lid
w.g.

Dhr. S.J. Oord, lid
w.g.

Dhr. R. Hoving, lid
w.g.

2024 Controleverklaring

**forv/s
mazars**

Christiaan Geurtsweg 8
Postbus 1180
7301 BK Apeldoorn
T: 088 277 22 05
forvismazars.com/nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Dynhus

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Dynhus te Balk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Dynhus op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Dynhus zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Dynhus en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Dynhus inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Dynhus heeft hierover verslag gedaan in de paragraaf Frauderisico op pagina 21 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Dynhus;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager financiële zaken en de controller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.
- Risico dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Dynhus persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze opbrengsten van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.

2024 Controleverklaring



	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Dynhus en van de door Stichting Dynhus gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het managementteam en de raad van commissarissen doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de senior medewerker planning & control of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Dynhus mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Dynhus om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten beoordeeld voor ten minste twaalf maanden vanaf de einddatum van de verslagperiode. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze bevindingen

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in het jaarverslag op pagina 42 en 43. Hierin staat beschreven dat Stichting Dynhus een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

2024 Controleverklaring



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

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Apeldoorn, 25 juni 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA

Stichting Dynhus

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

Gemeente van vestiging:	De Fryske Marren
Werkgebied in gemeenten:	De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân
Opgericht als stichting:	31 december 2019
Registratie MVRM: Inschrijving in Nationaal Register	nr. L-0036
Inschrijving Kamer van Koophandel en Fabrieken in Leeuwarden:	19 december 1906, nr. 01031931
Bedrijfstakcode Woningcorporaties	NRV nr. 1506
Laatste statutenwijziging:	24 oktober 2024
Brancheorganisatie:	Aedes
Activiteiten	Werkzaam in het kader van de Sociale Huisvesting volgens de Woningwet

Raad van Commissarissen

Dhr. E.A. Groot, voorzitter
Mevr. A.J. Roos, lid
Mevr. M. Bakker, lid
Dhr. S.J. Oord, lid
Dhr. R. Hoving, lid

Bestuur en organisatie

Mevr. A.A.C. Bouckaert, directeur-bestuurder
Mevr. J. Rezel, manager Klant & Thuis
Dhr. A. Jaspers, manager Huis & Bedrijf
Dhr. Y.A. Tiemensma, manager Vastgoed & Projecten

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Conform de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstellingen van Dynhus.