



Dynhus

Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

Vooraf	
Voorwoord	3
Deel 1. Volkshuisvestingverslag	
1	Passend wonen en huurbeleid 7
2	Betrekken bewoners bij beleid en beheer 11
3	Leefbaarheid 14
4	Wonen, welzijn en zorg 16
5	Kwaliteit van het woningbezit 19
6	Het beheersen van risico's 25
7	Financiën 29
Deel 2. Jaarverslag	
9	Verslag van de Ondernemingsraad 39
10	Verslag Raad van Commissarissen 41
	Over de RvC 42
	Werkgever 50
	Klankbord 51
Deel 3. Jaarrekening	
11	Jaarrekening 53
	Balans per 31 december 2025 53
	Winst- en verliesrekening over 2025 55
	Kasstroomoverzicht over 2025 56
	Kengetallen 57
	Waarderingsgrondslagen 60
	Toelichting op de balans 67
	Toelichting winst- en verliesrekening 79
	WNT-verantwoording 84
	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB 86
12	Overige gegevens 88
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 90
	Onze gegevens 95



Voorwoord

Dynhus

Het jaar 2025 was voor ons een jaar waarin realiteit en richting samenkwamen. Een jaar waarin we hard werkten aan onze dagelijkse opgaven in bouwen, onderhoud en leefbaarheid. Maar ook een jaar waarin we bewust vooruitkeken. We stelden ons Koersplan vast, net als het jaarplan en de begroting voor 2026. Daarmee kozen we als organisatie voor een duidelijke en toekomstbestendige koers.

Druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt bleef groot. De zoekduur voor een sociale huurwoning liep verder op en de groep woningzoekenden werd groter en diverser. Juist daarom is het belangrijk dat onze dienstverlening betrouwbaar en voorspelbaar blijft. In 2025 zetten we daarin mooie stappen. We verbeterden processen, verkortten de doorlooptijd en bereidden de overstap voor naar automatisch adverteren via FrieslandHuilt.

Achter die verbeteringen zit veel inzet van collega's die iedere dag werken aan duidelijkheid en kansen voor woningzoekenden. Want achter iedere aanvraag, iedere woning en iedere sleutel zit een mens met een verhaal.

Leefbaarheid in wijken

Ook in onze wijken gebeurde veel. We investeerden in leefbaarheid en werkten intensief samen met gemeenten, zorgorganisaties en andere partners. Zo zorgen we er samen voor dat buurten leefbaar, veilig en veerkrachtig blijven.

We zien dat herstructureringsprojecten veel vragen van bewoners en van onze medewerkers. Verhuizen, veranderingen in de buurt of onzekerheid over de toekomst raken mensen direct. Daarom zijn aandacht en een luisterend oor minstens zo belangrijk als stenen en plannen. We waarderen de inzet en betrokkenheid van onze collega's hierin enorm.

” Samen bouwen we niet alleen aan woningen, maar maken we een thuis

Anneli Bouckaert

Vastgoed en duurzaamheid

Niet alle vastgoedprojecten verliepen zoals gepland. Nieuwbouw- en onderhoudsprojecten schoven soms op door procedures, beperkte capaciteit of onverwachte omstandigheden zoals PFAS-saneringen. Op andere plekken kwamen mooie projecten juist goed op gang. Instemmingstrajecten werden afgerond, verduurzaming kreeg vorm en op meerdere locaties gingen projecten van start.

Ook actualiseerden we ons duurzaamheidsbeleid en maakten we een actieplan voor woningen met een E-, F- en G-label. Projecten zoals Eigen Warmte Balk laten zien dat verduurzaming stap voor stap bijdraagt aan betaalbaar en toekomstbestendig wonen. Niet alleen voor vandaag, maar ook voor de generaties na ons.

Financieel gezond

De financiële positie van Dynhus bleef in 2025 robuust. Onze kasstromen en kengetallen laten zien dat we kunnen blijven investeren in de regio. Dat biedt rust, maar brengt ook verantwoordelijkheid met zich mee. De keuzes die we vandaag maken, moeten immers ook op de lange termijn houdbaar blijven.

Juist in een tijd waarin de opgaven groeien, vinden we het belangrijk om financieel gezond te blijven. Alleen dan kunnen we blijven investeren in woningen, buurten en mensen.

Koers en focus

Ons koersplan Samen maken we een thuis 2026-2029 helpt ons bij die keuzes. Het geeft richting aan samenwerking en besluitvorming en brengt focus op betaalbaar wonen, sterke buurten en de verbinding tussen wonen, welzijn en zorg.

We merken nu al wat dat oplevert. Gesprekken worden scherper, keuzes transparanter en onze maatschappelijke opdracht duidelijker. Het helpt ons om samen koers te houden in een tijd waarin veel tegelijk verandert.

Samen verder

Dit alles bereiken we niet alleen. Medewerkers maken iedere dag het verschil. Huurdersorganisaties denken actief mee en gemeenten en partners werken samen met ons aan dezelfde opgave. Dat samenspel waarderen we enorm.

Want uiteindelijk draait ons werk om vertrouwen. Het vertrouwen dat bewoners in ons stellen. En de verantwoordelijkheid die wij voelen om daar zorgvuldig mee om te gaan. Samen bouwen we niet alleen aan woningen, maar maken we een thuis.

Met vertrouwen naar 2026

Terugkijkend was 2025 een jaar van bouwen, samenwerken, leren en koers bepalen. Een jaar waarin uitdagingen soms groot waren. Maar waarin we ook zagen hoeveel betrokkenheid, vakmanschap en veerkracht er in onze organisatie zit.

Dat geeft vertrouwen voor de toekomst. De uitdagingen blijven groot, maar onze koers ligt vast. En samen blijven we bouwen aan een thuis voor onze bewoners en onze regio.

Met vriendelijke groet,

Anneli Bouckaert

Directeur-bestuurder



Deel 1

Volkshuisvestingverslag

Dynhus

1 Passend wonen en huurbeleid

FrieslandHuurt

FrieslandHuurt is de gezamenlijke toegang tot sociale huurwoningen in Friesland. Zeven woningcorporaties werken hierin samen: Accolade, Dynhus, Elkien, Thûs Wonen, Wonen Noordwest Friesland, Woonzorg Nederland regio Friesland en WoonFriesland.

Met één gratis inschrijving krijgen woningzoekenden toegang tot bijna 74.000 sociale huurwoningen. In 2025 verhuurden de corporaties samen meer dan 4.000 woningen via FrieslandHuurt.

Belangrijkste ontwikkelingen in 2025:

- **Nieuwe samenwerkingsovereenkomst**
Op 28 januari ondertekenden de corporaties een nieuwe samenwerkingsovereenkomst.
- **Protocol ongewenst huurdersgedrag**
Sinds 2025 gebruiken de corporaties een gezamenlijk protocol voor ongewenst huurdersgedrag. Plaatsing op de signaleringslijst gebeurt alleen bij zwaarwegende redenen.
- **App voor woningzoekenden**
In mei lanceerde FrieslandHuurt een app. Hiermee kunnen woningzoekenden eenvoudig reageren op woningen. Inmiddels maken 16.000 woningzoekenden gebruik van de app.
- **Samenwerking medewerkers**
In november organiseerden we een interne bijeenkomst voor medewerkers die met FrieslandHuurt werken.
- **Zorgvuldige omgang met persoonsgegevens**
In 2025 voerde FrieslandHuurt een nieuwe Data Protection Impact Assessment uit. Hiermee toetsen we hoe we omgaan met persoonsgegevens. De formele afronding volgt begin 2026.
- **Veilige koppeling inkomensgegevens**
FrieslandHuurt bereidde in 2025 een veilige koppeling met de Belastingdienst voor. Vanaf 2026 kunnen woningzoekenden hun inkomensgegevens digitaal delen via DigiD en MijnOverheid. Dit maakt het proces eenvoudiger en verkleint het risico op fouten.

Woonruimteverdeling

In 2025 ging de verhuur grotendeels via FrieslandHuurt. We stapten over op automatisch aanbieden van woningen. Bemiddelingen, zoals woningaanbiedingen voor Housing First, liepen nog via Itris. Van de 257 verhuizingen registreerden we 228 mutaties via FrieslandHuurt.

We wijzen woningen toe op basis van inschrijfduur. Daarbij kijken we ook naar voorwaarden, zoals leeftijd, huishoudgrootte en of de huur past bij het inkomen. Uitgangspunt blijft dat de langst ingeschreven woningzoekende de woning krijgt. We voerden geen nieuwe voorrangsregelingen in.

Woningzoekenden

Op 31 december 2025 stonden 136.180 woningzoekenden ingeschreven bij FrieslandHuur. Daarvan waren 16.230 actief op zoek naar een woning. In De Fryske Marren stonden 7.077 woningzoekenden ingeschreven. Hiervan zijn 784 actief op zoek. In Súdwest-Fryslân ging het om 15.479 inschrijvingen, waarvan 1.996 actief. Het percentage urgent toegewezen woningen daalde van 5,9 procent in 2024 naar 4,2 procent in 2025.

Zoekduur

Huurders moesten in 2025 langer wachten op een woning. De gemiddelde wachttijd was 69 maanden. In 2024 was dit nog 54 maanden. In totaal verhuurden we 92 woningen aan woningzoekenden buiten Friesland.

Acceptatie

De acceptatiegraad daalde in 2025 naar 46 procent. In 2024 was dit 71 procent. Redenen die woningzoekenden noemen voor weigering zijn onder andere:

- de woning of woonomgeving voldoet niet aan de verwachtingen (113 keer genoemd);
- men kan of wil nog niet verhuizen (72 keer genoemd).

Via FrieslandHuur zien woningzoekenden realtime hun positie. Dit geeft meer inzicht. Toch voorkomt het weigeringen niet helemaal.

Mutaties

In 2025 telden we 282 mutaties (2024: 264). De mutatiegraad kwam uit op 8,0 procent.

Passend toewijzen

Corporaties moeten minimaal 95 procent van de huishoudens met recht op huurtoeslag passend toewijzen. Wij wezen 98,8 procent van de woningen passend toe. Niet-passende toewijzingen hangen vooral samen met sloopprojecten.

	Norm	Totaal	
Passend	95,0%	158	98,8%
Niet passend	5,0%	2	1,2%
Totaal corporatie	100%	160	100%

Toewijzingen sociale verhuringen volgens de EU-norm

Een corporatie moet minimaal 92,5 procent van de woningen toewijzen aan de doelgroep tenzij in de prestatieafspraken is vastgelegd dat dit minimaal 85 procent moet zijn. Met beide gemeenten is deze afspraak gemaakt. Dynhus heeft in 2025 93,9 procent van de woningen toegewezen aan de doelgroep.

	Norm	Totaal	
Primair	92,5%	232	93,9%
Vrij toewijsbaar	7,5%	15	6,1%
Totaal corporatie	100%	247	100%

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

			> basishuur	> kwaliteitskortingsgrens	> laagste/hogste aftoppingsgrens
	Inkomen	< basishuur	≤ kwaliteitskortingsgrens	≤ laagste/hogste aftoppingsgrens	≤ liberalisatiegrens
Eenpersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd	≤ 24.075	0	26	55	1
< AOW leeftijd	> 24.075	0	4	35	0
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 23.975	0	0	18	0
> of gelijk AOW leeftijd	> 23.975	0	0	12	1
Tweepersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd	≤ 32.675	0	0	16	0
< AOW leeftijd	> 32.675	0	1	15	1
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 32.550	0	0	19	1
> of gelijk AOW leeftijd	> 32.550	0	0	9	0
Drie en meerpersoons-huishoudens					
< AOW leeftijd	≤ 32.675	0	2	22	0
< AOW leeftijd	> 32.675	0	0	9	0
> of gelijk AOW leeftijd	≤ 32.550	0	0	0	0
> of gelijk AOW leeftijd	> 32.550	0	0	0	0
Totaal corporatie	247	0	33	210	4

Overige toewijzingsnorm buiten EU-norm

Van de 257 opnieuw verhuurde woningen in 2025, met een huurprijs tot en met € 900,07 zijn er 10 woningen buiten de EU-norm verhuurd. In afwachting van de geplande sloop zijn de betreffende woningen tijdelijk in gebruik gegeven via antikraakbeheer.

Huurbeleid

Ons huurbeleid past binnen de Nationale Prestatieafspraken 2025–2035. De huren van de woningen stegen in 2025 met 5,0 procent (gemiddeld met 3,95%). In 2024 was deze stijging 5,3 procent (gemiddeld 4,95%).

Huurachterstand

Op 31 december 2025 was de huurachterstand van al onze huurders € 68.975 (2024: € 59.970). Dat is 0,27 procent van de jaarhuur (2024: 0,25%). Gedurende 2025 daalde de huurachterstand vanaf februari tot mei. Het aantal huurders met huurachterstand nam iets toe. En enkele huurders hadden een problematische huurachterstand. Dit leidde in 2025 tot drie ontruiming.

Wij voeren een actief, duidelijk en sociaal incassobeleid. Het voorkomen van huurachterstanden staat daarbij centraal. Bij (dreigende) betalingsproblemen zoeken we al vroeg contact met huurders en gaan we met hen in gesprek. We sturen herinneringen, bieden betalingsregelingen aan en leveren maatwerk waar nodig. Daarnaast verwijzen we huurders waar nodig door naar ketenpartners voor ondersteuning bij hun financiële situatie.

We organiseren regelmatig ‘slepersacties’, gericht op huurders die de huur structureel later in de maand betalen. Tijdens deze acties bieden we oplossingen aan om dit patroon te doorbreken. Op deze manier werken we samen met huurders aan het beheersbaar houden van betalingsproblemen.

Leegstand

De totale huurderving door leegstand en oninbaarheid was in 2025 € 267.550 (2024: € 143.000). Dat is 1,06 procent van de jaarhuur (2024: 0,59%). Met dit percentage stijgt de huurderving net boven het begrote percentage van 1%. Per 31 december 2025 stonden er 44 woningen leeg (2024: 24 woningen). Van deze woningen stonden er 8 leeg vanwege groot onderhoud. Verder stonden er 4 woningen leeg die de bestemming 'verkoop' hebben en 20 woningen met bestemming sloop. De overige 12 woningen zaten in het mutatieproces.

2 Betrekken bewoners bij beleid en beheer

Huurdersverenigingen

Begin 2025 stopte Huurdersvereniging Zuidwest Friesland. Huurdersplatform Nieuw Elan nam de taken over. In 2025 waren daarom twee huurdersverenigingen actief bij Dynhus: Huurdersvereniging Lemsterland en Nieuw Elan. Zij vertegenwoordigen onze huurders en zijn hun spreekbuis. Ze denken mee over ontwikkelingen die huurders en Dynhus direct raken.

In 2025 spraken we met de huurdersverenigingen onder andere over:

- de visie op wonen, welzijn en zorg, waarover zij positief adviseerden;
- het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging, dat ook positief advies kreeg;
- de evaluatie van het huurbeleid en de start van het servicekostenbeleid;
- de actualisatie van het ZAV-beleid, dat we ter informatie voorlegden;
- de begroting en het jaarverslag, waarbij zij een adviserende rol hadden;
- vastgoedprojecten, waaronder nieuwbouw en onderhoud;
- het project Eigen Warmte Balk;
- de uitkomsten van de Aedes-benchmark;
- communicatie en dienstverlening in het algemeen.

Daarnaast voerden we regelmatig overleg met de voorzitters en de besturen. Dit deden we volgens een jaaragenda. Samen met de huurdersverenigingen en gemeenten De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân stelden we ook de jaarschijf 2026 op voor de meerjarige prestatieafspraken.

VvE's

Dynhus heeft te maken met twee Verenigingen van Eigenaren. Samen gaat het om vijftien woningen in Lemmer. Het gaat om de VvE aan het Van Rijgersmapark met drie woningen en de VvE Ooievaarsnest met twaalf woningen.

Bewonersparticipatie

Bij groot onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw betrekken we bewoners actief. We vinden het belangrijk dat zij kunnen meedenken en meepraten. Daarom streven we naar 100 procent instemming. We organiseren bewonersavonden waar bewoners hun ideeën delen en zorgen bespreken. Zo werken we samen aan plannen die passen bij de buurt.

Activiteitencommissies

Dynhus heeft geen formele bewonerscommissies volgens de Wet Overleg Huurder Verhuurder. Er zijn wel zes activiteitencommissies. Deze commissies organiseren activiteiten in hun woongebouw. Zo versterken ze het contact tussen bewoners. Daarnaast doen zij voorstellen om de woonkwaliteit te verbeteren. Wij staan open voor deze ideeën en bespreken samen welke voorstellen haalbaar zijn en welke we uitvoeren.

Klachtencommissie

Wij zijn aangesloten bij de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân (PKWF). Bijna alle corporaties in Fryslân zijn hier lid van. In 2025 ontving de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân drie klachten over Dynhus. Twee klachten nam de commissie niet in behandeling, omdat stukken ontbraken. De derde klacht ging over ervaren overlast door een buurman. De commissie adviseerde om de klager deels gelijk te geven. De directeur-bestuurder nam dat advies niet over, omdat Dynhus van mening was dat de klager vooraf voldoende was geïnformeerd binnen de grenzen van wat wij konden en mochten delen.

Kwaliteit van dienstverlening

Goede dienstverlening aan huurders vinden wij belangrijk. Daarom meten we ieder jaar de kwaliteit van onze dienstverlening. Dit doen we via het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector en de Aedes-benchmark. De uitkomsten helpen ons om te verbeteren waar dat nodig is.

KWH-huurlabel

Wij hebben het KWH-huurlabel. De norm voor dit keurmerk is minimaal een 7,0 op alle onderdelen. Daarnaast moet minimaal 85 procent van de huurders tevreden zijn. Dit betekent dat 85 procent een 6,0 of hoger geeft. In 2025 voldeden we aan deze norm. Hieronder staan de resultaten. Tussen haakjes staat het cijfer van 2024:

Algemene dienstverlening	7,4 (7,5)	Reparaties	8,5 (8,1)
Nieuwe huurders	8,0 (7,7)	Onderhoud	7,2 (7,4)
Vertrokken huurders	8,0 (7,6)	Groot onderhoud	8,4 (8,6)

Aedes-benchmark

We deden ook weer mee met de Aedes-benchmark. Daar haalden we de volgende scores:



3 Leefbaarheid

Aan leefbaarheid werken twee leefbaarheidsregisseurs, twee wijkbeheerders en één buurtbeheerder. Zij zetten zich dagelijks in voor een veilige en prettige woonomgeving. Samen vormen zij de schakel tussen huurders en Dynhus. De wijkbeheerders richten zich vooral op schoon, heel, groen en veilig. De buurtbeheerder ondersteunt hen daarbij. De leefbaarheidsregisseurs verbinden bewoners, commissies en ketenpartners. Zij organiseren en ondersteunen projecten voor leefbaarheid, altijd samen met huurders. Ook bewaken zij gemaakte afspraken en sturen bij waar nodig. Bij moeilijke situaties, zoals ernstige overlast, nemen zij de regie. Zo werken we gericht aan blijvende verbetering in de wijk.

Sociale en fysieke overlast

Sociaal Wijkteam (SWT) & Gebiedsteams (GT)

In de regio nemen wij deel aan zorgoverleggen met het Sociaal Wijkteam en het Gebiedsteam. Het doel is om snel te reageren op ingewikkelde problemen in wijken en buurten. Denk aan ernstige overlast, verwaarlozing, bedreigingen of dreigende huisuitzetting.

Bij zorgwekkende situaties is op tijd ingrijpen belangrijk. Zo voorkomen we dat problemen uit de hand lopen. We delen signalen vroeg met het Sociaal Wijkteam in De Fryske Marren en het Gebiedsteam in Súdwest-Fryslân. Samen stemmen we af wie welke actie oppakt.

Overlastsituaties

In 2025 pakten we in Lemmer meerdere langdurige overlastsituaties aan. We werkten daarbij nauw samen met politie, gemeente en zorgorganisaties. Samen zochten we naar passende oplossingen. In enkele gevallen zegden huurders vrijwillig hun huur op. Aan het einde van 2025 keerde de rust terug in deze buurten. Daardoor ontstond ruimte om verder te bouwen aan een veilige woonomgeving.

Overlast	Aantallen
De Fryske Marren	26
Sudwest Fryslan	7
Aantal overlastcasussen	33

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

Huurschuttingen

De wijkbeheerders behandelen aanvragen voor huurschuttingen. Zij bekijken de locatie en meten de juiste afmetingen. Ook controleren zij de gegevens bij het Kadaster. Zo zorgen zij voor een zorgvuldige plaatsing. In onderstaande tabel staat het aantal geplaatste schuttingen in de afgelopen drie jaar.

	2025	2024	2023
Lemmer e.o.	48	55	83
Balk e.o.	19	37	41
Workum e.o.	21	13	24
St Nicolaasga e.o.	15	16	4
Totaal	103	121	152

Samenwerking

We werken goed samen met onze ketenpartners. We hebben regelmatig overleg en korte lijnen. Daardoor schakelen we snel als dat nodig is. Partners ervaren de samenwerking ook als positief. Een van hen zegt: “Dynhus is een sociale organisatie, met kennis en aandacht voor mensen.”

De overleggen zorgen voor meer verbinding. Door samen op te trekken voorkomen we dat meerdere organisaties apart bij bewoners aankloppen. Dat geeft duidelijkheid en rust in de wijk.

We overleggen onder andere met:

- het wijkteam, de wijkagent, De Kear en FACT+;
- provincie, gemeenten, COA, VluchtelingenWerk en corporaties over statushouders;
- partners rond Weer Thuis, Housing First, urgentie en Wonen, Welzijn en Zorg;
- thuiszorgorganisaties, huisartsen en De Kear;
- Stichting Present, COA en De Kear over het Tuinteam;
- betrokkenen in St. Nyk en 't Ikkershus in Workum.

Bakkies in de buurt

Met [‘Bakkies in de Buurt’](#) gaan we de wijk in met koffie en thee, en soms snert. Dit doen we samen met Sociaal Werk De Kear of het Sociaal Collectief. Vaak is ook de wijkagent aanwezig. We willen huurders beter leren kennen en horen wat er speelt. Ook informeren we bewoners op tijd over plannen. Zo zijn we zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk. Huurders waarderen deze ontmoetingen. In 2025 hebben 13 Bakkies in de Buurt plaatsgevonden.

Leefbaarheidsinitiatieven

Trouwe huurders

In 2025 zetten we 105 trouwe huurders in het zonnetje. Huurders met 25 jaar huur kregen een koekpakket. Huurders die 40 jaar huren bezochten met ons het Woudagemaal met een lunch. Bij 50 jaar maakten huurders een tocht met salonboot De Klifrak. Wie niet meeging, kreeg bloemen met een waardebon.

Gastlessen statushouders en ‘op jezelf’

Daarnaast geven we gastlessen aan statushouders en jongeren. Samen met VluchtelingenWerk leren statushouders over wonen in Nederland. Ook geven we gastlessen op scholen via het programma ‘Op jezelf’. Jongeren leren daar wat zelfstandig wonen betekent.

Buurtboosters

Met het project BuurtBoosters daagden we leerlingen van drie basisscholen in Workum uit om mee te denken over hun buurt. De kinderen spraken met bewoners en maakten plannen voor verbetering. Tijdens de finale presenteerden zij drie ideeën: een jeugdsoos, een veilige oversteekplaats en een klimparcours. Alle ideeën kregen steun. We werken ze verder uit met bewoners en partners.

4 Wonen, welzijn en zorg

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het gaat om een thuis waar mensen zich veilig voelen. Een plek om te groeien en anderen te ontmoeten. En een plek waar ondersteuning beschikbaar is als dat nodig is. Dit geldt voor ouderen die langer thuis wonen. Ook voor mensen die na verblijf in zorg of opvang opnieuw beginnen. Juist deze huurders hebben passende en betaalbare woningen nodig. Daarnaast is goede afstemming met welzijn en zorg belangrijk. Daarom stelden wij in 2025 onze visie op wonen, welzijn en zorg vast.

Ouderen

Het aantal ouderen in ons werkgebied groeit. Daarom maken we bestaande woningen levensloopgeschikt. Zo maken we zorg aan huis mogelijk. Zorgorganisaties leveren deze ondersteuning. Daarnaast bouwen we nieuwe levensloopgeschikte woningen. Deze hebben bijvoorbeeld een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Jongeren

Jongeren tot 23 jaar mogen voor huurtoeslag alleen woningen huren tot € 477,20. Daarom labelen we woningen speciaal voor deze doelgroep. Eind 2025 hadden we 131 woningen met dit label. Deze wijzen we met voorrang toe aan jongeren. In 2024 waren dit er 155.

Mensen met een beperking

Wij verhuren woningen aan organisaties zoals Stichting Maeykehiem, GGZ Friesland en Stichting Alliade. Zij begeleiden mensen met een beperking of psychische problemen. Daarnaast bieden organisaties zoals Zienn, LIMOR en VluchtelingenWerk ambulante begeleiding. Dit gebeurt bij huurders die zelfstandig wonen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

In 2025 stelden we woningen beschikbaar aan bijzondere doelgroepen. Deze afspraken maakten we met de gemeenten in de prestatieafspraken. Vier woningen stelden we beschikbaar via een medische of sociale indicatie. Dit deden we samen met Hof en Hiem of vanuit leefbaarheid.

Onderstaande tabel laat zien welke doelgroepen een woning kregen.

Wat	Aantal woningen	
	DFM	SWF
COA/Statushouders	8	2
Weer Thuis	3	-
Housing First	1	1
Crisiswoningen	1	-
VNN	1	-
Medisch/ sociaal	4	-

Housing First

Dynhus stelt ieder jaar drie woningen beschikbaar voor Housing First: twee in De Fryske Marren en één in Súdwest-Fryslân. Housing First gaat uit van een eenvoudige gedachte: eerst een woning, daarna verdere begeleiding. In 2025 verhuurden we twee woningen via deze aanpak. Beide bewoners kregen direct een regulier huurcontract op eigen naam. De begeleiding werd verzorgd door LIMOR. We evalueerden de aanpak regelmatig met onze partners.

Verpleeghuisplaatsen

Wij verhuren zorgvastgoed aan verschillende zorgorganisaties. Zo dragen we bij aan passende huisvesting voor mensen met een zorgvraag.

Overzicht zorglocaties:

- **Nij Mariënacker, Workum**
55 zorgeenheden verhuurd aan Patyna.
- **Weverswei en Mariënacker, Workum**
36 zorgeenheden verhuurd aan GGZ Friesland.
- **Tsjillânleane, Langweer**
32 zorgeenheden verhuurd aan Stichting Maeykehiem.
- **Johannes Nagelhoutlaan, Bakhuizen (Mariahof)**
18 eenheden verhuurd aan Stichting Alliade.
- **Chr. de Vriesstraat, Lemmer**
19 verpleeghuisplaatsen verhuurd aan Patyna. Deze woningen verhuren wij via intermediaire verhuur. De zorginstelling toetst daarbij het inkomen van de huurder volgens de regels voor passend toewijzen.

Nieuw zorgcomplex Sint Nicolaasga

Eind 2025 leverden wij zorgcomplex De Beuk op met 12 zorgeenheden. In 2026 sluiten wij hiervoor een huurovereenkomst met één of meerdere zorgondernemers. Ook hier kiezen wij voor intermediaire verhuur.

Overzicht vastgoed niet-woningen

Hieronder volgt een overzicht van ons 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
MOG	De Tuke 26-28	Sint Nicolaasga	1	Vacant
			4	
ZOG	Mariënacker 1 (Nij Mariënacker)	Workum	55	Patyna
ZOG	Christiaan de Vriesstraat 1	Lemmer	19	Patyna
ZOG	Weverswei 1, Mariënacker 38-89	Workum	36	St. GGZ Friesland
ZOG	Tsjillânleane 34	Langweer	32	St. Maeykehiem
ZOG	Johannes Nagelhoutlaan 1-35 (Mariahof)	Bakhuizen	18	St. Alliade
ZOG	De Tuke 22-24	Sint Nicolaasga	12	Vacant
			172	

5 Kwaliteit van het woningbezit

Woningbezit

Dynhus	Mutatie 2025						
	Aantal 01/01/2025	Nieuwbouw	Verkoop	Sloop	Splitsen / samenvoegen	Aantal 31/12/2025	In aanbouw 31/12/2025
Woningen							
Gemeente De Fryske Marren	3.038	3	6	0	0	3.035	43
Gemeente Súdwest Fryslân	511	0	1	0	0	510	
Totaal	3.549	3	7	0	0	3.545	43
Zorgeenheden							
Gemeente De Fryske Marren	69	12	0	0	0	81	
Gemeente Súdwest Fryslân	87	0	0	0	4	91	
Totaal	156	12	0	0	4	172	
MOG							
Gemeente De Fryske Marren	2	1	0	0	0	3	
Gemeente Súdwest Fryslân	1	0	0	0	0	1	
Totaal	3	1	0	0	0	4	
BOG							
Gemeente De Fryske Marren	3	0	0	0	0	3	
Gemeente Súdwest Fryslân	0	0	0	0	0	0	
Totaal	3	0	0	0	0	3	
Parkeergelegenheden							
Gemeente De Fryske Marren	80	0	0	0	0	80	
Gemeente Súdwest Fryslân	0	0	0	0	0	0	
Totaal	80	0	0	0	0	80	
Totaal	3.791	16	7	0	4	3.804	43

Per 31 december 2025 hebben we 3.804 verhuureenheden. Hierboven een overzicht van ons bezit. Er zijn 43 woningen in aanbouw per 31-12-25. Er zijn in 2025 7 woningen verkocht en 20 vhe's opgeleverd.

Verkoop van woningen

De verkoop van woningen maakt al sinds de jaren tachtig deel uit van ons beleid. Met de opbrengst maken we middelen vrij voor doorstroming. Daarnaast investeren we dit in nieuwbouw, groot onderhoud en herstructurering.

Woningen die vrijkomen door mutatie en zijn aangewezen voor verkoop, verkopen we tegen taxatiewaarde. Of minimaal 90 procent van de taxatiewaarde of WOZ-waarde. Eind 2025 waren 145 woningen gelabeld voor verkoop. In 2025 verkochten we 7 woningen. Voor de komende jaren rekenen we op gemiddeld tien verkopen per jaar.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw bouwen we levensloopbestendige woningen voor een brede doelgroep. In de voorbereiding houden we rekening met beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Dit doen we volgens ons Strategisch Voorraadbeleid. We letten op goede woonkwaliteit en lage onderhoudslasten op de lange termijn. Ook hebben we aandacht voor de architectonische uitstraling. Daarnaast onderzoeken we waar conceptueel bouwen en innovatieve bouwmethodes mogelijk zijn.

In 2025 werkten we aan de volgende nieuwbouwprojecten:

- De bouw van 43 appartementen aan de Parkstraat en Pampusstraat in Lemmer startte in september 2025. De oplevering staat gepland voor november 2026.
- In maart leverden we drie woningen aan de Parkstraat in Lemmer op.
- De bouw van twaalf woningen en een gemeenschappelijke ruimte aan de Tûke in Sint Nicolaasga was in december klaar en opgeleverd.

Sloop

Sloopprojecten vroegen in 2025 om aanpassing van de planning. Zo was er vertraging door ecologisch onderzoek aan de Straatweg in Lemmer. Daarom slopen we in het tweede kwartaal van 2026. Ook de sloop van twaalf woningen aan de Lynbaen in Workum stellen we uit. Deze sloop staat nu gepland voor 2027 in plaats van 2025. Dit komt door langdurig overleg over het woningmodel, het aantal woningen en de participatie met omwonenden.

Verbouwing: splitsen/samenvoegen

De verbouwing aan de Weverswei 1 in Workum was in het tweede kwartaal van 2025 klaar. Hier bouwden we vier extra appartementen voor de GGZ.

Nieuwbouw in ontwikkeling/voorbereiding

In 2025 werkten we aan meerdere nieuwbouwlocaties in verschillende fasen. Het gaat om sloop en vervangende nieuwbouw, conceptbouw en enkele built-to-order-projecten. Per locatie zetten we in op haalbare, betaalbare en toekomstbestendige woningen.

Overzicht per locatie:

- **Straatweg 54, Lemmer**
Ons voormalig kantoor. We kozen voor sloop en vervangende nieuwbouw. Het voorlopige ontwerp biedt ruimte voor 40 appartementen en een ontmoetingsruimte. We werken dit verder uit in het bouwteam.
- **Lynbaen, Workum**
Voor twaalf woningen kozen we voor sloop en vervangende nieuwbouw. Het haalbaarheidsonderzoek is gestart in 2024.
- **Y.W. van Dijkstraat, Lemmer**
Er is gekozen voor sloop en vervangende nieuwbouw. Huurders zijn geïnformeerd. In 2026 volgt een haalbaarheidsonderzoek.

- **Kerklaan/Boskranne, Sint Nicolaasga**

Hier is gekozen voor sloop en vervangende nieuwbouw. In 2026 volgt een haalbaarheidsonderzoek in het kader van gebiedsontwikkeling voor het hele gebied. Zorgorganisatie Maeykehiem en gemeente De Fryske Marren is hierbij betrokken.

- **Steile Bank, Lemmer**

Na een haalbaarheidsonderzoek is gekozen voor sloop en vervangende nieuwbouw. Het plan werken we verder uit.

- **Wijckelerweg, Sloten**

Voor deze locatie kozen we voor sloop en vervangende nieuwbouw. We gaan een partij selecteren voor de bouw van zes woningen.

- **'t Skar, Woudsend**

Nieuwbouwlocatie voor twaalf woningen, buiten het oorspronkelijke werkgebied. In het derde kwartaal besloten we positief op dit initiatief te reageren. We onderzoeken of conceptbouw mogelijk is.

- We selecteerden een partij voor het bouwen van 51 woningen conceptbouwoningen. Dit gaat om huizen op verschillende locaties:

- **Tramdyk-Oost, Lemmer**

Onderdeel van een nieuwe woonwijk. Hier is ruimte voor 23 woningen.

- **Vormt, Lemmer**

Na een haalbaarheidsonderzoek namen we het besluit tot sloop.

- **Ouwsterhaule en Tjerkgaast**

Het gaat om zes sociale huurwoningen in Ouwsterhaule en twee in Tjerkgaast.

Onderhoud

We onderscheiden vier vormen van onderhoud: reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, vraaggestuurd onderhoud en planmatig onderhoud. Met onze eigen servicedienst reageren we snel op meldingen. Specialistisch werk besteden we uit aan vaste partners.

Reparatieonderhoud

Na een reparatieverzoek voeren we het werk meestal binnen zeven dagen uit. Spoedmeldingen pakken we direct op. De meeste werkzaamheden doet onze eigen servicedienst. Grotere reparaties, zoals nieuwe vloeren of plafonds, voeren we zelf uit als de planning dat toelaat. Is er geen capaciteit, dan schakelen we vaste onderaannemers in. Specialistisch werk besteden we altijd uit. Denk aan schilderwerk, stukadoorswerk, schoonmaak, riolering of kelderlekkages.

Mutatieonderhoud

Als een huurder verhuist, maken we de woning opnieuw verhuurklaar. Tijdens een voorinspectie bespreken we met de vertrekkende huurder hoe hij/zij de woning moet opleveren. Een vakman neemt de sleutels in en start daarna het mutatieonderhoud. We werken volgens duidelijke afspraken over het opleverniveau. Ons doel is om huizen zo kort mogelijk leeg te laten staan. Daarom streven we naar aansluitende verhuur.

Vraaggestuurd onderhoud

We spelen in op de wensen van huurders. Keukens, badkamers en toiletten vervangen we op verzoek volgens ons beleid. Is een voorziening nog niet afgeschreven? Dan is vervroegde vervanging mogelijk tegen een eigen bijdrage. Ook andere aanpassingen zijn bespreekbaar. We beoordelen elk verzoek afzonderlijk. Past het binnen ons beleid? Dan doen we een voorstel voor uitvoering.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud voeren we uit volgens vaste onderhoudscycli. Daarom verschillen de werkzaamheden per jaar. Het gaat vooral om onderhoud aan de buitenzijde van woningen. We gebruiken onderhoudsarme materialen van hoge kwaliteit. Zo houden we de toekomstige onderhoudskosten beheersbaar. Bij ingrijpende projecten betrekken we ook de wensen van bewoners.

In 2025 voerden we onder andere schilderwerk uit bij 132 woningen. Ook vervingen we voegwerk en herstelden we metselwerk bij 132 huizen. Daarnaast voerden we dakonderhoud uit, zoals het vervangen van daken en dakgoten. Verder ging het om contractonderhoud en het vervangen van cv-ketels bij 176 woningen en rookmelders. Daarnaast reinigden we ongeveer 450 woningen en vervingen bij 52 woningen de voordeur.

Conditiemetingen

Elk jaar voeren we bij 25 procent van onze woningen een NEN 2767-conditiemeting uit. Zo meten we ieder complex één keer in de vier jaar. De uitkomsten geven inzicht in de technische staat en mogelijke gebreken. Een score van 1 tot 3 betekent dat een woning in goede tot redelijke technische staat verkeert. In 2025 scoorden onze complexen tussen 1 en 3. De gemiddelde score was 1,6.



Conditie score	Omschrijving	Toelichting
1	Uitstekend	Incidenteel geringe gebreken.
2	Goed	Incidenteel lichte veroudering.
3	Redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel niet in gesaar.
4	Matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gesaar.
5	Slecht	De veroudering is onomkeerbaar.
6	Zeer slecht	Technisch rijp voor de sloop.

Groot onderhoud en verduurzaming afgerond

In 2025 maakten we meerdere projecten voor groot onderhoud en verduurzaming af. Het gaat om:

- 22 woningen in Bakhuizen, Balk en Wijckel;
- 4 woningen in Sint Nicolaasga.

Groot onderhoud en verduurzaming in voorbereiding

We bereidden in 2025 ook nieuwe werkzaamheden voor.

- Voor 68 woningen in Lemmer-West werkten we het plan uit en besteedden we het aan. De uitvoering start in 2026.
- Voor 38 woningen aan de Parkstraat in Lemmer startten we de voorbereiding om deze gasloos te maken. Dit gebeurt via een zeer laagtemperatuur-warmtenet. Bij voldoende deelname volgt de uitvoering in 2026.

Verbeteringen

Dynhus volgt in de basis de fiscale regels voor het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen. Investerings in verduurzaming en nieuwe installaties worden daarbij aangemerkt als verbeteringen. Bij ingrijpende verbouwingen wijkt Dynhus af van deze fiscale regels; in die gevallen worden zowel onderhouds- als verbeteringskosten geactiveerd. De uitgaven hiervoor kwamen in 2025 uit op ongeveer € 5.100.000. Er zijn grofweg vier typen verbeteringen te onderscheiden:

1. Vraaggestuurd onderhoud

Bij vraaggestuurd onderhoud mogen huurders binnen vastgestelde kaders zelf kiezen om de binnenkant van hun woning te verbeteren. Onder verbeteringen binnen vraaggestuurd onderhoud worden o.a. schuttingen en tussenbouwen geboekt. Vaak gaan de verbeteringen gepaard met een huurverhoging.

2. Zonnepanelen

Het zonnepanelenproject is in 2025 afgerond. Ongeveer 90 procent van onze huurwoningen heeft nu zonnepanelen. Gemiddeld liggen er 7,2 panelen per woning. Dit komt omdat we van acht naar zes zonnepanelen per woning zijn gegaan. De opbrengst per set is gelijk gebleven. In totaal plaatsten we 22.471 panelen. Deze wekken jaarlijks 7,3 miljoen kWh op en besparen 2,7 miljoen kilo CO₂. Een deel van de overige woningen krijgt zonnepanelen bij dakvervanging of groot onderhoud. Ook is er een klein deel van onze woningen niet geschikt voor de plaatsing van zonnepanelen.

3. Duurzaam bouwen

Bij verbeteringen combineren we kwaliteit vaak met energiebesparing. Denk aan betere isolatie en aandacht voor een gezond binnenklimaat. Hierdoor verbetert meestal ook de energieprestatie van de woning.

4. Duurzame installaties

Om ervaring op te doen met gasloos verwarmen plaatsten we bij ongeveer veertig woningen hybride of all-electric installaties. Bij ketelvervanging regelen we radiatoren opnieuw in, zodat de installatie optimaal werkt. Ook bereiden we woningen voor op gasloos koken. Dit doen we bij keukenvervanging en bij het plaatsen van zonnepanelen, door de meterkast en leidingen hierop aan te passen.

Duurzaamheid en samenwerking

Onze maatregelen richten zich op lagere energiekosten en meer wooncomfort. We bereiken dit vooral met goede isolatie. Per woning bekijken we welke energiemaatregelen nodig zijn en wat deze opleveren. De landelijke ambitie is om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daarom herijken we ons duurzaamheidsbeleid in 2026.

Daarnaast investeren we in samenwerking en kennisdeling. Dynhus is lid van Circulair Friesland om kennis op te doen en te delen over circulariteit en duurzaamheid. Ook zijn we al langere tijd lid van de Vereniging Friese Woningcorporaties. Binnen deze netwerken nemen we actief deel aan duurzaamheidsoverleggen. Zo blijven we op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen en werken we samen aan regionale initiatieven.

Uitvoering duurzaamheidsbeleid

Op basis van het huidige duurzaamheidsbeleid voerden we in 2025 verschillende acties uit. Zo ronden we groot onderhoud en verduurzaming af bij 38 woningen en startten we het project Eigen Warmte Balk. Daarnaast analyseerden we woningen met energielabel E, F en G. Deze analyse helpt bij het bepalen van vervolgstappen.

Ook in aanbestedingen is duurzaamheid steeds belangrijker. Bij grotere projecten kiezen we vaker voor biobased, circulaire en klimaatadaptieve oplossingen. Deze principes maken nu standaard deel uit van ons beleid. We passen ze actief toe bij renovatie- en nieuwbouwprojecten.

Eigen Warmte Balk

Het project Eigen Warmte Balk heeft als doel om een groot deel van Balk vóór 2030 aardgasvrij en CO₂-neutraal te maken. Energiecoöperatie Gaasterland, gemeente De Fryske Marren, Dynhus en lokale organisaties werken samen aan een duurzaam warmtenet voor het dorp.

Een belangrijke partner is het huurdersplatform Nieuw Elan. Zij vertegenwoordigen de belangen van huurders en denken mee over de plannen. Ook geven zij input op de bewonerscommunicatie en zijn zij aanwezig bij bijeenkomsten. Zo beantwoorden zij vragen en halen zij signalen op bij huurders. Dit helpt om het project goed af te stemmen op zorgen en verwachtingen van bewoners.

De intentieovereenkomst uit 2024 vormt de basis voor deze samenwerking. In 2025 organiseerden we samen met Eigen Warmte Balk verschillende bijeenkomsten om bewoners te informeren over het warmtenet. In 2026 werken de partners het ontwerp van het warmtenet verder uit. Daarna nemen zij gezamenlijk besluiten over de vervolgstappen en maken zij hierover afspraken.

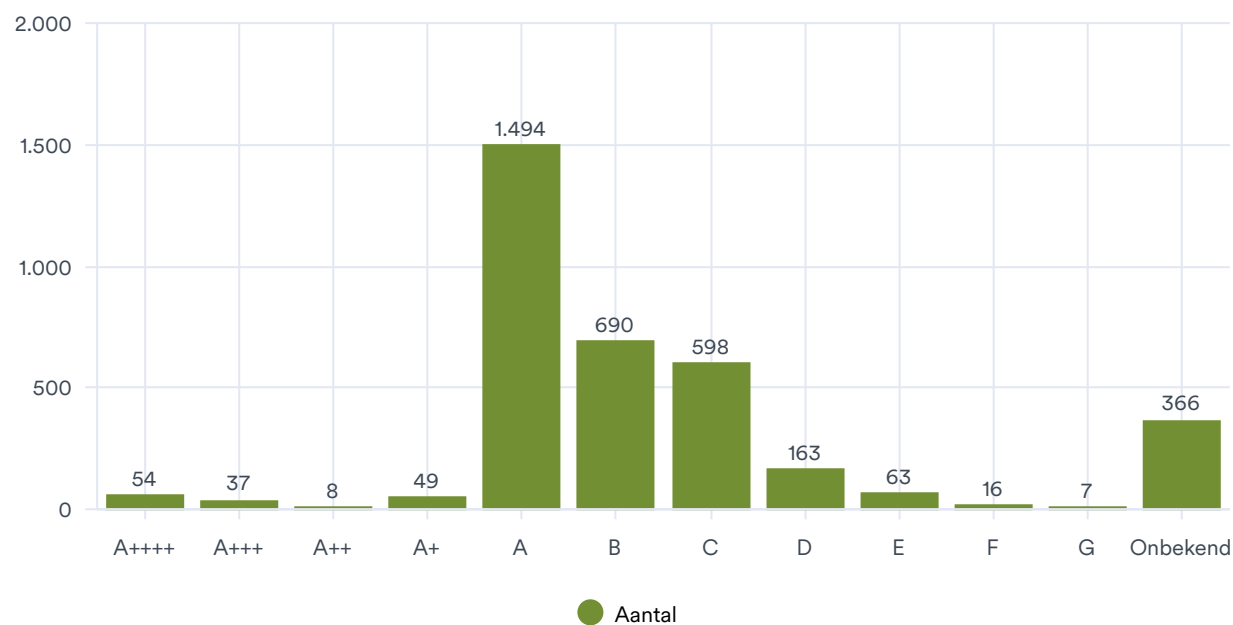
Energielabels

Door het verlopen van energielabels en uitgevoerde woningverbeteringen labelden we in 2025 een deel van onze woningen opnieuw. Energielabels zijn tien jaar geldig. Dit proces loopt de komende jaren door. Uiterlijk eind 2028 hebben alle Dynhus-woningen met label E, F of G minimaal label D. Alleen woningen in projecten die later starten vormen hierop een uitzondering.

We analyseerden de oorzaken van de lage energielabels. Daaruit blijkt dat elke woning een eigen aanpak vraagt. Een deel van de verbeteringen combineren we met groot onderhoud. Andere woningen pakken we afzonderlijk en op maat aan.

De 366 onbekende labels zijn labels die op dit moment verlopen zijn.

Energielabels



Aantal woningen verdeeld naar energielabels

6 Het beheersen van risico's

Risicobeheer

Wij brengen elk jaar onze belangrijkste risico's in kaart. Zo gaan we zorgvuldig om met mensen, vastgoed en geld. We kijken naar strategische, operationele, financiële en frauderisico's. Voor risico's die buiten onze risicobereidheid vallen, nemen we extra maatregelen. Deze bespreken we elk jaar met de Raad van Commissarissen. We rapporteren hierover in tussentijdse rapportages. In 2025 stelden we ons risicoprofiel vast op 'neutraal'.

Interne risicobeheersing en controle

Aan het begin van elk jaar stellen we een intern controleplan op. Dit plan is gebaseerd op het handboek Administratieve Organisatie. We passen het elk jaar aan op nieuwe risico's en eerdere uitkomsten. De uitkomsten leggen we vast in een rapport met bevindingen en aanbevelingen. Ook Forvis Mazars beoordeelt elk jaar onze administratieve organisatie en interne controle. Dit gebeurt via de managementletter. We volgen aanbevelingen op waar het kan en monitoren dit via rapportages.

Strategische en operationele risico's

Elk jaar bekijken we onze belangrijkste strategische en operationele risico's. Ligt een risico boven het niveau dat wij acceptabel vinden, dan volgen we dit extra goed. Hieronder staan de drie grootste risico's van 2025.

Risicofactor	Uitleg risico	Aanwezige beheersmaatregelen	Aanvullende (beheers) maatregelen en te nemen acties	Uitgevoerde acties 2025
Toename van kwetsbare of verwarde huurders	Leefbaarheid en gevoel van veiligheid huurders neemt af. Veiligheid van medewerkers komt in gevaar.	Leefbaarheidsteam en samenwerking met gebiedsteams en zorgteams. Aggressieprotocol, opleiding en training, fysieke toegangsbeveiliging kantoor.	Leefbaarheidsbeleid opstellen. Signaleringen in de automatisering aanbrengen, RI&E vernieuwen.	In 2025 hebben alle medewerkers een training gehad, ook hebben we het agressieprotocol geactualiseerd. De andere maatregelen zijn onderhanden, de implementatie loopt door tot in 2026.
Politieke onvoorspelbaarheid	Rendement op woningen anders dan voorspeld, waardoor de verdien capaciteit en de maatschappelijke doelstelling in gevaar komt.	Scenario's en/of gevoeligheids-analyses gebruiken, volgen van trainingen, abonneren op nieuwsberichten. Op tijd inspelen op aankondigde aanpassingen in het beleid.	Agenderen van nieuwe en aangepaste wet- en regelgeving, eigenaarschap blijven wet- en regelgeving benadrukken, actualiteitsessies. Flexibele organisatie bewerkstelligen.	In 2025 startten we met het project 'organisatie-ontwikkeling'. Hierin heeft opleiding en ontwikkeling een belangrijke rol. Verdere implementatie hiervan vindt plaats in 2026.

Frauderisico

Het bestuur heeft aandacht voor mogelijke fraude. Elk jaar beoordelen de directeur-bestuurder en het management waar risico's liggen. Zij bepalen ook welke extra maatregelen nodig zijn. In het interne controleplan leggen we vast welke processen extra controle krijgen. Deze controles werken preventief en helpen fraude op te sporen. Hieronder staan de drie belangrijkste frauderisico's van 2025.

Risico	Toelichting risico	Aanwezige beheersmaatregelen	Aanvullende (beheers) maatregelen en te nemen acties	Uitgevoerde acties 2025
Onrechtmatige toewijzing huurder	Een woning kan onterecht worden toegewezen door het aanpassen van gegevens of het ongeoorloofd afwijken van beleid. Ook kan een medewerker onder druk worden gezet om hiervan af te wijken.	Functiescheiding bij toewijzen van woningen (klantadviseur en woonadviseur). Verhuur- en toewijzingsbeleid aanwezig, afwijkingen moeten we goedkeuren.	We borgen het verhuur- en toewijzingsbeleid beter in onze werkwijze. Daarbij maken we gebruik van vrije ruimte waar het passend is. Ook houden we hierbij oog voor de doelgroep.	We bespreken rechtmatig toewijzen regelmatig in de afdelingsoverleggen. In 2025 verbeterden we het verhuurproces onder leiding van de adviseur Proces en Kwaliteit. Het toewijzen van woningen was daar een belangrijk onderdeel van. De afspraken over het gebruik van de vrije ruimte staan in het huurbeleid. We zien erop toe dat medewerkers zich hieraan houden.
Aanbestedings-fraude	Een opdracht kan onterecht worden gegund. Daardoor kan iemand zich bevoordelen ten koste van de corporatie.	Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Periodieke controle op juiste toepassing en betaling G-rekeningen. Algemene voorwaarden.	Opstellen longlist en jaarlijkse beoordeling hiervan (o.a. op naleving WKA). Implementatie inkoop- en aanbestedings-beleid.	We werken volgens het nieuwe inkoop- en aanbestedingsbeleid van 2025. Voor vastgoed-gerelateerde derden stelden we een longlist op. In 2026 komt een CMS hiervoor.

Beheersingsrisico's

Dynhus heeft in 2021 haar procedures opnieuw beschreven. Hierbij hebben we ondersteuning gekregen van adviesorganisatie BDO. In 2024 en 2025 is de werking van deze procedures geëvalueerd. In 2025 is een begin gemaakt met het herijken van het verhuur- en mutatieproces. Andere processen volgen in 2026 en daarna. Het betreft onder andere: beschrijvingen van bestaande procedures, functies en taakomschrijvingen, een managementinformatiesysteem (tussentijdse rapportages) en interne controle.

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 2025 is het in 2024 herijkte strategisch voorraadbeleid bijgewerkt naar actualiteit. De woningmarkt, die onzeker is, blijft een belangrijk risico. De informatie als gevolg van aansluiting bij woonruimteverdeelsysteem Friesland Huurt in 2024 helpt bij het maken van plannen.

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 tweede 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 2026-2030 en Management Control Framework.

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 2025 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 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;
- waarderen op marktwaarde (m.i.v. boekjaar 2016);
- waarderen op beleidswaarde (m.i.v. boekjaar 2026).

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.

7 Financiën

Jaarrekening

Het jaarresultaat Dynhus over 2025 bedroeg € 12.374.000 positief vóór belastingen. Het resultaat vóór belastingen van de begroting 2025 was € 7.005.000 negatief. Het gerealiseerde jaarresultaat vóór belastingen over 2025 wijkt op de volgende punten af van het begrote resultaat voor belastingen over 2025:

Afwijkingen t.o.v. begroting	2025	Verklaring
Meer (huur)opbrengsten	€ 30.000	Mutaties in huur (+45k), meer huurderiving (-15k).
Minder servicecontracten	€ 165.000	Meer opbrengsten in servicecontracten (+40k), minder servicekosten (+125k).
Minder verhuur en beheer	€ 715.000	Minder personeelslasten (+515k mutatie jubileumvz.(+275) minder opleidingskosten (+150k), minder bedrijfskosten (+200).
Minder onderhoudslasten	€ 5.757.000	Minder NPO (422k), minder PO (+5.315k), meer vergoeding onderhoud (+20k).
Minder directe operationele lasten	€ 65.000	Minder belastingen (+35k), waterschapslasten (+15k), Heffingen (+15k).
Minder opbrengst verkoop	€ -75.000	Minder woningen verkocht (7 wn werkelijk, 10 wn begroot).
Overige waardeverandering	€ 6.400.000	Vrijval ORT door niet gestarte projecten nieuwbouw (+7.050k) en minder sloopkosten (+2.300k). Extra ORT opgeleverde nieuwbouw (1.765k) en PO (-1.185).
Niet gerealiseerde waardeverandering	€ 5.672.000	Mutatie marktwaarde 2024-2025.
Minder organisatiekosten	€ 210.000	Minder ov organisatiekst (+155k), bijdrage HV (-75k), obligo WSW (+65k), toegrek. organisatiekst (+140k), meer advieskosten (-75k).
Minder kosten leefbaarheid	€ 105.000	Minder personeelskosten en leefbaarheidsinitiatieven.
Minder rentelasten	€ 335.000	Minder nieuwe leningen aangetrokken.
Totaal	€ 19.379.000	

Treasurystatuut

Ons Treasurystatuut sluit aan op het reglement Financieel beleid en beheer. In dat reglement staan de strategische en wettelijke kaders voor ons financieel beleid. Het Treasurystatuut werkt deze kaders uit voor treasuryactiviteiten. De Raad van Commissarissen en de Autoriteit Woningcorporaties hebben het reglement goedgekeurd. Onze treasuryactiviteiten begeleiden we samen met Thésor. De voorstellen uit het Treasuryjaarplan 2025 voerden we uit binnen de afgesproken bandbreedtes.

Leningen

Eind 2025 was onze leningenportefeuille: € 62,8 miljoen (2024: € 58,2 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage bedroeg 2,4 procent (2024: 2,4%).

Meerjarenbegroting

In de meerjarenbegroting 2026–2030 blijven de operationele kasstromen positief. Ook blijft de solvabiliteit boven de norm van 30 procent.

Ontwikkeling eigen vermogen

Eind 2025 bedroeg het eigen vermogen € 525 miljoen. Dat is € 148.166 per woning (2024: € 515 miljoen, € 145.137 per woning). Ons vermogen zit vooral vast in vastgoed en is niet direct beschikbaar als liquide middelen. Daarom zorgen we voor toegang tot de kapitaalmarkt. Een sterke financiële positie is daarbij belangrijk.

De solvabiliteit bedroeg eind 2025 88,55 procent op basis van marktwaarde (2024: 88,66%). Geldgevers en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stellen eisen aan deze financiële positie.

Borging en toezicht

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw beoordeelt of wij voldoen aan de eisen voor borging. Dit gebeurt volgens onze prognose 2026–2030 en de jaarrekening 2025. Op het moment van opstellen van deze jaarrekening was de borgbaarheidsverklaring nog niet afgegeven.

Sinds 2015 houdt de Autoriteit Woningcorporaties toezicht op financiën, rechtmatigheid, governance en integriteit. De Autoriteit beoordeelt ons jaarlijks en publiceert haar oordeel. In 2025 beoordeelde zij het risicoprofiel van Dynhus als laag op vrijwel alle onderdelen.

Wel constateerde de Autoriteit dat wij nog geen sloop- en verhuiskostenreglement hebben volgens de Woningwet. Er zijn geen interventies opgelegd. In 2026 brengen wij dit in lijn met de wet.

Ontwikkeling balansposten & financiële kengetallen

Bedragen x € 1.000

Balansposten	Jaarrek. 2025	MJB 2026	MJB 2027	MJB 2028	MJB 2029	MJB 2030
Eigen vermogen	525.249	537.957	538.694	551.569	540.535	550.802
Voorzieningen	0	10.746	6.478	3.809	5.613	3.911
Langlopende schulden	59.131	78.781	113.356	122.480	150.428	160.166
Vastgoedbeleggingen	584.123	626.299	657.459	682.028	699.143	719.748

Bedragen x € 1.000

Financiële kengetallen	Jaarrek. 2025	MJB 2026	MJB 2027	MJB 2028	MJB 2029	MJB 2030	Normen AW/WSW
Solvabiliteit (marktwaarde)	88,6%	85,2%	81,3%	80,3%	76,8%	76,1%	> 30%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	82,5%	77,7%	72,0%	70,4%	64,9%	63,7%	> 30%
Loan to Value	16,2%	19,1%	25,9%	28,1%	33,4%	35,0%	< 70%
ICR-Rente dekkingsratio	7,8	3,2	4,3	2,7	2,7	2,0	> 1,4
Dekkingsratio	10,3%	12,2%	17,1%	18,6%	21,9%	23,0%	< 70%
Onderpandratio	9,2%	10,9%	16,0%	17,7%	21,2%	22,5%	< 70%



Deel 2

Jaarverslag

Dynhus

8 Verslag directie

Algemeen

Werkgebied

Wij zijn actief in de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân.

Bestuurlijke structuur

Dynhus werkt met een two-tiermodel. De Raad van Commissarissen houdt intern toezicht. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het bestuur. Mevrouw A.A.C. Bouckaert is sinds 1 december 2023 directeur-bestuurder van Dynhus.

De beloning van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder is volgens de Wet Normering Topinkomens. In de toelichting op de jaarrekening staat een overzicht van de beloningen.

Jaarstukken 2025

Wij sturen de jaarrekening en het jaarverslag, inclusief accountantsverklaring, ter informatie naar de gemeenten De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân. Ook sturen wij deze stukken via SBR (dVi 2025) naar de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Hierbij voegen wij het assurance-rapport toe.

Strategisch plan en Strategisch voorraadplan

Dynhus werkt met een strategisch plan en een strategisch voorraadbeleid. In 2026 vernieuwen wij het strategisch voorraadbeleid.

(Meerjaren)begroting

De meerjarenbegroting 2026–2030 hebben we vernieuwd. De Raad van Commissarissen heeft deze goedgekeurd. De directeur-bestuurder stelde de begroting vast op 25 november 2025.

Aedes

Dynhus is lid van Aedes, de vereniging van woningcorporaties. Leden van Aedes houden zich aan de Governancecode voor woningcorporaties. In deze code staan regels voor goed bestuur en toezicht.

Belanghouders & visitatie

We hebben contact met veel verschillende partijen in de gemeenten waar wij werken. Onze belangrijkste gesprekspartijen zijn onze huurders en de huurdersorganisaties. Ook de gemeenten zien wij als belangrijke partners.

Elke vier jaar bekijkt een onafhankelijke commissie hoe we presteren voor onze huurders en de samenleving. Dat noemen we visitatie. Dit moet gebeuren volgens de regels van Stichting Visitatie Woningcorporaties. In 2025 was er zo'n visitatie. Hiermee legden we verantwoording af, hoorden we waar we goed in zijn én waar we ons kunnen verbeteren. De visitatiecommissie heeft haar oordeel en aanbevelingen vastgelegd in een visitatierapport. In de afbeelding hieronder ziet u een samenvatting van de visitatie.



Belangrijkste toekomstige ontwikkelingen

De komende jaren zien wij een aantal belangrijke ontwikkelingen.

- **Nationale prestatieafspraken**
Het nieuwe kabinet handhaaft de afspraken uit de herziene Nationale Prestatieafspraken.
- **Duurzaam prestatiemodel**
We werken aan een model waarin prestaties en financiële ruimte in balans blijven.
- **Solidariteit in de sector**
Samenwerking en onderlinge steun tussen corporaties blijven belangrijk.
- **Aanpak Friese kleine kernen**
We investeren in kleinschalige woningbouw in dorpen. Zo versterken we de leefbaarheid op het platteland en bouwen we mee aan sterke gemeenschappen.

- **Groeiende zorgvraag en vergrijzing**

De vraag naar geschikte woningen voor ouderen en kwetsbare groepen neemt toe. Deze woningen moeten vaak dichtbij zorgvoorzieningen liggen.

- **Aangescherpte regels voor toewijzing**

Vanaf 2026 gelden strengere regels voor passend toewijzen. Het inkomen bepaalt dan nog duidelijker welke huurprijs past.

Geopolitieke spanningen en continuïteitsveronderstelling

Het bestuur heeft de jaarrekening 2025 opgesteld op basis van continuïteit. Dat betekent dat wij ervan uitgaan dat we ons werk kunnen voortzetten. De risico's voor de organisatie zijn beheersbaar.

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen blijven invloed hebben. Denk aan geopolitieke spanningen, technologische veranderingen en de energietransitie. Ook stijgende kosten, personeelstekorten en strengere regels spelen een rol. Op dit moment zien wij geen materiële onzekerheid voor de financiële continuïteit van Dynhus.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Marktwaaardeontwikkeling	Totaal 2025	Marktwaaardeontwikkeling	Totaal 2024
Aantal woningen	3.545	Aantal woningen	3.549
Marktwaaarde 31-12-2024	€ 554.611.500	Marktwaaarde 31-12-2023	€ 489.325.900
Marktwaaarde 31-12-2025	€ 560.732.000	Marktwaaarde 31-12-2024	€ 554.611.500
Toename marktwaaarde	€ 6.120.500	Toename marktwaaarde	€ 65.285.600
Toename marktwaaarde %	1,10%	Toename marktwaaarde %	13,34%
Ongerealiseerd EV:		Ongerealiseerd EV:	
Herw. reserve 31-12-2024	€ 357.427.631	Herw. reserve 31-12-2023	€ 304.154.871
Herw. reserve 31-12-2025	€ 359.598.499	Herw. reserve 31-12-2024	€ 357.427.631
Toename herw. reserve	€ 2.170.868	Toename herw. reserve	€ 53.272.760

Governance

Intern toezicht

Het interne toezicht bij Dynhus ligt bij de Raad van Commissarissen. In het RvC-reglement staan de taken en werkwijze van de Raad. In het jaarverslag van de RvC leest u hoe zij hier in 2025 invulling aan gaf.

Het bestuur

De directeur-bestuurder vormt het bestuur van Dynhus. Zij is verantwoordelijk voor de strategie, het beleid en de financiële resultaten. Ook stuurt zij op de uitvoering van het strategisch plan en het strategisch voorraadbeleid.

In de statuten en het bestuursreglement staat welke besluiten zij zelfstandig mag nemen. Voor sommige besluiten is goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig.

De directeur-bestuurder zorgt voor goede interne procedures. Zo is belangrijke financiële informatie op tijd beschikbaar en klopt de externe verslaggeving. Zij laat zich hierbij adviseren door het managementteam en de staf.

De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Zij zorgt voor de benodigde informatie en bespreekt de inrichting van interne controle en risicobeheersing.

Het management

De directeur-bestuurder werkt samen met het managementteam. Dit team bestaat uit de managers Klant & Thuis, Vastgoed & Projecten en Huis & Bedrijf en de adviseur Mens & Organisatie. Zij sturen de medewerkers in hun afdeling aan.

De bestuurssecretaris en de controller nemen als adviseur deel aan de vergaderingen. Het managementteam vergadert elke twee weken. Na afloop informeren de managers hun medewerkers.

Sinds 2025 is er een luisterstoel in het managementteamoverleg. Medewerkers of externen kunnen zo een keer aansluiten. Collega's schuiven ook aan bij onderwerpen waar zij aan hebben meegewerkt.

De stafafdeling

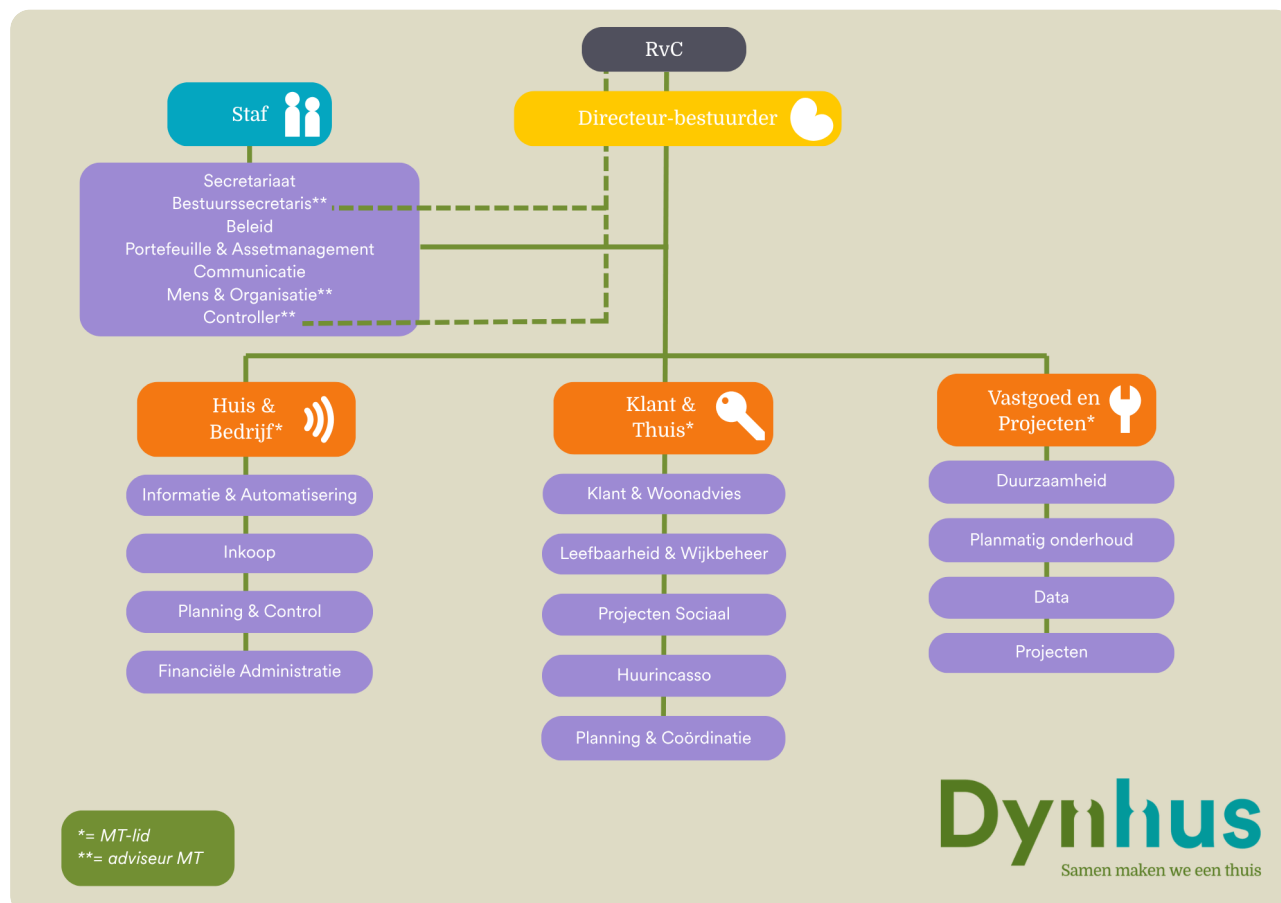
De staf ondersteunt de organisatie. Deze afdeling bestaat uit:

- de beleidsadviseur;
- portefeuille- en assetmanager;
- communicatieadviseur;
- adviseur Mens & Organisatie;
- bestuurssecretaris;
- controller;
- managementassistenten.

De controller rapporteert meteen aan de Raad van Commissarissen.

Organogram

De structuur van de organisatie ziet u terug in dit organogram.



Governance en interne beheersing

Dynhus werkt open en verantwoord. We willen duidelijk en eerlijk handelen. Zo werken we met een [integriteitscode](#). Ook is er een [klokkenluidersregeling](#). In onze statuten en reglementen staat wie welke taken en bevoegdheden heeft.

De directeur-bestuurder zorgt dat we ons aan de wet houden. Zij brengt risico's in beeld en bespreekt die met de Raad van Commissarissen. Ook legt zij uit hoe onze interne controles werken.

Geen belangenverstrengeling

De directeur-bestuurder voorkomt dat privébelangen invloed hebben op haar werk. Ook vermijdt zij de schijn daarvan. In 2025 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen.

Interne beheersing

We willen grip houden op onze processen. Daarom hebben we in 2025 onze werkwijzen opnieuw bekeken. Hiervoor stelden we een interim adviseur processen en kwaliteit aan. We controleerden meerdere processen. Wat beter kan, pakken we direct aan.

Personeel

Personele opbouw

We hadden op 31 december 2025 48 medewerkers in dienst. Daarvan zijn 20 vrouw en 28 man. In totaal zijn dit 42,52 formatieplaatsen. Wij zien het als onze maatschappelijke taak om jongeren voor te bereiden op deelname aan het arbeidsproces. Daarom bieden we stageplaatsen aan studenten van het mbo en hbo. Met negen andere woningcorporaties doen we mee aan het traineeprogramma 'Talent van het Noorden'. Ook in 2025 waren er twee trainees bij toerbeurt bij ons aan de slag om zich te ontwikkelen tot professionals in ons vakgebied.

Afdelingen Dynhus	2025	2024
1. Directeur-bestuurder	1,0	1,0
2. Stafafdeling	5,8	5,8
3. Klant & Thuis	21,2	22,9
4. Huis & Bedrijf	7,9	6,2
5. Vastgoed & Projecten	6,6	5,7
Aantal formatieplaatsen	42,5	41,6
6. Werkelijk aantal	48,0	47,0
Formatieplaatsen per 1000 won.	13,5	13,2

Personeelsbeleid

In 2025 werkten we met een nieuw format voor het jaargesprek. Met iedere medewerker voerden we zo'n gesprek. We kijken daarin terug op het afgelopen jaar en vooruit naar het komende jaar. We bespreken het functioneren en de persoonlijke ontwikkeling. Belonen koppelen we niet direct aan beoordelen.

Arbeidsomstandigheden

We vinden het belangrijk dat medewerkers gezond en veilig werken. Tijdens jaargesprekken besteden we hier aandacht aan. In 2025 voerden we samen met het Ministerie van Inzetbaarheid een medewerkerstevredenheidsonderzoek en een preventief medisch onderzoek uit. In 2026 geven we hier vervolg aan.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2025 was 1 procent. Dit percentage hangt vooral samen met enkele langdurig zieke medewerkers. Ons verzuim blijft hiermee onder het landelijk gemiddelde volgens de P&O monitor.

	Dynhus	Nederland
Ziekteverzuimpercentage	5,12%	6,20%
Kort	0,16%	1,00%
Middellang	0,86%	0,70%
Lang	4,10%	4,50%

Tabel uit P&O monitor Aedes 2025

Risico-inventarisatie en -evaluatie en bedrijfshulpverlening

Wij voldoen aan de eisen van de Arbowet. Met een risico-inventarisatie en -evaluatie brengen we risico's in kaart op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn. Zo weten we waar aandacht nodig is.

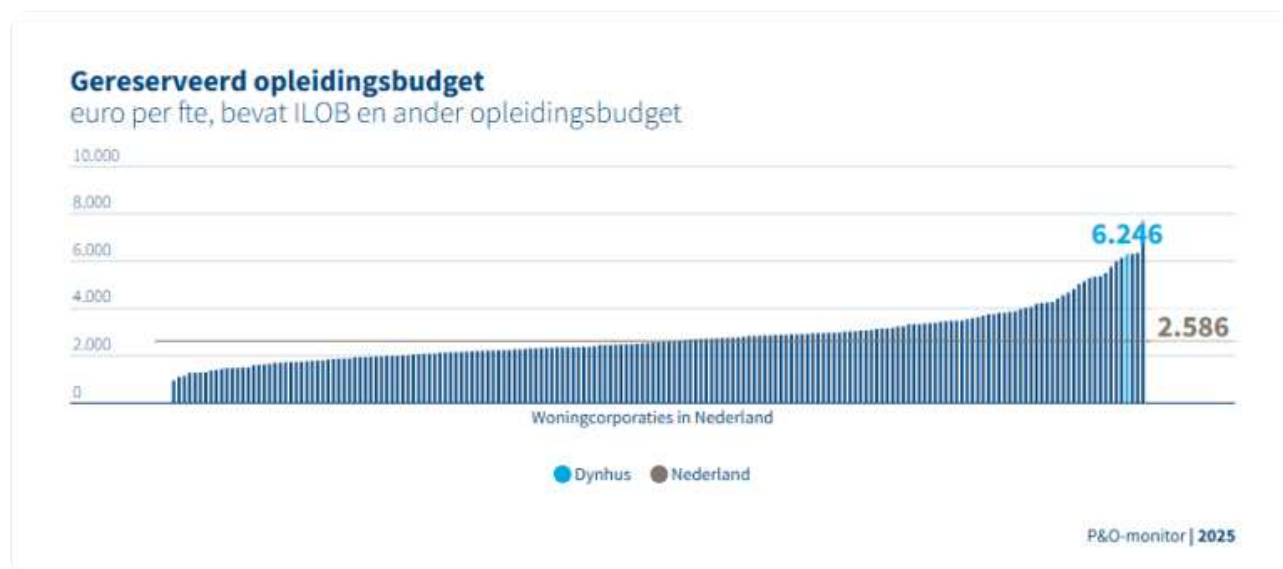
Binnen de corporatie zijn bedrijfshulpverleners (BHV-ers) actief. Zij volgen ieder jaar verplichte herhalingscursussen, waaronder de bediening van de AED (Automatische Externe Defibrillator). In ons kantoor in Balk is een AED aanwezig.

Opleiding

Leren en ontwikkelen horen bij elke functie. We vinden het belangrijk dat iedere medewerker hier tijd aan besteedt. Daarom vragen we om jaarlijks minimaal 12 uur te investeren in persoonlijke ontwikkeling.

In 2025 volgden meerdere medewerkers cursussen en opleidingen. Deze waren vooral gericht op vakkennis en inzetbaarheid op de arbeidsmarkt. Ook volgden alle medewerkers gezamenlijke trainingen, zoals AVG en omgaan met agressie en grensoverschrijdend gedrag.

In totaal gaven we € 106.920 uit aan ontwikkeling. Daarvan kwam € 87.612 uit opleidingskosten. Uit het individueel loopbaanbudget werd € 19.308 besteed. Gemiddeld besteedden we € 2.515 per fte aan opleiding. Medewerkers benutten hun individueel loopbaanbudget nog niet volledig. In 2026 besteden we hier extra aandacht aan.



Integriteit

We bespreken integriteit meerdere keren per jaar in verschillende overleggen. Dat doen we in werkoverleggen, in het managementteam, met de Raad van Commissarissen en met de ondernemingsraad.

In 2025 vernieuwden we onze integriteitscode. Ook hebben we een regeling voor het melden van misstanden. Medewerkers kunnen vermoedens van een misstand veilig melden via deze regeling (klokkenluidersregeling).

Inzet

Wij danken alle medewerkers en de Raad van Commissarissen voor hun inzet in 2025. Dankzij hun betrokkenheid en deskundigheid hebben we goede resultaten behaald.

Verklaring van het bestuur

Als directeur-bestuurder verklaar ik dat wij in 2025 alle middelen hebben ingezet voor de volkshuisvesting. In dit verslag laten we zien hoe wij presteerden binnen de kaders van de Woningwet. Daarmee hebben wij bijgedragen aan sociale huisvesting in De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân.

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

9 Verslag van de Ondernemingsraad

2025 was voor de OR een bewogen jaar met veel veranderingen en belangrijke onderwerpen. Heel Dynhus bouwde mee aan de nieuwe koers en de verdere ontwikkeling van de organisatie. Ook voor de OR betekende dit meebewegen, meedenken en scherp blijven op wat deze veranderingen betekenen voor medewerkers. De OR was in 2025 betrokken bij verschillende beleidsstukken, organisatievragen en personele ontwikkelingen. Een deel van deze onderwerpen loopt ook door in 2026.

Overleggen en onderwerpen

In 2025 vergaderde de OR 18 keer. Daarnaast was er vier keer overleg met de directeur-bestuurder en één keer met de RvC.

In het overleg met de directeur-bestuurder kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan bod:

- vacatures;
- strategische personeelsplanning;
- de integriteitscode;
- het thuiswerkbeleid en hybride werken;
- het agressieprotocol;
- het gebruik van bedrijfsbussen;
- het medewerkerstevredenheidsonderzoek;
- het koersplan;
- het WKR-beleid;
- de NPO;
- de lief-en-leedregeling;
- de begroting voor 2026.

Advies & Instemming

In 2025 adviseerde de OR positief of stemde in met:

- de lief-en-leedregeling;
- de integriteitscode;
- het agressieprotocol;
- hybride werken.

Verkiezingen

De OR bestond in 2025 uit drie leden. In de loop van het jaar nam één lid afscheid. Zijn zittingstermijn liep af. Hiervoor stelde zich een nieuw lid beschikbaar. Daarmee bleef de OR op volle sterkte.

Samenstelling

Per 31 december 2025 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. Reitsma	V	Klant & Thuis	Lid	2024-2027	Ja
A. Roorda	M	Vastgoed & Projecten	Lid	2022-2025	Nee
J. Kok	M	Huis en Bedrijf	Lid	2025-2028	Ja

10 Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord

Grote opgaven vragen om duidelijke keuzes

De druk op de volkshuisvesting blijft groot. Er is een blijvende behoefte aan nieuwe woningen, betaalbare huren en verduurzaming van het bezit. Tegelijk neemt de politieke druk toe en lijkt de regie te verschuiven van de autonomie van corporaties naar de overheid. De Raad van Commissarissen (hierna: RvC) bespreekt deze ontwikkelingen regelmatig met elkaar en met de bestuurder. Daarbij staan vragen centraal als: hoe kunnen we sneller woningen toevoegen? Hoe versterken we de samenwerking en solidariteit in Friesland? En hoe zetten we onze middelen zo goed mogelijk in?

Samenwerking en maatschappelijke waarde

De volkshuisvestelijke opgave is leidend, maar staat niet op zichzelf. We vinden het belangrijk om samen te werken met maatschappelijke partners en om keuzes goed af te stemmen. Alleen zo kunnen we blijvende waarde toevoegen voor huurders en de samenleving.

Ontwikkeling van de organisatie met aandacht voor mensen en relaties

Parallel aan dit spoor werkt Dynhus toe naar een flexibele, wendbare en toekomstbestendige organisatie. Een organisatie die weet wat zij aankan en bewust keuzes maakt in wat wel en niet past. De veranderingen binnen Dynhus vragen veel van medewerkers, huurdersorganisaties en huurders. Juist daarom blijft het belangrijk om met elkaar in gesprek te blijven. Openheid, vertrouwen en een goede samenwerking zijn daarbij onmisbaar.

Toezicht en continuïteit

Naast deze ontwikkelingen gaat de dienstverlening gewoon door. De reguliere taken voor de RvC gingen door. Het afgelopen jaar zijn we er goed in geslaagd om deze taken op te pakken. We kijken met vertrouwen vooruit, maar zijn ons er ook van bewust dat de opgaven groot blijven.

Bereikbaar en aanspreekbaar

De RvC vindt het belangrijk om toegankelijk te zijn. Heeft u vragen of wilt u iets delen? Neem dan contact op via rvc@dynhus.nl.



Hierboven staan van links naar rechts: Sjoerd Jan Oord, Marjan Bakker, Emme Groot, René Hoving en Anja Roos.

Over de RvC

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de organisatie en het bestuur. De RvC en het bestuur hechten veel waarde aan goed bestuur en transparant toezicht. Daarom werken zij volgens de Governancecode Woningcorporaties. Deze code geeft richtlijnen voor zorgvuldig en verantwoord handelen. Voor het uitvoeren van zijn taken gebruikt de RvC een aantal vaste toezichtkaders:

Externe regels:	Interne regels
Woningwet Btiv Governancecode Woningcorporaties Beleidsregels Autoriteit woningcorporaties Beleidsregels Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW Wet Normering Topinkomens (WNT)	Statuten Reglementen RvC + commissies Profielchets RvC Bestuursreglement Treasury- en beleggingsstatuut Verbindingsstatuut Integriteitscode Regeling omgaan met melden misstand of integriteitsschending (klokkenluidersregeling) Investeringsstatuut Reglement financieel beleid en beheer

Besturingskaders:	Besturings- beheersingsinstrumenten:
Koersplan Jaarplan en begroting Meerjarenbegroting Prestatieafspraken Strategisch voorraadbeleid Treasuryjaarplan Strategisch personeelsplan Inkoop- en aanbestedingsbeleid Risicomanagement Accountantsprotocol	Kwartaalrapportages Jaarverslag Accountantsverslag Managementletter Beoordelingsbrieven AW en WSW Aedes-benchmark Rapportage interne controle Visitatierapportages

Samenstelling RvC

Naam	Rol binnen RvC	Deskundigheidsgebied
Dhr. E.A. Groot	- Voorzitter - Huurderscommissaris	Bestuurlijk en overheid
Mw. A.J. Roos	- Vicevoorzitter - Lid remuneratiecommissie - Huurderscommissaris	Juridische zaken en governance Met aandachtsgebieden huurdersvraagstukken, integriteit en maatschappelijke verhoudingen
Mw. M. Bakker	Voorzitter remuneratiecommissie	Governance en Personeel & Organisatie Met aandachtsgebieden ICT, communicatie, integriteit en bestuurlijk
Dhr. S.J. Oord	Voorzitter auditcommissie	Financiën en control, volkshuisvestelijk
Dhr. R. Hoving	Lid auditcommissie	Vastgoed

De RvC-leden zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

(Her)benoeming

Leden van de RvC worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming is mogelijk tot een totale maximale zittingstermijn van acht jaar.

Vacatures

Per 1 september 2025 ontstonden twee vacatures in de RvC, doordat de zittingstermijn van de heren Groot en Oord afliep. Vanwege de opgaven waar Dynhus de komende jaren voor staat, besloot de RvC deze posities opnieuw in te vullen. Daarbij lag de nadruk op de aandachtsgebieden volkshuisvesting, governance, bestuur en overheid, en financiën en control.

De RvC stelde hiervoor de 'Profielschets van de omvang en samenstelling van de RvC en zijn leden' vast. Dit gebeurde op advies van de remuneratiecommissie en met instemming van de huurdersorganisaties. Deze profielschets vormde het uitgangspunt bij de invulling van de vacatures.

Voordracht en advies

- De huurdersorganisaties (Lemsterland, Nieuw Elan en Zuidwest Friesland) droegen dhr. Groot voor om te herbenoemen als (huurders)commissaris.
- De Ondernemingsraad adviseerde positief over de voorgenomen herbenoeming van dhr. Oord.

Na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, heeft de RvC In juni 2025 de beide heren herbenoemd voor een tweede zittingstermijn van vier jaar.

Afweging bij herbenoeming

Bij de herbenoeming speelde het volgende een rol:

- Dynhus staat voor grote opgaven op het gebied van nieuwbouw, uitbreiding en verduurzaming. Dit vraagt om een RvC die kritisch, onafhankelijk en zorgvuldig kan oordelen.
- Beide commissarissen leveren hieraan een waardevolle bijdrage, onder andere door hun kennis, ervaring en vermogen om te reflecteren en te adviseren.
- De heren vullen elkaar goed aan in deskundigheid en achtergrond.
- De samenstelling van de RvC blijft hiermee in balans qua man/vrouwverhouding.

Het rooster van aftreden ziet er daarmee zo uit:

Naam	Eerste benoeming	Herbenoemd	Aftredend
Dhr. E.A. Groot	01-09-2021	01-09-2025	31-08-2029
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	01-09-2025	31-08-2029
Dhr. R. Hoving	15-07-2024		01-07-2028 (herbenoembaar)

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt jaarlijks het eigen functioneren. Deze zelfevaluatie is verplicht volgens de Governancecode Woningcorporaties. Eens per twee jaar gebeurt dit met begeleiding van een externe adviseur.

Begeleiding en voorbereiding

De zelfevaluatie over 2025 vond plaats in januari 2026. De RvC liet zich hierbij begeleiden door Dorothé Lamers (advies in governance). De directeur-bestuurder was deels aanwezig. Ter voorbereiding sprak de begeleider met alle RvC-leden, de RvC-stagiaire, de directeur-bestuurder, de controller en de bestuurssecretaris.

Beeld van het functioneren

Uit de gesprekken kwam naar voren dat de RvC over het algemeen goed functioneert. Betrokkenen zijn in de basis positief over het functioneren van de Raad. Tijdens de zelfevaluatie besprak de RvC zowel wat goed gaat als wat beter kan. Onder andere kwam het volgende aan bod:

- de werkwijze en gezamenlijke lijn van de RvC;
- de rol van de RvC bij strategie en koers;
- de gewenste kennis en competenties van RvC-leden;
- de samenwerking binnen de RvC en met de directeur-bestuurder.

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is zo samengesteld dat de leden onafhankelijk van elkaar en van de directeur-bestuurder kunnen functioneren. Hierdoor kan de RvC kritisch en zorgvuldig toezicht houden. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met de belangen van Dynhus. Zij handelen onafhankelijk en zonder persoonlijk belang bij hun besluiten.

Rvc-lid	(Neven)functies
Dhr. E.A. Groot	Hoofdfunctie: gepensioneerd Nevenfuncties: - Voorzitter RvC Woonborg - Voorzitter RvC Roemte! (t/m 30-9-2025) - 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

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de RvC. In 2025 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen of transacties waarbij leden van de RvC of de directeur-bestuurder betrokken waren.

In 2025 deden zich geen situaties voor die gemeld moesten worden bij de Autoriteit woningcorporaties.

Toezicht

De RvC ontvangt voldoende informatie van de organisatie, gevraagd en ongevraagd. De RvC bespreekt het toezicht regelmatig met elkaar en de bestuurder. Daarbij staan continuïteit en maatschappelijke prestaties centraal. Ook volgt de RvC belangrijke ontwikkelingen in en buiten de sector.

Visie op besturen en toezichthouden

De RvC en de directeur-bestuurder stelden in 2025 gezamenlijk een visie op besturen en toezicht houden op. Deze visie richt zich op maatschappelijke waarde op lange termijn. De Governancecode Woningcorporaties vormt hiervoor de basis.



Toezicht op strategie

De RvC laat zich regelmatig informeren door de directeur-bestuurder. Dit gaat over resultaten, projecten en prestatieafspraken. De RvC volgt ook de uitvoering en voortgang van deze afspraken.

Nieuwe missie en kernwaarden

De RvC keurde de nieuwe missie ('Samen maken we een thuis') en kernwaarden (dichtbij, ondernemend en duurzaam) van Dynhus goed. De RvC herkent zich in de nieuwe missie en kernwaarden. Ze ziet dat deze richting geven aan de organisatie en helpen bij de maatschappelijke opdracht.

Koersplan 2026 t/m 2029

In 2025 werd de RvC betrokken bij het nieuwe koersplan 2026–2029. Dit plan heet 'Samen maken we een thuis'. De RvC ziet dat Dynhus hiermee verantwoordelijkheid neemt. Het plan helpt bij de ontwikkeling van de organisatie en versterkt de positie richting partners.

Daarnaast liet de RvC zich in 2025 informeren door verschillende belanghouders binnen en buiten de organisatie.

Huurdersorganisaties

De RvC overlegt minimaal één keer per jaar met de huurdersorganisaties. De voltallige RvC is hierbij aanwezig. Vaste onderwerpen zijn de samenwerking, het overleg met de bestuurder en de onderlinge afstemming. Ook kwamen communicatie met huurders en het thema solidariteit aan bod. De gesprekken verlopen open en betrokken. Er is begrip voor ieders rol en positie. Het gezamenlijke belang van huurders staat steeds centraal. De RvC volgt daarnaast de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties.

Ondernemingsraad

De RvC overlegt ook met de ondernemingsraad. Hierbij komen de algemene gang van zaken en belangrijke ontwikkelingen aan bod. In 2025 was het visitatierapport een belangrijk onderwerp. De gesprekken verlopen open en constructief. Er is aandacht voor ieders rol en verantwoordelijkheid.

Overige belanghouders

De RvC sprak met de externe accountant en met RvC-leden van andere corporaties. Zo blijft de RvC op de hoogte van ontwikkelingen in de sector. Daarnaast spreekt de RvC met het management en de controller. Dit gebeurt zowel formeel als informeel.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC houdt toezicht op de financiële verslaglegging en de bedrijfsvoering. De auditcommissie adviseert de RvC hierbij.

Financieel toezicht

De RvC bespreekt regelmatig het vermogen en de financiële continuïteit. Via kwartaalrapportages blijft de RvC op de hoogte van de voortgang. De auditcommissie besprak de jaarrekening 2024 met de externe accountant. De accountant was niet aanwezig bij de RvC-vergadering over de jaarrekening.

Risicobeheersing

Organisaties hebben te maken met onzekerheden die doelstellingen kunnen beïnvloeden. De RvC vindt het belangrijk dat Dynhus deze risico's herkent en beheerst. Zo blijft de organisatie voorspelbaar en stabiel. De RvC bespreekt risico's regelmatig met de bestuurder. De organisatie licht doelen, strategie en risico's goed toe. Ook is duidelijk welke maatregelen worden genomen om risico's te beheersen.

Auditcommissie

De RvC heeft een auditcommissie. Deze bestaat uit de heren Oord (voorzitter) en Hoving. De auditcommissie adviseert de RvC over financieel toezicht en risicobeheersing. De auditcommissie houdt zich onder meer bezig met:

- de werking van interne controles en de naleving van wet- en regelgeving;
- financiële risico's, zoals treasury en fiscaliteit;
- de naleving van gedragscodes, zoals de integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- de financiële informatie van Dynhus;
- de opvolging van bevindingen van de controller en de externe accountant;
- de beoordeling van het functioneren van de accountant;
- de goedkeuring van het werkplan interne controle.

Werkwijze en onderwerpen

Voor de uitvoering van haar taken vergaderde de auditcommissie in 2025 vijf keer. Eén overleg was deels in aanwezigheid van de accountant. De samenwerking met de organisatie verloopt open en transparant. De auditcommissie is kritisch op de kwaliteit van stukken. Tegelijk werkt zij constructief samen met de organisatie. Dit zorgt voor een zorgvuldige behandeling van onderwerpen. In 2025 kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan bod:

- Begroting 2026
- Controleplan accountant
- Evaluatie functioneren accountant
- Financieel beleidsplan
- Financieringsstrategie
- Groot onderhoud/verduurzaming 68 woningen Lemmer-West
- Herziening notitie besluitvormingsprocessen
- Integriteitscode
- Investeringsstatuut 2026
- Jaarrekening en accountantsverslag 2024
- Kaderbrief (met uitgangspunten) begroting 2026
- Nieuwbouw 41 appartementen Straatweg Lemmer
- Opvolging bevindingen interne controle over 2024
- Reglement auditcommissie
- Risicoanalyse 2025
- Risicobereidheidsprofiel
- Selectie nieuw accountantskantoor
- Treasury jaarplan 2026

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

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC liet zich regelmatig informeren door de directeur-bestuurder. Dit ging over resultaten in relatie tot de doelen. Ook sprak de RvC over projecten en prestatieafspraken. De voortgang van het bod aan gemeenten kwam daarbij aan bod. De RvC besprak ook de maatschappelijke taak en de positie van Dynhus. Daarnaast kwamen strategie en risico's uitgebreid aan bod. Hierbij was er aandacht voor de lange termijn en de financiering.

Bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag

De RvC besprak het bestuursverslag en het volkshuisvestingsverslag 2024 met de directeur-bestuurder. De RvC vindt dat deze verslagen een volledig beeld geven. De RvC heeft de verslagen vastgesteld als onderdeel van de jaarstukken 2024.

Visitatie

Corporaties laten zich eens per vier jaar visiteren. Dynhus deed dit begin 2025. Cognitum voerde de visitatie uit over de periode 2021 tot en met 2024. Dynhus startte iets eerder dan nodig. Zo konden de uitkomsten worden gebruikt voor het koersplan 2026–2029. De uitkomsten van de visitatie staan [op de website van Dynhus](#). In [hoofdstuk 8 van dit jaarverslag](#) ziet u de samenvatting. De RvC is tevreden met de uitkomsten. In 2029 laat Dynhus zich weer visiteren.

Klachtenbehandeling

Dynhus is aangesloten bij de [Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân](#) (PKWF). De RvC besprak het jaarverslag van de klachtencommissie met de directeur-bestuurder. Daarbij kwam de aard van de klachten aan de orde, de mate waarin de klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd.

RvC-besluiten

De RvC kwam in 2025 zes keer bijeen voor een reguliere vergadering. De directeur-bestuurder en de controller waren hierbij aanwezig. Tijdens deze vergaderingen besprak de RvC onder meer de volgende onderwerpen:

Goedkeuring:

- Groot onderhoud en verduurzaming 68 woningen Lemmer-West
- Groot onderhoud en verduurzaming 22 woningen Balk, Wijckel en Bakhuizen
- Nieuwbouw 12 appartementen en 2 gemeenschappelijke ruimtes De Tûke/De Beuk St. Nicolaasga
- Nieuwbouw 41 woningen Straatweg Lemmer
- Investeringsstatuut
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Procuratieregeling
- Risicobereidheidsprofiel Dynhus
- Kaderbrief uitgangspunten begroting 2026
- Bod (overzicht voorgenomen activiteiten) 2026
- Nieuwe missie en kernwaarden Dynhus
- Wijziging bestuursreglement
- Integriteitscode
- Koersplan 2026 t/m 2029
- Jaarplan en begroting 2026-2035
- Treasuryjaarplan 2026
- Wijziging notitie besluitvormingsprocessen
- Financieel beleidsplan
- Financieringsstrategie
- Investeringsstatuut 2026
- Visie op Wonen, welzijn en zorg

Vaststelling:

- Vaststellen profielschets en herbenoeming RvC-leden Groot en Oord
- Rapportage remuneratiecommissie t.a.v. (proces en resultaat van) beoordelingsgesprek met bestuurder
- Beloning(sbeleid) en beloning directeur-bestuurder 2025
- Overeenkomst RvC-stagiaire
- Jaarstukken 2024
- Décharge aan het bestuur
- Proces selectie nieuw accountantskantoor
- Rooster van aftreden RvC
- Vergaderschema RvC 2026
- Bestuurlijke reactie visitatierapport
- Wijziging reglementen RvC, auditcommissie en remuneratiecommissie
- Opdracht en honorarium accountant
- Visie op besturen en toezicht houden
- Zelfevaluatie: keuze externe begeleiding
- Honorering RvC 2026
- Beoordelingsproces en beloning directeur-bestuurder 2026
- Aanwijs van RvC-voorzitter als contactpersoon voor de OR

Organisatiecultuur en integriteit

Open en veilige cultuur

De RvC vindt een open en integere organisatiecultuur belangrijk. Er moet ruimte zijn voor reflectie en tegenspraak. Medewerkers moeten elkaar kunnen aanspreken in een veilige omgeving. Vertrouwen vormt de basis van de samenwerking. Daarbij horen openheid, samenwerking en respect voor elkaar. Ook zijn onafhankelijk denken en een kritische houding belangrijk.

Regelingen en voorbeeldrol

Dynhus heeft een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Deze gelden ook voor de RvC en de directeur-bestuurder. Zij hebben een voorbeeldfunctie in gedrag en houding.

Aandacht voor integriteit

De RvC bespreekt integriteit jaarlijks in een vergadering. Daarbij komen mogelijke belangen en nevenactiviteiten aan bod. Denk aan (de schijn van) belangenverstrengeling en privébezit. Ook is integriteit een vast onderwerp in gesprekken met de directeur-bestuurder.

Inzicht in de organisatiecultuur

De RvC vormt zich een beeld van de organisatiecultuur via verschillende contacten. Er is regelmatig overleg met de directeur-bestuurder. Ook spreekt de RvC minimaal één keer per jaar met de ondernemingsraad. In 2025 sprak de RvC daarnaast met het management tijdens een strategiebijeenkomst. Ook was de RvC aanwezig bij de kerstbijeenkomst met medewerkers. Dit gaf een goed beeld van de organisatiecultuur en de inzet van medewerkers.

Werkgever

De RvC is verantwoordelijk voor goed bestuur van Dynhus. De RvC benoemt, beoordeelt en ontslaat de directeur-bestuurder. Ook stelt de RvC het bezoldigingsbeleid vast. Dit geldt voor zowel de bestuurder als de RvC zelf. De RvC heeft deze taken belegd bij de remuneratiecommissie. Deze commissie adviseert de RvC over deze onderwerpen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit mevrouw M. Bakker (voorzitter) en mevrouw A.J. Roos. In 2025 kwam de commissie drie keer bijeen. Daarbij besprak zij onder meer de volgende onderwerpen:

- voortgang van de herbenoeming van RvC-leden per 1 september 2025;
- een mogelijke stageplaats binnen de RvC;
- het beloningsbeleid van de directeur-bestuurder;
- wijziging van het reglement van de remuneratiecommissie;
- honorering van de RvC voor 2026;
- voorbereiding van de beoordeling en bezoldiging van de bestuurder in 2026.

Daarnaast besprak de commissie, samen met de directeur-bestuurder en de adviseur Mens & Organisatie, het onderwerp Mens & Organisatie.

Bezoldiging RvC

Dynhus valt in zwaarteklasse E van het WNT -maximum voor woningcorporaties. De RvC volgt de adviesregel van de VTW. Deze gaat uit van terughoudendheid bij het vaststellen van vergoedingen. Voor RvC-leden geldt maximaal 8% van het WNT-maximum. Voor de voorzitter is dat maximaal 12%.

De RvC kiest ervoor om 90% van deze maximale ruimte te benutten. Per 1 januari 2025 betekent dit een jaarlijkse vergoeding van:

- Lid van de RvC van Dynhus: € 12.960 (90% van € 14.400, afgerond op honderdtal)
- Voorzitter RvC van Dynhus: € 19.440 (90% van € 21.600, afgerond op honderdtal)

De voorzitter van de RvC beoordeelt en accordeert de declaraties van de leden. De vicevoorzitter beoordeelt en accordeert de declaraties van de voorzitter.

Beoordeling en bezoldiging directeur-bestuurder

De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie voert hiervoor twee gesprekken per jaar. Aan het begin van het jaar vindt het jaargesprek plaats. Hierin blikte de RvC terug en maakt nieuwe afspraken. Halverwege het jaar volgt een voortgangsgesprek.

Bezoldiging

De RvC stelt de beloning van de directeur-bestuurder vast binnen de wettelijke kaders. De beloning staat vermeld in dit jaarverslag bij de [WNT-verantwoording](#).

Permanente educatie

RvC-leden moeten voldoen aan de eisen voor Permanente Educatie (PE). Dit helpt om kennis en vaardigheden op peil te houden. In 2025 geldt een minimum van vijf PE-punten per lid. Dit is naar rato van het aantal maanden in functie.

Een overzicht van de in 2005 behaalde PE-punten staat hierna:

Naam	PE-behaald	Overschot	Totaal	Voldaan
	2025	2024	2025	
Dhr. E.A. Groot	5	4	9	ja
Mw. A.J. Roos	2	4	6	ja
Mw. M. Bakker	3	5	8	ja
Dhr. S.J. Oord	7	2	9	ja
Dhr. R. Hoving	5	0	5	ja

Directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder maakt jaarlijks afspraken met de RvC over opleiding en ontwikkeling. Hiervoor gelden eisen voor Permanente Educatie (PE). De directeur-bestuurder hoort jaarlijks 36 PE-punten te halen. Of 108 punten over een periode van drie jaar. Mevrouw Bouckaert is op 1 december 2023 in dienst getreden. Daarom geldt een aangepaste berekening voor de eerste periode. Voor haar betekent dit dat ze in 2023 3 punten moet halen en in 2024 en 2025 elk 36 punten. In totaal komt dit neer op 75 punten.

Naam	Behaalde PE-punten				Neven-activiteiten
	2023	2024	2025	totaal	
Mw. A.A.C. Bouckaert	6	24,5	55,5	86	- Bestuurslid 'n Gouden Plak Heerenveen - Lid commissie onderscheidingen Aedes (tot 27-05-2025)

Hiermee voldoet zij aan de PE-eisen.

Stagiaire RvC

De RvC koos ervoor om tijdelijk een stagiaire toe te voegen. Dit verrijkt het perspectief van de RvC. Tegelijk biedt het ruimte voor praktijkervaring. De RvC sloot een stageovereenkomst met mevrouw J. ter Harmsel-Langenhof. De stage loopt van 24 juni 2025 tot en met 23 juni 2026. De stagiaire ontvangt alleen een vergoeding voor reiskosten.

Klankbord

De RvC hecht grote waarde aan zijn rol als klankbord voor de directeur-bestuurder. We vinden het belangrijk dat verwachtingen over en weer helder zijn. De RvC bespreekt regelmatig beleidsmatige en operationele vraagstukken. Ook komt de dagelijkse praktijk aan bod. Deze gesprekken helpen bij het maken van goede keuzes.

Samenwerking en vertrouwen

De samenwerking is gebaseerd op openheid en vertrouwen. Dit vormt de basis voor goed bestuur en toezicht. Daarbij is het belangrijk dat rollen en verantwoordelijkheden duidelijk blijven.

Individuele rol en dialoog

Ook op individueel niveau heeft ieder RvC-lid een rol als klankbord. Goed contact met de directeur-bestuurder is hierbij belangrijk. De RvC vraagt van de directeur-bestuurder een actieve houding. Dilemma's worden tijdig gedeeld en besproken. Dit zorgt voor verschillende invalshoeken en een zorgvuldige afweging.

Tot slot

De RvC ziet een grote betrokkenheid binnen de organisatie. Medewerkers tonen inzet en verantwoordelijkheid in hun werk. De RvC bedankt de directeur-bestuurder en alle medewerkers voor hun inzet. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan het functioneren van de Raad. Ook dank ik de leden van de RvC voor het vertrouwen.

E.A. Groot,
Voorzitter Raad van Commissarissen



Deel 3

Jaarrekening

Dynhus

11 Jaarrekening

Balans per 31 december 2025

(Activa na verwerking voorstel bestemming) resultaat (x €1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
A. Vaste activa		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1. Vastgoed in exploitatie:		
- DAEB vastgoed in exploitatie	582.609	572.945
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.514	1.631
1.2. Vastgoed in ontw. bestemd eigen expl.	1.518	1.160
Totaal van vastgoedbeleggingen	585.641	575.736
2. Materiële vaste activa		
2.1. Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.	2.832	2.877
Totaal van materiële vaste activa	2.832	2.877
3. Financiële vaste activa		
3.1. Latente belastingvorderingen	355	746
Totaal financiële vaste activa	355	746
Totaal van vaste activa	588.828	579.359
B. Vlottende activa		
4. Vorderingen		
4.1. Huurdebiteuren	69	60
4.2. Overheid	163	6
4.3. Belastingen/premies soc.verz.	325	372
4.4. Overige vorderingen	57	47
4.5. Overlopende activa	53	53
Totaal van vorderingen	667	538
5. Liquide middelen	3.680	1.046
Totaal van vlottende activa	4.347	1.584
Totaal van activa	593.175	580.943

(Passiva na verwerking voorstel bestemming resultaat) (x €1.000)

	31-12-2025	31-12-2024
C. Eigen vermogen		
6.1. Herwaarderingsreserves	359.599	357.428
6.2. Overige reserves	165.650	157.662
Totaal van eigen vermogen	525.249	515.090
D. Voorzieningen		
7.1. Voorziening voor onr. inv. en herstructureringen	0	5.631
7.2. Overige voorzieningen	100	412
Totaal van voorzieningen	100	6.043
E. Langlopende schulden		
8.1. Schulden aan banken	59.131	57.107
Totaal van langlopende schulden	59.131	57.107
F. Kortlopende schulden		
9.1. Schulden aan overheid	3	1
9.2. Schulden aan banken	3.676	1.132
9.3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.439	406
9.4. Schulden t.z.v. bel./premies soc.verz./pensioenen	2.078	210
9.5. Overlopende passiva	1.499	954
Totaal van kortlopende schulden	8.695	2.703
Totaal van passiva	593.175	580.943

Winst- en verliesrekening over 2025

Winst- en verliesrekening – functionele indeling

(x €1.000)

	2025	2024
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1.1. Huuropbrengsten	24.982	23.906
1.2. Opbrengsten servicecontracten	805	745
1.3. Lasten servicecontracten	-890	-933
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.187	-1.844
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.498	-10.328
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-1.367	-1.321
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.845	10.225
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.500	1.040
2.2. Toegerekende organisatiekosten	-29	-26
2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.205	-844
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verk. vastgoedport.	266	170
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.1. Overige waardeverandering van vastgoedportefeuille	-2.952	-15.014
3.2. Niet-ger. waardeverandering vastgoedportefeuille	6.403	65.543
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.451	50.529
4. Overige organisatiekosten	-2.046	-1.331
5. Kosten omtrent leefbaarheid	-747	-769
6. Financiële baten en lasten		
6.1. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	95	68
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.490	-1.394
Totaal van financiële baten en lasten	-1.395	-1.326
Totaal van resultaat voor belastingen	12.374	57.498
7. Belastingen	-2.215	-1.810
Nettoresultaat na belastingen	10.159	55.688

Kasstroomoverzicht over 2025

Kasstroomoverzicht-directe methode

(x €1.000)		
	2025	2024
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
1.1. Huurontvangsten	24.986	23.908
1.2. Vergoedingen	801	752
1.3. Overige bedrijfsontvangsten	109	128
1.4. Ontvangen interest	27	9
Saldo ingaande kasstromen	25.923	24.797
1.5. Betaling aan werknemers	3.544	3.350
1.6. Onderhoudsuitgaven	6.319	9.500
1.7. Overige bedrijfsuitgaven	5.294	4.313
1.8. Betaalde interest	1.313	1.353
1.9. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	34	48
1.10. Leefbaarheid externe uitgaven niet inv.gebonden	112	210
1.11. Vennootschapsbelasting	338	1.220
Saldo uitgaande kasstromen	16.954	19.994
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.969	4.803
KASSTROOM (DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN		
2.1. Verkoopontvangsten bestaande huur	1.536	1.052
2.2. Verkoopontvangsten grond	2	8
Totaal van ontv. uit hoofde van vervreemding van MVA	1.538	1.060
2.3. Nieuwbouw huur	7.062	1.986
2.4. Verbeteruitgaven	4.970	9.166
2.5. Aankoop	5	1
2.6. Sloopuitgaven	203	251
2.7. Investerings overig	242	111
Totaal van verwerving van MVA	12.482	11.515
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-10.944	-10.455
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.944	-10.455
KASSTROOM INVESTERINGSACTIVITEITEN		
3.1. Nieuwe te borgen leningen	5.700	8.300
3.2. Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
3.3. Aflossing geborgde leningen	307	2.787
3.4. Aflossing ongeborgde leningen	784	754
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.609	4.759
Toename (afname) van geldmiddelen	2.634	-893
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.046	1.939
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.680	1.046

Kengetallen

Gegevens woningbezit

	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden					
1. Woningen/woongebouwen	3.545	3.549	3.574	3.546	3.561
2. Zorgeenheden	172	156	156	156	156
3. MOG	4	3	5	7	7
4. Garageboxen (niet-DAEB)	80	80	80	80	80
5. BOG (niet-DAEB)	3	3	3	3	3
Totaal	3.804	3.791	3.818	3.792	3.807

Mutaties in het woningbezit

1. Aantal opgeleverd	3	5	51	-	32
2. Aantal verkocht	7	5	20	15	14
3. Aantal gesloopt	-	27	4	-	75
4. Aantal samengevoegd/gesplitst	-	-	1	-	-
5. Aantal zorgeenheden	16	-	-	-	-10
6. Aantal maatschappelijk vastgoed	1	-	-	-	-10

Huurprijsklasse woningen *

1. Kwaliteitskortingsgrens	492	472	649	688	810
2. Aftoppingsgrens laag	2.911	2.958	2.838	2.618	2.659
3. Aftoppingsgrens hoog	88	57	50	186	75
4. Maximale huurgrens	54	62	37	53	16
5. Boven liberalisatiegrens	-	-	-	1	1

* Huurprijsklasse wordt jaarlijks aangepast op basis huurtoeslaggrens

Verhuur woningbezit

	2025	2024	2023	2022	2021
1. Aantal verhuringen (Daeb)	257	247	328	277	310
2. Aantal mutaties (leeggekomen)	282	264	300	308	343
3. Mutatiegraad	8,0	7,4	8,4	8,7	9,6
4. Acceptatiegraad	46	71	74	75	73
5. Huurachterstand in % jaarhuur	0,3	0,3	0,3	0,3	0,6
6. Huurderving in % jaarhuur	1,1	0,6	0,8	0,9	1,7
7. Huurverhoging woningbezit	5,0	5,3	2,6	2,3	0
8. Gem. leeftijd woningbezit (jaren)	44,5	43,4	42,5	42,1	41,5

Prijs-kwaliteitverhouding

1. Gemiddeld aantal punten WWS	167	162	153	151	152
2. Gemiddelde netto huurprijs	572	545	514	503	491
3. Gemiddelde netto markthuurprijs	993	909	926	811	776
4. Gemiddelde netto beleidshuurprijs	628	602	567	503	491
5. Gemiddelde prijs per punt	3,43	3,37	3,36	3,34	3,23
6. Huurprijs in % max. red. huurprijs	54	54	56	61	61

Kwaliteit woningbezit

	2025	2024	2023	2022	2021
Onderhoud					
1. Totaal aantal reparatieverzoeken	2.381	2.640	2.640	2.538	2.783
2. Aantal reparatieverzoeken p/won.	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
3. Reparatiekosten per reparatie	528	490	491	484	410
4. Mutatiekosten per mutatie	2.884	3.402	2.182	1.902	3.279
5. Onderhoud per woning:					
5.1. Reparatieonderhoud	354	365	363	346	321
5.2. Mutatieonderhoud	228	257	175	146	272
5.3. Vraaggestuurd onderhoud	515	576	635	605	503
5.4. Planmatig onderhoud	1.089	1.199	1.094	880	961
5.5. Planmatig onderhoud - GO	211	514	14	387	43
5.6. Totale kosten onderhoud	2.397	2.911	2.281	2.364	2.100

Financiële continuïteit

	2025	2024	2023	2022	2021
1. Solvabiliteit (marktwaarde)	88,55	88,66	88,78	87,63	87,87
2. Solvabiliteit (beleidswaarde)	82,50	83,93	80,56	79,47	72,63
3. Rentabiliteit eigen vermogen	1,9	10,8	1,2	5,4	15,5
4. Rentabiliteit totaal vermogen	2,3	10,1	1,6	5,3	14,3
5. Liquiditeit (current ratio)	0,5	0,6	0,6	0,8	0,9
6. Rentevoet externe financiering	2,4	2,4	2,8	2,5	2,8
7. Interne financiering per woning	148.094	145.807	127.963	126.667	119.584
8. Rente dekkingsratio (ICR)	7,8	4,5	5,7	4,0	-0,6
9. Loan to Value (beleidswaarde)	16,2	14,0	17,8	19,5	26,9
10. Dekkingsratio (marktwaarde)	10,3	10,5	11,1	12,2	13,4
11. Dekkingsratio (Woz-waarde)	8,3	8,2	7,9	10,3	11,0
12. Onderpandratio	9,2	9,2	10,1	11,1	10,0

Balans en W & V

	2025	2024	2023	2022	2021
1. Marktwaaarde per woning	158.175	156.273	136.913	135.533	128.337
2. Beleidswaarde per woning	100.329	108.064	75.737	77.473	51.858
3. WOZ-waarde per woning	208.228	195.553	183.696	158.848	141.892
4. Geleend bedrag per woning	17.705	16.398	14.964	16.805	16.120
5. Eigen vermogen per woning	148.166	145.137	128.540	128.061	120.674
6. Rentebaten per woning	15	8	2	-	-
7. Rentelasten per woning	420	393	420	422	448
8. Jaarresultaat per woning	2.866	15.691	1.482	6.877	18.717

Personeelszaken

	2025	2024	2023	2022	2021
1. Aantal werknemers	48	47	41	43	33
mannen	28	25	21	26	22
vrouwen	20	22	20	17	11
2. Aantal formatieplaatsen	42,5	41,6	35,7	37,3	29,4
3. Aantal inleners	5	4	3	-	7
4. In dienst	5	10	5	15	6
5. Uit dienst	4	4	7	5	3
6. Aantal parttime werknemers	23 (48%)	22 (47%)	22 (54%)	20 (47%)	17 (52%)
mannen (% mannen in deeltijd)	7 (25%)	7 (28%)	6 (29%)	7 (-27%)	8 (32%)
vrouwen (% vrouwen in deeltijd)	16 (80%)	15 (68%)	16 (80%)	13 (76%)	9 (82%)
7. Jubilarissen	1	-	-	2	-
8. Gemiddelde leeftijd	47,5	46,6	45,2	48	50,5
9. Gemiddelde dienstjaren	10,6	10,7	11,6	13,9	18,5
10. Kosten opleiding/training	€ 87.612	€ 91.132	€ 63.828	€ 109.561	€ 60.546
11. Ouderschapsverlof	-	2	3	2	4
12. Generatiepact	1	1	1	1	1
13. Ziekteverzuim (%)	5,12	4,00	3,09	3,72	4,51

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	1,6	1,2	0,9	0,6
3. Klant & Thuis	2,2	2,3	2	2	1,8
4. Klant & Thuis - Techniek	2,6	2,9	2,6	2,9	2,3
5. Huis & Bedrijf	2,2	1,8	1,3	1,6	1,2
6. Vastgoed & Projecten	1,9	1,6	1,6	1,5	1,3
7. Leefbaarheid	1,2	1,2	1	1,3	0,8
8. Totaal formatieplaatsen	12	11,7	10	10,5	8,3
9. Werkelijk aantal personeelsleden	13,5	13,2	11,5	12,1	9,3

Waarderingsgrondslagen

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 achtneming 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. Ten opzichte van het voorgaande jaar is de schattingsmethodiek voor de voorziening jubileumuitkeringen gewijzigd. Tot en met vorig jaar werd de voorziening bepaald door per jubileummoment het volledige uitkeringsbedrag op te nemen. Vanaf het huidige boekjaar wordt bij de bepaling van de voorziening rekening gehouden met een opbouw naar rato van het dienstverband, alsmede met een verwachte realisatiekans van 80%.

Vergelijkende cijfers

De cijfers van 2024 zijn, waar nodig, aangepast teneinde vergelijkbaarheid met 2025 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 verslaggevingspecialisten 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 waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dynhus hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen marktwaarde 2021). Bij het toepassen van het Handboek modelmatig waarderen 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 verhuur 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 exploiteer- 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 exploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

De marktwaarde in verhuurde staat is op 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 2025 - peildatum 31 december 2025.

Inschakeling taxateur

De taxatie van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is in 2025 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.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten 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
Bedrijfspannend Balk	Lineair	20 jaar
Bedrijfspannend Workum	Lineair	35 jaar
Bedrijfspannend 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 2025 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 waarde van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, realisatiekansen en opbouw naar rato van het dienstverband.

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 2025 volgens opgave van het fonds 143,1% (2024: 130,3%).

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 huurderiving. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 bedroeg de huurverhoging 5,0% (2024: 5,3%).

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.

* 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.

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.

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

Algemeen

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.

Toelichting op de 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 01-01-2025:						
Boekwaarde (marktwaarde)	554.611	18.132	202	1.162	469	574.576
Mutaties in het boekjaar:						
Bij: nieuwbouw	630	1.739	152	0	0	2.521
Bij: splitsen/samenvoegen	0	580	0	0	0	580
Bij: investeringen	1.244	0	4	0	0	1.248
Af: verkoop	-1.205	0	0	0	0	-1.205
Af: sloop	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen	5.452	1.076	-8	-26	-91	6.403
Saldo	6.121	3.395	148	-26	-91	9.547
Stand per 31-12-2025:						
Boekwaarde (marktwaarde)	560.732	21.527	350	1.136	378	584.123
Beleidswaarde	355.668	21.527	350	1.136	378	379.059

* 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 2025 zien van ca. € 9,5 mln. Dit betreft een waardegroei van 1,66%. De waarderingsparameters met de grootste impact op de waarde mutatie van de marktwaarde verhuurde staat in 2025 zijn tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel.

Bedrag x € 1.000

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2024 (jaarrekening)	572.945	1.631	574.576
Voorraadmutaties	1.316	0	1.316
Verkoop / sloop / overig weg	-1.205	0	-1.205
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	2.521	0	2.521
Mutatie vastgoedgegevens	39.098	-57	39.041
Contract/max. huur	11.591	18	11.609
Leegstand	680	0	680
Mutatiegraad doorexploiteren	-580	-79	-659
WOZ-waarde	24.692	4	24.696
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-119	0	-119
Complexdefinitie en verkooprestricties	2.834	0	2.834
Parameteraanpassingen a.g.v. van validatie handboek	-6.450	-8	-6.458
Markthuur na validatie	-705	0	-705
Disconteringsvoet na validatie	-5.745	-8	-5.753
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	-24.300	-52	-24.352
Macro-economische parameters	502	-13	489
Reguliere huurstijging & markthuur	2.628	19	2.647
Leegwaardestijging	181	0	181
Splitsings- en verkoopkosten	-63	-3	-66
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-4.787	-16	-4.803
Beheerkosten	-924	-1	-925
Belastingen en verzekeringen	191	0	191
Disconteringsvoet	-21.777	-30	-21.807
Exit yield	-251	-8	-259
Mutatie 2024-2025	9.664	-117	9.547
Marktwaaarde 2025	582.609	1.514	584.123

Parameters marktwaaarde gemiddeld per woning

	2025	2024
Markthuur per maand	993	909
Mutatiekans DE/UP	7,99% / 8,90%	8,0% / 8,79%
Exit yield DE/UP	5,27% / 4,76%	5,50% / 4,59%
Gemiddelde disconteringsvoet	6,80%	6,82%

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 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 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 2025 € 379,1 mln. De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2025 laat zich als volgt presenteren:

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
Marktwaarde per 31 december	584.123	574.576
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-735	-43.161
Afslag betaalbaarheid (huur)	-225.179	-189.942
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-70.393	-50.666
Afslag beheer (beheerkosten)	618	-1.147
Afslag disconteringsvoet	90.625	113.824
Totaal van Beleidswaarde	379.059	403.484

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 2025, zijnde € 858 per verhuureenheid. Dit bedrag is gehanteerd op prijspeil 2025 en sluit aan bij de feitelijke lasten.

Norm onderhoud

Voor de bepaling van de onderhoudslasten komen wij uit op een gemiddelde norm van € 2.851. Deze norm omvat zowel regulier onderhoud als reparatie-, mutatie-, planmatig en vraaggestuurd onderhoud. Het onderhoud is doorgerekend over een periode van 60 jaar. Als basis voor het planmatig onderhoud is aangesloten bij de meest recente Meerjaren Onderhoudsbegroting (MJOB). Bij complexen met voorgenomen sloop is het onderhoudsniveau teruggebracht naar een gemiddeld niveau van instandhouding. Bij complexen waarvoor sprake is van een ingrijpende verbouwing, zijn de onderhoudsgerelateerde kosten verwerkt binnen de MJOB.

De onderhoudskosten laten in enkele jaren een piek zien als gevolg van gepland groot onderhoud. In de komende periode wordt gewerkt aan een verdere egalisatie van de onderhoudslasten over de volledige 60-jaars exploitatiehorizon, zodat een stabiel kostenniveau ontstaat binnen de beleidswaardeberekening.

Disconteringsvoet

Vanaf 2023 geldt een nieuwe grondslag voor de disconteringsvoet voor alle corporaties, deze wordt jaarlijks bijgewerkt. De disconteringsvoet 2025 is gebaseerd op een WACC-benadering (Weighted Average Cost of Capital): 4,22% voor DAEB en 4,76% voor niet-DAEB woningen.

Parameters beleidswaarde gemiddeld per woning

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

	2025	2024
Gemiddelde streefhuur	628	602
Norm onderhoud	2.851	2.250
Norm beheer	858	835

Sensitiviteit beleidswaarde

Voor de beleidswaarde 2025 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 2025 (x € 1.000)	Effect op de beleidswaarde 2024 (x € 1.000)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	26.469 hoger	26.575 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	27.952 lager	28.738 lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	35.722 lager	41.287 lager

Verwachte verkoop woningen in exploitatie

Ultimo 2025 waren 145 woningen gelabeld voor verkoop. Van de woningen in exploitatie wordt verwacht dat 10 woningen in 2026 worden verkocht met een opbrengstwaarde van € 2,6 mln. en een boekwaarde van € 1,6 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

Actuele waarde (WOZ-waarde)	2025 (peildatum 01-01-2024)	2024 (peildatum 01-01-2023)
DAEB vastgoed in exploitatie:		
DAEB – Woningen	738.168	694.016
DAEB – Intramurale zorg	16.766	16.048
DAEB – MOG	266	244
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
Niet-DAEB – BOG	673	677
Niet-DAEB – Garageboxen	1.057	1.048
Totaal	756.930	712.033

1.2. Vastgoed in ontw. bestemd voor eigen exploitatie

Bedrag x € 1.000

	Stand 01-01-2025	Investering	Overboeking naar ViE	Voorziening onr. Inv.	Stand 31-12-2025
Stand nieuwbouwprojecten:					
N16. Project: 43 app. Parkstraat/Pampusstraat (in aanbouw)	0	3.118	0	-2.183	935
N18. Project: 13 app. De Tuke (in expl. 2025)	470	3.888	-1.891	-2.467	0
N19. Project: Straatweg (ontwerpfase)	22	19	0	0	41
N21. Project: Lynbaen (haalbaarheidsonderzoek)	8	10	0	0	18
N22. Project: 3 wn. Parkstraat (in expl. 2025)	115	515	-630	0	0
H08. Project: Lemmer-West (ontwerpfase)	113	83	0	0	196
C140. Project: Wyckelerweg (ontwerpfase)	0	9	0	0	9
C736. Project: Kerklaan (ontwerpfase)	4	0	0	0	4
C855. Project: Y.W. van Dijkstraat (haalbaarheidsonderzoek)	18	43	0	0	61
Diverse lokaties (haalbaarheidsonderzoek)	0	2	0	0	2
Saldo nieuwbouw	750	7.687	-2.521	-4.650	1.266
Stand verbouwing:					
VB08. Project Weverswei 1 (in expl. 2025)	357	223	-580	0	0
Saldo verbouwing	357	223	-580	0	0
Stand sloop:					
C871. Straatweg - Lemmer	10	28	0	0	38
C318. Lynbaen - Workum	15	0	0	0	15
C842. Lemmer-West	19	136	0	0	155
C736. Kerklaan - St. Nicolaasga	6	0	0	0	6
C404. Zr. Jacobsstraat - Echtenerbrug	1	17	0	0	18
C663. Herenweg - Oosterzee	1	9	0	0	10
C855. Y.W. van Dijkstraat - Lemmer	1	9	0	0	10
Saldo sloop	53	199	0	0	252
Boekwaarde per 31 december	1.160	8.109	-3.101	-4.650	1.518

2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Bedrag x € 1.000

Stand per 01-01-2025:	Bedrijfspanden	Inventarissen	Vervoermiddelen	Totaal
Aanschafwaarde	3.175	1.242	585	5.002
Cum. Afschrijvingen	-695	-1.058	-372	-2.125
Boekwaarde 01-01-2025	2.480	184	213	2.877
Mutaties in het boekjaar:				
Bij: investeringen	6	240	1	247
Af: desinvesteringen	0	-27	-1	-28
Bij: corr. afschrijvingen	0	27	1	28
Af: afschrijvingen	-80	-149	-63	-292
Saldo	-74	91	-62	-45
Stand per 31-12-2025:				
Aanschafwaarde	3.181	1.455	585	5.221
Cum. Afschrijvingen	-775	-1.180	-434	-2.389
Boekwaarde 31-12-2025	2.406	275	151	2.832

Bedrijfspanden

Dynhus is juridische eigenaar van de bedrijfspanden: 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 2025: € 8.570.020 (2024: € 8.570.020). Betreft o.a. verzekering brand- en stormschade, bedrijfsschade en schade roerende zaken.

Bedrag x € 1.000

Actuele waarde (WOZ-waarde)	2025 (peildatum 01-01-2024)	2024 (peildatum 01-01-2023)
Bedrijfspand – Eigen Haard 3 te Balk	960	960
Bedrijfspand – Merk 17 te Workum	67	66
Bedrijfspand – Straatweg 54 te Lemmer	541	541
Totaal	1.568	1.567

3.1. Latente belastingvorderingen

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
Stand per 1 januari	746	916
Mutaties in het boekjaar:		
- ten laste van resultaat (disagio leningen)	-21	-18
- ten laste van resultaat (fiscale afschrijvingen)	-370	-152
Totaal mutaties in het boekjaar	-391	-170
Stand per 31 december	355	746

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Disagio leningen

Het tijdelijk verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 2.855 (2024: € 24.266) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 2.806 (2024: € 23.794).

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 € 1.684.719 (2024: € 5.049.497). De latentie hierover bedraagt ultimo 2025 € 352.330 (2024: € 722.726).

4. Vorderingen

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
4.1. Huurdebiteuren	69	60
4.2. Overheid	163	6
4.3. Belastingen/premies soc.verz.:		
4.3.1. Omzetbelasting	56	54
4.3.2. Vennootschapsbelasting	269	318
Subtotaal 4.3.	325	372
4.4. Overige vorderingen	57	47
4.5. Overlopende activa*	53	53
Totaal van vorderingen	667	538
Looptijd < 1 jaar	667	538
Looptijd > 1 jaar	0	0

*2025: Nog te ontvangen rente BedrijfsSparRekening Rabobank.

5. Liquide middelen

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
5.1. Rekening courant Rabobank	38	109
5.2. BedrijfsSparRekening Rabobank	3.642	937
Totaal liquide middelen	3.680	1.046

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

6.1. Herwaarderingsreserves

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
Stand per 1 januari	357.428	304.155
Realisatie verkoop	-823	-580
Realisatie sloop	0	-2.101
Realisatie nieuwbouw	0	0
Totaal realisatie herwaardering	-823	-2.681
Mutatie door herwaardering	2.994	55.954
Stand per 31 december	359.599	357.428

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

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
Stand per 1 januari	157.662	155.247
Resultaat na belastingen van het boekjaar	10.159	55.688
Ongerealiseerde herwaarderingsreserve	-2.171	-53.273
Stand per 31 december	165.650	157.662

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

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
Stand per 1 januari	5.631	1.001
Dotatie: onrendabele toppen:		
Project: PO-projecten	0	2.735
Project: 3 wn. Parkstraat 66-70 - Lemmer (N22)	0	336
Project: 43 app. Parkstraat/Pampusstraat - Lemmer (N16)	-713	4.200
Project: 13 app. De Tuke - St. Nicolaasga (N18)	2.467	0
Project: 4 wn. Jhr van Eijsingastraat - St. Nicolaasga (C7021)	463	0
Project: 68 wn. Lemmer-West (C8421)	720	0
Onttrekking: bestede kosten:		
Project zonnepanelen: 600 woningen	0	-726
Project: PO-projecten	-2.735	-275
Project: 3 wn. Parkstraat 66-70 - Lemmer (N22)	0	-336
Project: 43 app. Parkstraat/Pampusstraat - Lemmer (N16)	-2.183	-1.304
Project: 13 app. De Tuke - St. Nicolaasga (N18)	-2.467	0
Project: 4 wn. Jhr van Eijsingastraat - St. Nicolaasga (C7021)	-463	0
Project: 68 wn. Lemmer-West (C8421)	-720	0
Stand per 31 december	0	5.631

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

7.2. Overige voorzieningen

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
Voorziening jubileumuitkeringen		
Stand per 1 januari	411	373
Af: onttrekking	-311	39
Stand per 31 december	100	412
Looptijd voorziening jubileumuitkering < 5 jaar	42	39
Looptijd voorziening jubileumuitkering > 5 jaar	58	373

De voorziening voor jubileumuitkeringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat een bedrag van € 42.418 binnen 5 jaar wordt gerealiseerd.

8.1. Schulden aan banken

	2025	2024
Stand per 1 januari	58.198	53.480
Bij: nieuwe leningen	5.000	5.000
Bij/Af: (terug) stortingen flexibele leningen	700	3.300
Af: aflossingen	-1.091	-3.541
Af: Vrijval agio Vestialening	-42	-41
Stand per 31 december	62.765	58.198
Af: Aflossingen 1e jaar na verslagjaar	-3.634	-1.091
Langlopende verplichtingen	59.131	57.107
Aflossingsdeel >5 jaar	46.535	45.275
Gemiddeld rentepercentage	2,37%	2,39%
Marktwaaarde excl. opgenomen rente	60.303	60.163
Duration	8,5 jaar	9,2 jaar
Stand per 31 december	62.765	58.198
Looptijd leningen < 5 jaar	13.233	9.658
Looptijd leningen > 5 jaar	49.532	48.540

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 53,4 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

	2025	2024
9.1. Schulden aan overheid	3	1
9.2. Schulden aan banken:		
9.2.1. Aflossingsdeel komend jaar	3.634	1.091
9.2.2. Vrijval agio Vestialening	42	41
Subtotaal 9.2.	3.676	1.132
9.3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.439	406
9.4. Schulden ter zake van belastingen/premies soc.verz./pensioenen:		
9.4.1. Omzetbelasting	641	203
9.4.2. Vennootschapsbelasting	1.437	0
9.4.3. Waterschapsbelasting	0	7
Subtotaal 9.4.	2.078	210
9.5. Overlopende passiva:		
9.5.1. Vooruit ontvangen huur	133	122
9.5.2. Niet vervallen rente leningen	127	129
9.5.3. Verlof/vakantie-uren	810	631
9.5.4. Nog te betalen projectkosten	283	0
9.5.5. Overig transitoria credit	146	72
Subtotaal 9.6.	1.499	954
Totaal van kortlopende schulden	8.695	2.703
Looptijd < 1 jaar	8.568	2.574
Looptijd > 1 jaar*	127	129

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

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

1. Verplichtingen

Ultimo 2025 gelden de volgende verplichtingen:

Bedrag x € 1.000

	Totaal	< 1 jaar	1-5 jaar	> 5jaar
Uitgaven onderhoud en verbeteringen	1.250	1.250	0	0
Operational Leaseverplichtingen	38	12	26	0
Automatisering (ITRIS / NEH)	751	459	292	0
Totaal excl. btw	2.039	1.721	318	0
BTW (21%)	428	361	67	0
Totaal incl. btw	2.467	2.082	385	0

Uitgaven onderhoud en verbeteringen

Verplichting 2026 met Jorritsma Bouw: Planmatig onderhoud ad. € 271.415 ex. btw.

Verplichting 2026 met Gebr. Sikma: onderhoud ad. € 14.600 ex. btw.

Verplichting 2026 met Jorritsma Bouw: Planmatig onderhoud ad. € 188.079 ex. btw.

Verplichting 2026 met Staveren & Livenco: Lift- en deuronderhoud ad. € 224.510 ex. btw.

Verplichting 2026 met Breman Service: CV en ventilatie systemen, totaalonderhoud installaties ad. € 315.378 ex. btw.

Verplichting 2026 met Energiewachtgroep: CV, WTW, Luchtverwarmers en WP ad. € 236.175 ex. btw.

Operational Leaseverplichtingen

Voor de mobiliteit van de directie is een operational leaseovereenkomst afgesloten met FrieslandLease. De verplichting korter dan een jaar bedraagt € 11.648 excl. btw. en langer dan een jaar, maar korter dan 5 jaar € 26.209 excl. btw.

Automatisering (ITRIS/NEH)

In 2020 is een contract aangegaan voor 7 jaar met ITRIS: ultimo 2025 verplichting ad. € 483.000 excl. btw.

In 2019 is een contract aangegaan voor 5 jaar met NEH: ultimo 2025 verplichting ad. € 137.000 excl. btw.

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 € 53,4 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 2025 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 (€ 1.389.000) aan te houden van 2,60% van het nominale bedrag (€ 53,417 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 jaarlijkse obligo is maximaal 0,65% van het geborgde volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. In 2025 was het obligo 0,0269%.

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2024 € 738,8 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 01-01-2024). 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 2025 evalueerden we, in beide gemeenten, de jaarschijf van het voorgaand jaar en is de jaarschijf 2026 opgesteld. Onderstaande tabel laat zien met welke gemeenten we prestatieafspraken hebben gemaakt.

Gemeente	Raam-overeenkomst	Prestatieafspraken in 2024*	Looptijd	Zicht op nieuwe afspraken in 2026
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 2025 waren de (meerjarige) prestatieafspraken met beide gemeenten getekend.*

6. Ontvangen claims

Er zijn geen claims ontvangen in 2025.

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 2026 hebben geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden die verwerking in de jaarrekening 2025 behoeven.

Toelichting winst- en verliesrekening

1. Exploitatie vastgoedportefeuille

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
1.1. Huuropbrengsten		
1.1.1. Woningen en woongebouwen (DAEB)	23.771	22.625
1.1.3. Intramurale zorg (DAEB)	1.342	1.327
1.1.2. Maatschappelijk onroerend goed (DAEB)	11	11
1.1.4. Bedrijfsmatig onroerend goed (Niet-DAEB)	91	54
1.1.5. Garageboxen (Niet-DAEB)	34	32
Subtotaal 1.1.	25.249	24.049
1.1.6. Af: huurderiving wegens leegstand	-246	-135
1.1.7. Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-21	-8
Totaal huuropbrengsten	24.982	23.906

In 2025 is 5,0% huurverhoging doorgevoerd (2024: 5,3%).

	2025	2024
1.2. Opbrengsten servicecontracten		
1.2.1. Opbrengsten servicecontracten	814	753
1.2.2. Af: huurderiving wegens leegstand	-2	-5
1.2.3. Te verrekenen met huurders	-7	-3
Totaal opbrengsten servicecontracten	805	745

	2025	2024
1.3. Lasten servicecontracten		
1.3.1. Lasten servicecontracten	724	730
1.3.2. Toegerekende organisatiekosten	166	203
Totaal lasten servicecontracten	890	933

	2025	2024
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
1.4.1. Personeelskosten:		
1.4.1.1. Lonen en salarissen:		
1.4.1.1.1. Brutosalarissen	2.612	2.487
1.4.1.1.2. Ontvangen ziektegeld	-61	-52
1.4.1.1.3. Uitzendkrachten	681	214
Subtotaal 1.4.1.1.	3.232	2.649
1.4.1.2. Sociale lasten	434	412
1.4.1.3. Pensioenlasten	332	285
Totaal personeelskosten	3.998	3.346
Gemiddeld aantal FTE:	42,07	38,68
1.4.2. Bedrijfskosten:		
1.4.2.1. Overige personeelskosten	142	343
1.4.2.2. Huisvestingskosten	203	172
1.4.2.3. Algemene kosten	1.228	1.094
1.4.2.4. Afschrijving t.d.v. exploitatie	293	360
1.4.2.5. Overige baten/lasten (incl. voorraad)	-33	-46
Totaal bedrijfskosten	1.833	1.923
1.4.3. Toegerekende organisatiekosten*		
1.4.3.1. Af: toeger. organisatiekosten verk. resultaat vastg. port.	-29	-26
1.4.3.2. Af: toeger. organisatiekosten lasten servicecontracten	-166	-203
1.4.3.3. Af: toeger. organisatiekosten lasten onderhoud	-1.817	-1.905
1.4.3.4. Af: toeger. organisatiekosten ov. organisatiekosten	-991	-685
1.4.3.5. Af: toeger. organisatiekosten leefbaarheid	-641	-606
Totaal toegerekende organisatiekosten	-3.644	-3.425
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.187	1.844

*De toegerekende organisatie kosten, welke voornamelijk bestaan uit lonen en salarissen, overige personeelskosten en bedrijfskosten, worden op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld.

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten		
1.5.1. Reparatieonderhoud	1.265	1.310
1.5.2. Mutatieonderhoud	842	934
1.5.3. Vraaggestuurd onderhoud	1.853	2.078
1.5.4. Planmatig onderhoud	4.583	6.077
Subtotaal incl. toegerekende organisatiekosten	8.543	10.399
1.5.6. Vergoeding onderhoud: huurders	-45	-71
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	8.498	10.328

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
1.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
1.6.1. Onroerendzaakbelasting	651	645
1.6.2. Waterschapslasten	556	532
1.6.3. Rioolheffing	70	69
1.6.4. Verzekeringskosten	70	59
1.6.5. Verhuurderbijdrage	20	16
Totaal ov. dir. operationele lasten exploitatie bezit	1.367	1.321

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille:		
2.1.1. Opbrengsten verkopen bestaand bezit	1.535	1.052
2.1.2. Verkoopresultaat grond	-5	9
2.1.3. Af: Direct toerekenbare verkoopkosten	-30	-21
Subtotaal 2.1.	1.500	1.040
2.2. Af: Toegerekende organisatiekosten	-29	-26
2.3. Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.205	-844
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	266	170

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.1. Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille:		
3.1.1. Project: Zuiderzeestr.-fase 1 - Lemmer (H02)	0	3
3.1.2. Project: Doltewal - Workum (N14)	0	1
3.1.3. Project: 3 wn. Parkstraat 66-70 - Lemmer (N22)	9	925
3.1.4. Project: 13 app. De Tuke - St. Nicolaasga (N18)	2.469	48
3.1.5. Project: 43 app. Parkstraat/Pampusstraat - Lemmer (N16)	-713	5.905
3.1.6. Project: 4 wn. Jhr van Eijsingastraat - St. Nicolaasga (C7021)	463	0
3.1.7. Project: 68 wn. Lemmer-West (C8421)	720	0
3.1.8. Diverse lokaties - haalbaarheidsonderzoek	4	61
3.1.9. Project: Diverse PO-projecten	0	8.071
Subtotaal	2.952	15.014
3.2. Niet – gerealiseerde waardeveranderingen*	-6.403	-65.543
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.451	-50.529

*In 2025 is deze waardeverandering opnieuw berekend op basis van het Handboek 2025.

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
4. Overige organisatiekosten		
4.1. Bijdrage PV/OR/HV/KK/AEDES/KWH	176	83
4.2. Taxatiekosten	13	20
4.3. Controlekosten accountant* ¹	129	102
4.4. Advieskosten* ²	370	212
4.5. Bijdrageheffing AW	21	19
4.6. WSW Obligo	13	14
4.7. Warmtenet Balk	11	13
4.8. Kosten Raad van Commissarissen	88	92
4.9. Kosten HRM	82	72
4.10. Kosten Communicatie & PR	100	15
4.11. Kosten DB/Controller (interim)	52	4
4.12. Toegerekende organisatiekosten	991	685
Totaal overige organisatiekosten	2.046	1.331

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
Specificatie honoraria accountantsorganisaties		
*1 Controlewerkzaamheden jaarrekening	Forvis Mazars	122 95
*1 Controle dVi	Forvis Mazars	7 7
*2 Fiscale adviesdiensten	BDO	52 35
Totaal gefactureerde bedragen	181	137

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
5. Leefbaarheid		
5.1. Kosten leefbaarheid	106	163
5.2. Toegerekende organisatiekosten	641	606
Totaal leefbaarheid	747	769

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
6. Financiële baten en lasten		
6.1. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:		
6.1.1. Rente Rabobank	54	27
6.1.2. Vrijval agio Vestia-lening	41	41
Subtotaal	95	68
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten:		
6.2.1. Rente leningen kredietinstellingen	1.490	1.391
6.2.2. Boete/debetrente	0	3
Subtotaal	1.490	1.394
Totaal van financiële baten en lasten	1.395	1.326

Bedrag x € 1.000

	2025	2024
7. Belastingen		
7.1. Te betalen vennootschapsbelasting	1.824	1.640
7.2. Latentie leningen	21	18
7.3. Latentie fiscale afschrijvingen	370	152
Totaal belastingen	2.215	1.810

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 2025. Er is tevens rekening gehouden met de generieke renteaftrekbeperking conform de fiscale MJB.

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:

Commercieel jaarresultaat vóór belastingen**12.374****Bij:**

+ Fiscaal lagere waardeveranderingen	2.973	
+ Fiscaal lagere afschrijvingen	34	
+ Fiscaal hogere boekwinst verkopen	489	
		3.496

Af:

- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-664	
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-723	
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-6.403	
- Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-89	
- Fiscaal lagere overige bedrijfsopbrengsten	-51	
- Fiscaal aanwending herinvesteringsreserve	-801	
- Fiscaal hogere bedrijfslasten	-6	
		-8.737

Belastbare winst 2025**7.133****Extracomptabele correctie****Af:**

- Dotatie herinvesteringsreserve	-801	
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-11	
		-812

Bij:

+ Beperkt aftrekbare kosten	9	
+ Onttrekking herinvesteringsreserve	801	
		810

Belastbaar bedrag voor verliesverrekening

7.131

Af: te verrekenen verliezen

0

Belastbaar bedrag 2025**7.131**

- 1e schijf tot € 200.000, tarief 19,0%, belastbaar € 200.000	38	
- 2e schijf vanaf € 200.000, tarief 25,8%, belastbaar € 7.131.094	1.788	
		1.826

Te betalen vennootschapsbelasting***1.826****Winst na belasting 2025****5.305**

Te betalen vennootschapsbelasting 2025	1.826
Betaalde voorlopige aanslagen 2025	389

Terug te betalen vennootschapsbelasting over 2025**1.437**

*Effectieve belastingdruk 2025: 17,90%

WNT-verantwoording

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 2025 van € 180.000) (2024: € 170.000). De in dit verslag opgenomen vergelijkende WNT-cijfers 2024 wijken af van de bedragen zoals opgenomen in het eerdere jaarverslag 2024. Deze afwijking wordt veroorzaakt door een correctie vanuit de eigen controlebevindingen.

2025 - Specificatie bezoldiging (bedragen in €)	A.A.C. Bouckaert
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01-01 – 31-12
Deeltijdfactor in fte	1 fte
Dienstbetrekking	ja
Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)	2025
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	131.316
Beloningen betaalbaar op termijn	18.767
Subtotaal	150.083
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	180.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Bezoldiging in het kader van de WNT	150.083
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

2024 - Specificatie bezoldiging (bedragen in €)	A.A.C. Bouckaert
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01-01 – 31-12
Deeltijdfactor in fte	1 fte
Dienstbetrekking	ja
	Jaarrekening
Opbouw bezoldiging directeur-bestuurder (bedragen in €)	2024
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	122.310
Beloningen betaalbaar op termijn	16.022
Subtotaal	138.332
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Bezoldiging in het kader van de WNT	138.332
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 2025 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 €)

2025	E.A. Groot	A.J. Roos	M. Bakker	S.J. Oord	R. Hoving
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	19.440	12.960	12.960	12.960	12.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.000	18.000	18.000	18.000	18.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	19.440	12.960	12.960	12.960	12.960
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	M.A. Wiersma	E.A. Groot	A.J. Roos	M. Bakker	S.J. Oord
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01/15-05	01-01/ 15-05	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging	6.863	4.575	12.200	12.200	12.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.475	6.317	17.000	17.000	17.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	6.863	4.575	12.200	12.200	12.200
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.

In 2025 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 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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.

(x €1.000)

	DAEB 2025	Niet- DAEB 2025	Realisatie 2025
1. Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
1.1. Huuropbrengsten	24.856	126	24.982
1.2. Opbrengsten servicecontracten	805	0	805
1.3. Lasten servicecontracten	-890	0	-890
1.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.187	0	-2.187
1.5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.467	-31	-8.498
1.6. Overige dir. operationele lasten exploitatie bezit	-1.362	-5	-1.367
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.755	90	12.845
2. Resultaat verkoop vastgoedportefeuille			
2.1. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.500	0	1.500
2.2. Toegerekende organisatiekosten	-29	0	-29
2.3. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.205	0	-1.205
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verk. vastgoedport.	266	0	266
3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
3.1. Overige waardeverandering van vastgoedportefeuille	-2.952	0	-2.952
3.2. Niet-ger. waardeverandering vastgoedportefeuille	6.520	-117	6.403
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.568	-117	3.451
4. Overige organisatiekosten	-2.046	0	-2.046
5. Kosten omtrent leefbaarheid	-747	0	-747
6. Financiële baten en lasten			
6.1. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	95	0	95
6.2. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.490	0	-1.490
Totaal van financiële baten en lasten	-1.395	0	-1.395
Totaal van resultaat voor belastingen	12.401	-27	12.374
7. Belastingen	-2.215	0	-2.215
Nettoresultaat na belastingen	10.186	-27	10.159

(x €1.000)

	DAEB 2025	Niet- DAEB 2025	Realisatie 2025
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
1.1. Huuropbrengsten	24.860	126	24.986
1.2. Vergoedingen	801	0	801
1.3. Overige bedrijfsopbrengsten	109	0	109
1.4. Ontvangen interest	27	0	27
Saldo ingaande kasstromen	25.797	126	25.923
1.5. Betaling aan werknemers	3.544	0	3.544
1.6. Onderhoudsuitgaven	6.288	31	6.319
1.7. Overige bedrijfsuitgaven	5.289	5	5.294
1.8. Betaalde interest	1.313	0	1.313
1.9. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	34	0	34
1.10. Leefbaarheid externe uitgaven niet inv.gebonden	112	0	112
1.11. Vennootschapsbelasting	338	0	338
Saldo uitgaande kasstromen	16.918	36	16.954
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.879	90	8.969
KASSTROOM (DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN			
M.V.A. ingaande kasstroom:			
2.1. Verkoopontvangsten bestaande huur	1.536	0	1.536
2.2. Verkoopontvangsten grond	2	0	2
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	1.538	0	1.538
2.3. Nieuwbouw huur	7.062	0	7.062
2.4. Verbeteruitgaven	4.970	0	4.970
2.5. Aankoop	5	0	5
2.6. Sloopuitgaven	203	0	203
2.7. Investerings overig	242	0	242
Totaal van verwerving van MVA	12.482	0	12.482
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.944	0	-10.944
Kasstroom financieringsactiviteiten			
Ingaand:			
3.1. Nieuwe te borgen leningen	5.700	0	5.700
3.2. Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0
3.3. Aflossing geborgde leningen	307	0	307
3.4. Aflossing ongeborgde leningen	784	0	784
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.609	0	4.609
Toename (afname) van geldmiddelen	2.544	90	2.634
Geldmiddelen aan het begin van de periode			1.046
Geldmiddelen aan het einde van de periode			3.680

12 Overige gegevens

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 2025 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.

Mevr. A.A.C. Bouckaert

Functie: Directeur-bestuurder
Datum: 23 juni 2026

w.g.

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen verklaart hierbij de van de directeur-bestuurder van Dynhus aangeboden jaarrekening 2025 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.

Namens de Raad van Commissarissen

Dhr. E.A. Groot

Functie: Voorzitter
Datum: 23 juni 2026

Mevr. A.J. Roos

Functie: Lid
Datum: 23 juni 2026

w.g.

w.g.

Mevr. M. Bakker

Functie: Lid
Datum: 23 juni 2026

Dhr. S.J. Oord

Functie: Lid
Datum: 23 juni 2026

w.g.

w.g.

Dhr. R. Hoving

Functie: Lid
Datum: 23 juni 2026

w.g.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Aan: de raad van commissarissen van Stichting Dynhus

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst-en-verliesrekening over 2025; 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 2025 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 26 van het jaarverslag.

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

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode en de klokkenluidersregeling 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 bedrijfsvoering 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.
- Het risico op persoonlijke verrijking door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities. Wij hebben ons daarbij gericht op omvangrijke contractuele verplichtingen in relatie tot investeringen in vastgoed (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.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.

Risico	Werkzaamheden
Persoonlijke verrijking door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities. Wij hebben ons daarbij gericht op omvangrijke contractuele verplichtingen in relatie tot investeringen in vastgoed.	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Dynhus en van de door Stichting Dynhus gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.
	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 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 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 61 tot en met 63. 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 waarderen marktwaaarde. 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 2025 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 2025, 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.
- 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Apeldoorn, 29 juni 2026

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA

Onze gegevens

Stichting Dynhus

Eigen Haard 3, 8561 EX Balk

Postbus 29, 8560 AA Balk

Telefoon (0514) 60 80 80

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: Inschr. Nat. Register	nr. L-0036
Inschrijving K.v.K. 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

Dhr. E. Jonk, 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.