

STICHTING THUIS

TETIEL

Rapport inzake jaarstukken 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIËEL VERSLAG

1	Kengetallen	4
---	-------------	---

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021	6
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	8
3	Kasstroomoverzicht 2021	10
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	12
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	15
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	25
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	29
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	29
9	Toelichting op de balans per 31 december 2021	30
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	52
11	Overige informatie	62
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	63

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	77
---	-------------------------------------	----

BIJLAGEN

2	Bijlage 1: Controleverklaring	
---	-------------------------------	--

Stichting Thius te Tiel

FINANCIEEL VERSLAG

1 KENGETALLEN

1.1 Woningbezit

	2021	2020
Zelfstandige woningen	7.212	7.222
Onzelfstandige woningen	27	13
Intramurale zorg	230	288
Maatschappelijk onroerend goed	35	34
Bedrijfsonroerend goed	60	72
Standplaatsen in eigendom	2	2
Standplaatsen met woonwagen in eigendom	1	1
Garageboxen	265	251
Parkeerplaatsen	241	298
	<u>8.073</u>	<u>8.181</u>

1.2 Mutaties in woningbezit

	2021	2020
Nieuwbouw	21	95
Verkoop	-42	-41
Samenvoeging	-14	-2
Sloop	-87	-
Splitsing	13	-
Overige	1	-3

1.3 Prijs-kwaliteit

	2021	2020
Gemiddelde huurverhoging in %	0,03	2,44

1.4 Financiële continuïteit

	2021	2020
Solvabiliteit Beleidswaarde	69,50	60,50
Rentedekkingsratio (ICR)	3,67	3,62
Loan to Value Beleidswaarde	24,60	33,90
Dekkingsratio Marktwaarde	22,10	31,70

JAARREKENING

Balans per 31 december 2021
Winst-en-verliesrekening over 2021
Kasstroomoverzicht 2021
Toelichting op de balans per 31 december 2021
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021
Overige informatie
Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
WNT-verantwoording 2021 Stichting Thius

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.098.986.575	978.335.934
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	68.909.284	65.576.913
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.617.946	32.141.492
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.822.959	3.106.736
	<u>1.209.336.764</u>	<u>1.079.161.075</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.592.746	6.025.452
Financiële vaste activa (3)		
Andere deelnemingen	33.249	2.152
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	295.000	295.000
Latente belastingvordering(en)	5.145.478	6.826.776
	<u>5.473.727</u>	<u>7.123.928</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	502.168	1.597.146
Overige voorraden	31.718	19.018
	<u>533.886</u>	<u>1.616.164</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	343.888	470.643
Overheid	5.862	46.524
Latente belastingvorderingen	395.105	417.593
Overige vorderingen	479.325	157.701
Overlopende activa	157.621	708.562
	<u>1.381.801</u>	<u>1.801.023</u>
Liquide middelen (6)	1.748.462	2.863.561
	<u><u>1.223.067.386</u></u>	<u><u>1.098.591.203</u></u>

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserves	706.583.072	600.510.144
Overige reserves	148.629.529	205.932.125
Resultaat na belastingen van het boekjaar	141.060.741	48.770.335
	<u>996.273.342</u>	<u>855.212.604</u>
Vorzieningen	(8)	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	515.709	5.937.533
Overige voorzieningen	466.006	467.342
	<u>981.715</u>	<u>6.404.875</u>
Langlopende schulden	(9)	
Schulden aan banken	158.667.780	173.432.511
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.750.437	30.434.154
Overige schulden	12.537.886	12.875.783
	<u>207.956.103</u>	<u>216.742.448</u>
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan banken	10.848.111	11.895.466
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.301.257	1.782.303
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.202.439	2.012.595
Overige schulden	256.712	419.211
Overlopende passiva	4.247.707	4.121.701
	<u>17.856.226</u>	<u>20.231.276</u>
	<u><u>1.223.067.386</u></u>	<u><u>1.098.591.203</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	53.330.875	52.482.449
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.849.036	1.751.047
Lasten servicecontracten	(13)	-1.806.714	-1.766.699
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-3.033.135	-2.382.820
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-12.761.644	-11.589.251
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-9.114.881	-8.127.927
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		28.463.537	30.366.799
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	11.437.906	8.922.442
Toegerekende organisatiekosten		-330.571	-79.785
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-6.567.820	-6.493.459
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.539.515	2.349.198
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-5.933.084	-12.702.824
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	124.017.107	44.088.668
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20)	1.368.755	744.163
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		119.452.778	32.130.007
Opbrengst overige activiteiten	(21)	114.930	83.039
Kosten overige activiteiten	(22)	-85.485	-93.040
Nettoresultaat overige activiteiten		29.445	-10.001
Overige organisatiekosten	(23)	-902.936	-2.066.160
Leefbaarheid	(24)	-336.864	-439.930
Bedrijfsresultaat		151.245.475	62.329.913

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	(25)	-	-3.587.777
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	16.653	59.736
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-6.267.722	-6.740.094
Financiële baten en lasten		<u>-6.251.069</u>	<u>-10.268.135</u>
Resultaat voor belastingen		144.994.406	52.061.778
Belastingen	(28)	-4.166.034	-3.285.680
Resultaat deelnemingen	(29)	232.369	-5.763
Resultaat na belastingen		<u>141.060.741</u>	<u>48.770.335</u>

3 KASTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	53.521.584		52.636.014	
Vergoedingen	1.818.096		1.734.465	
Overige bedrijfsontvangsten	106.020		39.418	
Ontvangen interest	-47.651		44.385	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		55.398.049		54.454.282
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.999.351		-4.710.482	
Onderhoudsuitgaven	-10.096.578		-8.542.816	
Overige bedrijfsuitgaven	-7.551.845		-8.106.900	
Betaalde interest	-6.586.533		-7.063.436	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-140.111		-40.144	
Verhuurdersheffing	-5.516.207		-4.729.269	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-83.186		-88.149	
Vennootschapsbelasting	-2.868.667		-2.655.392	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-37.842.478		-35.936.588
Kasstroom uit operationele activiteiten		17.555.571		18.517.694
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.426.216		8.546.761	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.184.749		439.993	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		12.610.965		8.986.754
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-3.625.656		-9.669.826	
Verbeteruitgaven	-10.029.783		-4.883.360	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.710.747		-2.457.210	
Sloopuitgaven	-11.704		-403	
Investerings overig	-30.730		-23.027	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-15.408.620		-17.033.826
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-2.797.655		-8.047.072
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.797.655		-8.047.072
transporteren		14.757.916		10.470.622

Stichting Thius te Tiel

	2021		2020	
	€	€	€	
Transport		14.757.916		10.470.622
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-15.873.015		-15.594.323
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-15.873.015		-15.594.323
		-1.115.099		-5.123.701
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.863.561		7.987.262	
Liquide middelen per 31 december	1.748.462		2.863.561	
		-1.115.099		-5.123.701

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Stichting Thius heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 30, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit artikel schrijft de toepassing van titel 9 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek voor, behoudens enkele specifieke in artikel 30 genoemde uitzonderingen. Verder zijn de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2018) in het bijzonder.

Activiteiten

Stichting Thius is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor de primaire doelgroep en aanverwante doelgroepen en personen en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in het Rivierengebied.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Thius is feitelijk en statutair gevestigd op J. S. de Jongplein 1 te Tiel en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 11011893.

Fusies en overnames

Stichting Thius is op 01-01-2020 ontstaan door middel van een juridische fusie tussen Stichting Woningbeheer Betuwe met Stichting Christelijke Woningcorporatie te Tiel. De fusie heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde "pooling of interests"-methode dient te worden toegepast. Bij toepassing van de "pooling of interests"-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van de gecombineerde entiteit opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 01-01-2020.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming 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 bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2018) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 30 mei 2022.

Stelselwijziging

De verwerking en presentatie van (investeringen in) vastgoed i.e. en vastgoed i.o.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is voor jaarrekeningen ingaande 2021 een verduidelijking aangebracht om te komen tot een eenduidige verwerking van (investeringen in) 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Hierbij zijn na-investeringen in bestaand vastgoed in exploitatie verwerkt onder vastgoed in exploitatie in plaats van onder vastgoed in ontwikkeling. Tevens is in de RJ voorgeschreven dat onrendabele investeringen in vastgoed in exploitatie als voorziening worden gepresenteerd aan de creditzijde van de balans, op moment dat de geschatte kostprijs van de na-investering hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde.

Deze aanpassingen leiden in formele zin tot een stelselwijziging in de jaarrekening. Thius verwerkte de na-investeringen al in lijn met deze voorschriften via het vastgoed in exploitatie, er is slechts sprake van een presentatiewijziging van de voorziening onrendabele investeringen. Er is een bedrag van € 5,9 miljoen overgeboekt van de activa- naar de passivazijde van de balans en aldaar gepresenteerd als 'voorziening onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie'. Ondanks het beperkte effect op de jaarrekening is dit in formele zin aangemerkt als een stelselwijziging, de vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen, vormt het bestuur de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de jaarrekening:

- DAEB en Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
- Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie
- Latente belastingvordering(en)
- Voorzieningen
- Vennootschapsbelasting
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Consolidatie

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

Voor de deelneming in SWB service Holding B.V. geldt dat de materiële omvang van te verwaarlozen betekenis is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Stichting Thius. Om deze reden is consolidatie van gegevens van de SWB service Holding B.V. in de jaarcijfers achterwege gebleven en worden deze niet als deelneming verantwoord.

Verbonden partijen

Er hebben geen transacties plaatsgevonden met verbonden partijen op niet-zakelijke gronden.

Salderen

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting Thius zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale 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. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeverhogingen te realiseren, en niet voor:

- eigen gebruik;
- aanbouw of ontwikkeling ten behoeve van derden; of
- verkoop als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening.

Vastgoedbeleggingen omvatten ook onroerende zaken die in ontwikkeling zijn voor toekomstig gebruik als belegging. Vastgoed in ontwikkeling wordt afzonderlijk in de toelichting gepresenteerd. Aan de hand van in gebruikname van het vastgoed (oplevering) wordt bepaald wanneer de ontwikkelingsfase is afgerond.

Als aan de volgende bepalingen zijn voldaan zijn de uitgaven na eerste verwerking verwerkt als kostprijs van de vastgoedbeleggingen:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die voortvloeien uit de vastgoedbelegging, zullen toekomen aan de rechtspersoon; en
- de kosten van de vastgoedbelegging op betrouwbare wijze kunnen worden vastgesteld.

Vastgoed in exploitatie wordt 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 de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG,MOG en overig 'exotisch vastgoed' hanteert Stichting Thius verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bij woon- en parkeergelegenheden bestaat deze waardevermindering of -vermeerdering uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Bij toepassing van de basisversie is sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Bij uitgaven na eerste verwerking vindt een beoordeling plaats of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies. Deze beoordeling vindt plaats op basis van een vergelijking tussen de kostprijs en de toename in de marktwaarde (op basis van het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde) van het waarderingscomplex. Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd welke ten laste komt van de overige waardeveranderingen.

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. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2021 toegepast.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen (IFEC) inzake Daeb en niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- d beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren (cf. RJ645.212).

Beleidswaarde

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

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

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

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Voor de deelneming in SWB service Holding B.V. geldt dat de materiële omvang, die op kostprijs gewaardeerd is, van te verwaarlozen betekenis is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Stichting Thius. Om deze reden is consolidatie van gegevens van de SWB service Holding B.V. in de jaarcijfers achterwege gebleven en wordt deze niet als deelneming verantwoord.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

De vorderingen die onder de vlottende activa zijn opgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Stichting Thius beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen geïdentificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake investeringen in bestaand bezit (herstructureringen, renovaties of ingrijpende verbouwingen) of vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Overige voorzieningen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Groep als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Bedrijfslasten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Stichting Thius neemt een verplichting op wanneer zij zich onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen.

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de vennootschap.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen worden verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Stichting Thius verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het personeel en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Stichting Thius een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Stichting Thius.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door verdeelsleutels te hanteren gebaseerd op activiteiten.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting Thius heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Stichting Thius zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting Thius een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Uitgangspunten

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Historische kostprijs	440.856.152	421.948.587	44.451.269	45.028.816
Herwaardering	566.976.811	546.926.948	32.245.206	29.867.129
Cumulatieve waardeverminderingen	-29.497.029	-36.267.053	-11.119.562	-10.804.520
Stand per 1 januari	<u>978.335.934</u>	<u>932.608.482</u>	<u>65.576.913</u>	<u>64.091.425</u>
<i>Mutaties</i>				
Oplevering nieuwbouw	5.006.744	13.071.267	-	-
Investerings (renovatie)	8.617.122	5.837.389	-106	-
Investerings (woningverbeteringen)	1.680.460	691.153	12.932	15.607
Investerings overig	-	-	47.420	-
Desinvesteringen agv verkoop	-3.426.284	-3.793.442	-1.483.829	-1.666.612
Desinvesteringen agv sloop	-2.564.302	-	-13.568	-
Desinvesteringen agv overig uit exploitatie	-	-90.504	-10.413	-243.256
Desinvesteringen agv naar onr.zkn tdv de expl.	-	-	-50.482	-
Overige mutaties (splitsing)	211.682	-	-211.682	-
Herclassificaties	1.121.128	164.781	-1.121.128	-164.781
Onrendabele top nieuwbouw	-1.651.929	-4.404.381	-	-
Onrendabele top woningverbeteringen	-1.680.460	-691.153	-12.932	-15.607
Onrendabele top (renovatie)	-5.162.668	-5.837.389	-	-
Waardemutaties marktwaarde	117.066.134	40.779.731	6.950.973	3.560.137
Overige mutaties	1.433.014	-	-774.814	-
Totaal mutaties 2021	<u>120.650.641</u>	<u>45.727.452</u>	<u>3.332.371</u>	<u>1.485.488</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Historische kostprijs	454.539.894	440.856.152	40.310.775	44.451.269
Herwaarderingen	666.882.213	566.976.811	37.087.967	32.245.206
Cumulatieve waardeverminderingen	-22.435.532	-29.497.029	-8.489.458	-11.119.562
	<u>1.098.986.575</u>	<u>978.335.934</u>	<u>68.909.284</u>	<u>65.576.913</u>

Er zijn 566 woningen aangewezen die bij mutatie zullen worden verkocht.

Er hebben herclassificaties plaats gevonden. Beleidsmatig is een aantal woningen aangewezen die bij nieuwe verhuringen worden aangeboden beneden de liberalisatiegrens (wordt DAEB) danwel boven de liberalisatiegrens (wordt Niet-DAEB). Dit heeft alleen effect op het vermogen en resultaat van de gescheiden administraties DAEB en Niet-DAEB en niet op het vermogen en resultaat van Thius als geheel.

De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 989.984.000 (2020 € 979.937.223).

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2021	2020	Waarderings-variant
	€	€	
Woning/woongebouwen	7.239	7.235	basis
Standplaatsen en woonwagen in eigendom	3	3	full
Intramurale zorg	230	288	full
Maatschappelijk onroerend goed	35	34	full
Bedrijfsonroerend goed	60	72	full
Garageboxen	265	251	basis
Parkeren	241	298	basis
Totaal	<u>8.073</u>	<u>8.181</u>	

Het totaal aantal eenheden kan verdeeld worden:

- DAEB 7.203 (2020: 7.236)
- Niet-DAEB 870 (2020: 945)

Bij het doorexploiteerscenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Voor de overige parameters is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gehanteerd.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het BOG en MOG in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Thius en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Thius heeft voor (een gedeelte van) haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) (verplicht) de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot een meer marktconforme waarderingsuitkomst wordt gekomen.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Bijzondere omstandigheden

N.v.t.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Is conform basis versie van het waarderingshandboek.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 1.344.270.000 (2020: 1.246.000.000).

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 688.761.670 (2020: € 552.238.703).

Per 31 december 2021 is in totaal € 704 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves onder de herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 599 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek Modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Het bestuur van Stichting Thius heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 479 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde excl. ORT per 31 december 2021	1.098.986.575	68.909.285
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-16.823.684	-2.492.876
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-381.116.841	-11.268.801
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting Thius	-57.239.100	-1.444.144
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-8.970.337	221.951
Totaal aanpassingen	-464.149.962	-14.983.870
Beleidswaarde per 31 december 2021	634.836.613	53.925.415

Dit impliceert dat circa 41% (2020: 47%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

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

Sensitiviteitsanalyse:

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

- Disconteringsvoet: 5,94% (2020: 6,29%)
- Streefhuur per maand: DAEB: € 608 (2020: € 584) en Niet-DAEB € 753 (2020: € 665)
- Lasten onderhoud per jaar: € 1.859 (2020: € 1.995)
- Lasten beheer per jaar: € 836 (2020: € 729)

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

- Disconteringsvoet: 0,5% hoger - Effect op beleidswaarde: € 63.577.579 lager
- Streefhuur per maand: € 25 hoger - Effect op beleidswaarde: € 34.372.612 hoger
- Lasten onderhoud en beheer per jaar: € 100 hoger - Effect op beleidswaarde: € 21.789.603 lager.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Historische kostprijs	24.477.112	26.035.687
Cumulatieve waardeverminderingen	7.664.380	3.695.768
Boekwaarde per 1 januari	<u>32.141.492</u>	<u>29.731.455</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen door wederverkoop onder-voorwaarden	1.192.550	444.125
Correcties voorgaande jaren	-	920.124
Desinvesteringen door terugkoop van VOV-woningen	-2.132.535	-2.374.151
Waardemutaties marktwaarde	8.416.439	3.419.939
Totaal mutaties 2021	<u>7.476.454</u>	<u>2.410.037</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Historische kostprijs	26.181.918	26.851.263
Cumulatieve waardeverminderingen	13.436.028	5.290.229
	<u>39.617.946</u>	<u>32.141.492</u>

Gedurende het jaar zijn 7 woningen teruggekocht (2020: 12). Er zijn 5 woningen (2020: 2) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Deze woningen werden verkocht via verkoop onder voorwaarden nadat ze eerder waren teruggekocht. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021 148 (2020: 153).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Historische kostprijs	4.775.760	9.124.966
Afwaardering	-	483.539
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.669.024	-6.850.804
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.106.736</u>	<u>2.757.701</u>
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-5.006.744	-13.064.598
Investerings	4.702.172	14.356.134
Herwaarderingen	-979.205	4.228.502
Overige mutaties	-	-5.171.003
Totaal mutaties 2021	<u>-1.283.777</u>	<u>349.035</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Historische kostprijs	4.471.188	4.775.760
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.648.229	-1.669.024
	<u>1.822.959</u>	<u>3.106.736</u>

Projectnummer	Subproject	2021
NB060	Broedershof, Echteld	€ 1.291
NB073	Casterhoven fase 3, Kesteren	€ 42.776
NB075	Oosterweyden fase 4, Maurik	€ 65.750
NB076	Blommeland fase 2, Lienden	€ 35.618
NB080	Hof van Beusichem, Beusichem	€ 30.809
NB081	Rivierendael, Ochten	€ 63.319
NB083	De Meent, Erichem	€ 30.241
NB084	Gemeentewerf, Opheusden	€ 3.549
NB085	Voorstr.8 (vm.kantoor), Lienden	€ 6.376
NB086	Pottumse veld, Casterhoven	€ 2.283
NB087	Uitbr.buurtschap, Pottum	€ 1.745
NB088	Oosterweyden fase 5, Maurik	€ 1.083
NB089	Valentino, Maurik	€ 722
NB090	Voorburg, Ommeren	€ 25.122
NB091	Gemeentehuis, Maurik	€ 10.982
NB832	Hertog van Gelre fase1, Tiel (grondpositie)	€ 801.918
NB834	Veilingterrein, Tiel	€ 112.941
NB835	Wadenoijenlaan, Tiel	€ 13.779
NB836	Reuchlinlaan, Tiel	€ 868
NB837	Hertogenwijk fase 2, Tiel (grondpositie)	€ 542.506
NB838	Burgerweeshuis, Tiel	€ 27.225
NB001	Acquisitie	€ 2.057
		€ 1.822.959

2. Materiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	4.306.701	5.668.205
Andere vaste bedrijfsmiddelen	286.045	357.247
	<u>4.592.746</u>	<u>6.025.452</u>

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>			
Historische kostprijs	9.699.689	2.945.717	12.645.406
Cumulatieve waardeverminderingen	-4.031.485	-2.588.470	-6.619.955
Boekwaarde per 1 januari	<u>5.668.204</u>	<u>357.247</u>	<u>6.025.451</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings	366.993	35.006	401.999
Desinvesteringen	-3.808.565	-7.617	-3.816.182
Correctie aanschafwaarde agv activa uit staat halen	-	-2.322.601	-2.322.601
Afschrijving desinvesteringen	2.375.549	5.673	2.381.222
Afschrijvingen	-295.480	-104.264	-399.744
Correctie afschrijvingen agv activa uit staat halen	-	2.322.601	2.322.601
Totaal mutaties 2021	<u>-1.361.503</u>	<u>-71.202</u>	<u>-1.432.705</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>			
Historische kostprijs	6.258.117	650.505	6.908.622
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.951.416	-364.460	-2.315.876
	<u>4.306.701</u>	<u>286.045</u>	<u>4.592.746</u>

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- inventaris kantoor: 5 jaar;
- kantoorgebouw: 30 jaar;

3. Financiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Andere deelnemingen		
Woningnet N.V. te Weesp	2.152	2.152
Woongaard	31.097	-
	<u>33.249</u>	<u>2.152</u>

De woonruimteverdeling van de woningen van Thius verloopt via Woongaard. Dit is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in o.a. Rivierengebied. Woongaard maakt gebruik van de software van Woningnet. Om deze woonruimteverdeling te faciliteren wordt deelgenomen in Woningnet en Woongaard.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Vordering service Holding B.V.	<u>295.000</u>	<u>295.000</u>
--------------------------------	----------------	----------------

Latente belastingvordering(en)

Afschrijvingen	3.147.769	4.044.597
Leningen o/g SWB	45.387	49.443
Leningen o/g SCW	181.155	198.260
Derivaten	1.771.167	1.869.476
Fiscaal verrekenbare verliezen SCW	-	665.000
	<u>5.145.478</u>	<u>6.826.776</u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De vorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde.

Onzekerheid

Er is bezwaar aangetekend m.b.t. de verwerking van de vermindering verhuurdersheffing over de jaren 2019 en 2020. Indien de Hoge Raad beslist dat deze vermindering als desinvestering mag worden aangemerkt dan heeft dit een gunstig effect op de te betalen belasting. Er is met deze onzekerheid vanuit het voorzichtigheidsbeginsel geen rekening gehouden in deze jaarrekening. Dit geldt eveneens voor het jaar 2021.

Afschrijvingen

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat het verschil tussen de fiscale afschrijvingen en commerciële afschrijvingen een latentie is gevormd. De waardering van dit verschil is tegen contante waarde (2,66%) weergegeven. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 4.462.000. De latentie kent een looptijd van 38 jaar.

Latentie overige leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De latentie overige leningen bedraagt nominaal afgerond € 475.000, - en heeft een gemiddelde looptijd van afgerond 9 jaar.

Latentie embedded derivaat

In de jaarrekening is voor het derivaat een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie heeft een resterende looptijd van 34 jaar en is verantwoord op basis van een disconteringsvoet van 2,66 %. De nominale waarde bedraagt afgerond € 2.888.000,-.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Door de vaststelling van de aangiften over de jaren t/m 2020 en de gemaakte afspraken met de fiscus over de toerekening van het resultaat van Thius over 2020 is er ultimo 2021 geen sprake meer van verrekenbare verliezen.

Renteaftrekbeperking (ATAD)

Gezien de actuele begrotingscijfers en de afspraken met de fiscus over de verdeling van het fiscale resultaat tussen de fusiepartners SCW en SWB zal het vrijwel zeker zijn dat de renteaftrekbeperking van oud SCW ad afgerond € 3 miljoen niet kan worden verrekend. Omdat een latentie bedoeld is voor tijdelijke waarderingverschillen en daar hier dan geen sprake van is, wordt geen latentie gevormd.

Latentie vastgoed bestemd voor verhuur

Ultimo 2021 bestaat er ook een verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de vastgoedportefeuille, die worden aangemerkt voor doorexplotatie. De woningen die zijn aangewezen voor voortdurende verhuur, worden goed onderhouden en regelmatig gerenoveerd. Hierdoor blijft dit vastgoed voldoen aan de technische- en markteisen. Er zal aan het einde van de exploitatie sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waardoor in beginsel geen fiscale afwikkeling van het waarderingverschil zal plaatsvinden. Doordat het waarderingverschil zal worden doorgeschoven naar de nieuwbouw zal realisatie van de tijdelijke waarderingverschillen (oneindig) ver in de toekomst liggen. Aangezien de tijdelijke verschillen niet binnen een overzienbare tijd worden gerealiseerd, tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil. Daarom wordt hiervoor in beginsel geen latentie in de jaarrekening opgenomen.

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van € 178 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 1.168 miljoen en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 990 miljoen.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>502.168</u>	<u>1.597.146</u>
<p>Betreft 2 (2020: 7 VOV woningen) teruggekochte woningen. 1 woning is begin 2022 regulier verkocht en 1 is begin 2022 VOV wederverkocht.</p>		
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen en bedrijfsauto's	<u>31.718</u>	<u>19.018</u>

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incourantheid.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	<u>599.517</u>	<u>833.686</u>
	599.517	833.686
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-255.629</u>	<u>-363.043</u>
	<u>343.888</u>	<u>470.643</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	363.043	256.000
Dotatie	-	107.043
Onttrekking	<u>-107.414</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u>255.629</u>	<u>363.043</u>

De huurdebiteuren zijn statisch getoetst en op basis daarvan is de voorziening wegens oninbaarheid gevormd.

Stichting Thius te Tiel

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overheid		
Gemeente Tiel	5.862	-
Gemeente Buren	-	46.524
	<u>5.862</u>	<u>46.524</u>
Latente belastingvorderingen		
Afschrijvingen	281.144	307.883
Leningen o/g SWB	1.491	1.446
Leningen o/g SCW	27.212	25.740
Derivaten	85.258	82.524
	<u>395.105</u>	<u>417.593</u>
	<u>395.105</u>	<u>417.593</u>
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	193.994	29.044
Rekening-courant SWR	73.126	43.671
Rekening-courant VVE RAR-Thius	-	88.316
Rekening-courant Santwijkse poort	3.526	-
Rekening-courant Koornmarkt	-	-8.815
Rekening-courant Woongaard	208.679	5.485
	<u>479.325</u>	<u>157.701</u>
	<u>479.325</u>	<u>157.701</u>
Overlopende activa		
Subsidies	-	102.300
Nog te ontvangen baten	75.915	167.252
WKO Vaanster	-	101.069
Overige	46.289	74.997
Nog te ontvangen afrekening servicekosten	22.824	155.807
Vooruitbetaalde kosten	12.593	107.137
	<u>157.621</u>	<u>708.562</u>
	<u>157.621</u>	<u>708.562</u>
6. Liquide middelen		
Rabobank	<u>1.748.462</u>	<u>2.863.561</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2021 aanwezige liquide middelen staan Stichting Thius ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Herwaarderingsreserves		
DAEB vastgoed in exploitatie	666.882.213	566.976.811
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	37.087.967	32.245.206
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.612.892	1.288.127
	<u>706.583.072</u>	<u>600.510.144</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	544.548.871	30.200.542	626.177	575.375.590
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.174.660	-1.012.990	-47.876	-5.235.526
Mutatie herwaardering	26.602.600	3.057.654	580.544	30.240.798
Overige mutaties	-	-	129.282	129.282
Stand per 31 december 2020	<u>566.976.811</u>	<u>32.245.206</u>	<u>1.288.127</u>	<u>600.510.144</u>
Stand per 1 januari 2021	562.134.050	32.245.206	1.288.127	595.667.383
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.765.054	-1.048.611	-86.097	-4.899.762
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.005.298	-11.591	-	-2.016.889
Mutatie herwaardering	110.518.515	5.902.963	1.410.862	117.832.340
Stand per 31 december 2021	<u>666.882.213</u>	<u>37.087.967</u>	<u>2.612.892</u>	<u>706.583.072</u>

	2021	2020
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	205.932.125	143.737.455
Stand per 31 december na resultaatbestemming	205.932.125	143.737.455
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	48.770.335	85.283.751
	254.702.460	229.021.206
Overige mutaties overige reserve	-106.072.931	-23.089.081
Stand per 31 december	<u>148.629.529</u>	<u>205.932.125</u>

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Stand per 1 januari	48.770.335	85.284.438
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-48.770.335	-85.284.438
Onverdeeld resultaat boekjaar	141.060.741	48.770.335
	<u>141.060.741</u>	<u>48.770.335</u>
Stand per 31 december	<u>141.060.741</u>	<u>48.770.335</u>

Er zijn geen statutaire bepalingen opgenomen met betrekking tot de winstbestemming.

De directeur-bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2021 geheel toe te voegen aan de overige reserves van Stichting Thius.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	5.937.533	-
Dotatie	515.709	11.774.922
Onttrekking	-5.937.533	-5.837.389
Stand per 31 december	<u>515.709</u>	<u>5.937.533</u>

Dit betreft het project NB075 Oosterweyden fase 4.

Overige voorzieningen

	Stand per 1 januari 2021	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2021
	€	€	€	€
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	215.314	18.561	-25.661	208.214
Voorziening deelnemingen	252.028	5.764	-	257.792
	<u>467.342</u>	<u>24.325</u>	<u>-25.661</u>	<u>466.006</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Verplichtingen voor jubileumuitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	215.314	216.368
Dotatie	18.561	22.527
Onttrekking	-25.661	-23.581
Stand per 31 december	<u>208.214</u>	<u>215.314</u>

<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	252.028	246.265
Dotatie	5.764	5.763
Stand per 31 december	<u>257.792</u>	<u>252.028</u>

9. Langlopende schulden

	31-12-2021	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2020	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	158.667.780	135.048.526	173.432.511	143.337.767
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.750.437	-	30.434.154	-
Overige schulden	12.537.886	12.537.886	12.875.783	12.875.783
	<u>207.956.103</u>	<u>147.586.412</u>	<u>216.742.448</u>	<u>156.213.550</u>

	31-12-2021	Aflossingsverplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	169.515.891	10.848.111	23.619.254	135.048.526
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.750.437	-	36.750.437	-
Overige schulden	12.537.886	-	-	12.537.886
	<u>218.804.214</u>	<u>10.848.111</u>	<u>60.369.691</u>	<u>147.586.412</u>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichting voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

Leningen o/g

	2021	2020
	€	€
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	185.327.860	201.172.373
Aflossing	-15.811.969	-15.844.396
Stand per 31 december	169.515.891	185.327.977
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-10.848.111	-11.895.466
Langlopend deel per 31 december	<u>158.667.780</u>	<u>173.432.511</u>

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe aflossingssysteem. De gemiddelde rente is 3,59% (2020: 3,36%). De reden van de stijging van de gemiddelde rente ligt in het feit dat met name laag rentende leningen met variabele hoofdsom in 2021 zijn afgelost.

Marktwaarde van de leningenportefeuille

De marktwaarde van de leningen berekend op basis van de yieldcurve bedraagt per 31 december 2021 € 255.807.359 (2020: € 296.696.981,-).

Duration

De duration van de leningenportefeuille bedraagt 15,61 jaar (2020: 15,73 jaar).

Zekerheden

De schulden aan banken zijn volledig geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen heeft Stichting Thius zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan. Voor de Schulden aan banken zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is een pandrecht gevestigd op het bezit van Stichting Thius. Op basis van de dVi wordt het bedrag van dit pandrecht jaarlijks aangepast.

Extra aflossing 2021

Om overliquiditeit te vermijden zijn in 2021 twee leningen vervroegd afgelost bij de BNG die via de gemeente Tiel waren afgesloten. Het betreft een lening van 4,05% waarop € 623.306,26 extra is afgelost en een lening van 3,78% waarop € 3.293.315,93 extra is afgelost.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>36.750.437</u>	<u>30.434.154</u>

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	24.477.113	25.810.347
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>6.376.252</u>	<u>3.329.268</u>
Stand per 1 januari	<u>30.853.365</u>	<u>29.139.615</u>
Investeringen door wederverkoop onder-voorwaarden	1.192.550	444.125
Desinvesteringen door terugkoop van VOV-woningen	-2.046.439	-2.326.275
Correcties voorgaande jaren	-	756.505
Waardemutaties marktwaarde	<u>7.005.578</u>	<u>2.839.395</u>
Stand per 31 december	37.005.054	30.853.365
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	24.049.382	24.477.113
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>12.955.672</u>	<u>6.376.252</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>37.005.054</u>	<u>30.853.365</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 148 woningen (2020: 153). Het kortlopende deel (korter dan 1 jaar) van deze langlopende verplichting is opgenomen onder de post overige schulden kortlopend.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige schulden		
Agio - Embedded swaption Leningen o/g	11.478.275	11.816.689
Lening ontvangen gelden Bouwfonds	985.086	985.086
Waarborgsom parkeren De Vier Gravinnen	<u>74.525</u>	<u>74.008</u>
	<u>12.537.886</u>	<u>12.875.783</u>

10. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	<u>10.848.111</u>	<u>11.895.466</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>1.301.257</u>	<u>1.782.303</u>
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	916.567	1.322.987
Omzetbelasting	285.872	689.256
Loonheffing	-	352
	<u>1.202.439</u>	<u>2.012.595</u>
Overige schulden		
Rekening-courant VVE RAR-Thius	2.095	-
Aflossingsverplichting VOV komend boekjaar	<u>254.617</u>	<u>419.211</u>
	<u>256.712</u>	<u>419.211</u>
Betreft 1 (2020: 2) teruggekochte VOV-woning(en).		
Overlopende passiva		
Overeengekomen personeelsregelingen	-	201.546
Verloftegoed	131.467	129.936
Accountantskosten	63.513	65.000
Fiscale kosten	16.375	30.000
WKO J.S. de Jongplein 1	316.511	-
Project Batouwe aanneemsom	102.850	-
Project Batouwe meerwerk	40.424	-
Project Fructus	7.236	-
Overige	-	75.763
Taxateur	16.516	-
Rekening-courant Bouwfonds BPD	68.192	51.192
Klachtencommissie SWR	11.000	-
Overlopende passiva	5	-
Nog te betalen kosten	2.353	8.386
Transitorische rente	3.139.059	3.256.423
Vooruit ontvangen huren	<u>332.206</u>	<u>303.455</u>
	<u>4.247.707</u>	<u>4.121.701</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico). Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Stichting Thius kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

Stichting Thius maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt de groep enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Stichting Thius heeft voor het risico inzake huurdebiteuren een voorziening getroffen.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Stichting Thius over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Doordat Stichting Thius voldoet aan de voorwaarden van het WSW is de toegang tot de kapitaalmarkt goed en het risico laag.

Valutarisico

Stichting Thius loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Stichting Thius loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille, beleggingen, spaargelden en andere liquiditeiten.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. In het jaar 2021 is het systeem voor de berekening van de obligoverplichting gewijzigd.

Om het risico vermogen van het WSW op peil te houden wordt er jaarlijks een obligoheffing opgelegd. De jaarlijkse obligoheffing bedraagt maximaal 0,33% van het geborgde risicovolume aan het einde van het vorige verslagjaar.

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2022-2026 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2022 tot en met 2026 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2022: € 538.000;
- 2023: € 547.000;
- 2024: € 550.000;
- 2025: € 555.000;
- 2026: € 562.000.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Bankgaranties

Voor het beheer van een deel van het bezit van Stichting Thius dat is opgenomen in een Vereniging van Eigenaren is geen bankgarantie afgegeven.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

De leaseverplichting auto's in verband met van derden geleaste activa bedraagt € 8.000 (2020: € 57.000). Hiervan heeft € 8.000,- (2020: € 33.000,-) een looptijd korter dan één jaar. De verplichtingen worden binnen een periode van 1 jaar afgewikkeld. Daarna komt de leaseautoregeling te vervallen. In het jaar 2021 is 1 leasecontract voortijdig beëindigd.

Leaseverplichting printers

In het jaar 2021 werd een leasecontract afgesloten voor nieuwe printers.

De contractvoorwaarden zijn:

- Ingangsdatum: 01-06-2021
- Aantal termijnen: 72
- Leasebedrag incl. BTW: € 2.758,80
- Termijnen 2021: 7
- Termijnen 2022: 12
- Termijnen > 1 jaar: 53

De leaseverplichting bedraagt totaal € 198.634.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 9.523.000. Dit betreft de volgende projecten:

- NB 075 Oosterweijden fase 4: € 3.134.000
- NB 837 Hertogenwijk fase 2: € 6.389.000.

Individueel loopbaanbudget

De waarde van de verplichting individueel loopbaanbudget wordt niet meer opgenomen in een voorziening. Vanuit de CAO reserveert de werkgever voor iedere werknemer een bedrag die jaarlijks € 900,- stijgt tot maximaal € 4.500,- voor loopbaanontwikkeling. De opgebouwde verplichting voor alle medewerkers bedraagt ultimo 2021 € 198.119.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	50.089.250	50.031.480
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.963.435	3.630.390
	<u>54.052.685</u>	<u>53.661.870</u>
Huurderving wegens leegstand	-646.100	-906.957
Huurderving wegens oninbaarheid	-75.710	-272.464
	<u>53.330.875</u>	<u>52.482.449</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0,03% (1 juli 2020: 2,44%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 0,00% (2020: 2,47%) en voor het niet-DAEB-bezit 0,44% (2020: 1,93%).

Gemeente Buren	10.716.318	10.740.312
Gemeente Neder-Betuwe	17.856.044	17.930.309
Gemeente Tiel	24.758.513	23.811.828
	<u>53.330.875</u>	<u>52.482.449</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.044.544	2.073.680
Vergoedingsderving wegens leegstand	-195.508	-322.633
	<u>1.849.036</u>	<u>1.751.047</u>

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>1.806.714</u>	<u>1.766.699</u>
--------------------------	------------------	------------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Doorbelaste organisatiekosten	2.644.571	2.154.191
Overige exploitatielasten	388.564	228.629
	<u>3.033.135</u>	<u>2.382.820</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2021	2020
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	3.742.042	3.455.207
Sociale lasten	498.053	535.045
Pensioenlasten	397.370	523.135
Overige personeelskosten incl. inhuur	127.376	554.363
	<u>4.764.841</u>	<u>5.067.750</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 54 werknemers in dienst (2020: 56). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2021	2020
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	5,78	5,79
Vastgoed	20,22	20,89
Wonen	15,95	16,97
Financiën	11,00	11,00
ICT	1,05	1,05
	<u>54,00</u>	<u>55,70</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningcorporatie Stichting Thius is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 27% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkinggraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126% (31-12-2020: 103,10%).

Het bestuur heeft een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

	2021	2020
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	4.758.627	5.060.318
Huisvestingskosten	162.217	295.400
Algemene beheer & adm. kst.	357.361	445.011
Afschrijvingen	399.744	685.597
Automatiseringskosten	1.059.277	1.600.065
Overige bedrijfsopbrengsten	-125.798	-107.907
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>6.611.428</u>	<u>7.978.484</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.644.571	2.154.191
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.644.571	2.872.254
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	330.571	79.785
- Projecten	-	558.494
- Overige organisatiekosten	661.144	1.914.836
- Leefbaarheid	330.571	398.924
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>6.611.428</u>	<u>7.978.484</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2020: idem).
Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2021	2020
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	40,00	27,00
- Lasten onderhoudsactiviteiten	40,00	36,00
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	5,00	1,00
- Projecten	-	7,00
- Overige organisatiekosten	10,00	24,00
- Leefbaarheid	5,00	5,00
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

	2021	2020
	€	€
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Mutatie onderhoud	2.505.484	2.193.932
Storingsonderhoud	2.585.888	2.062.974
Planmatig onderhoud	3.509.246	3.102.359
Contract onderhoud	1.381.836	1.287.415
Uren eigen dienst	-242.427	-220.572
Doorbelaste organisatiekosten	2.644.571	2.872.254
Diensten huurder	377.046	290.889
	<u>12.761.644</u>	<u>11.589.251</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	3.335.706	3.144.879
Verzekeringen	174.495	131.890
Verhuurderheffing	5.504.415	4.729.269
Overige exploitatiekosten	100.265	121.889
	<u>9.114.881</u>	<u>8.127.927</u>

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht onder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoop huurwoningen (DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	9.246.648	7.781.662
Af: Verkoopkosten	-129.466	-111.172
Af: Toegerekende organisatiekosten	-330.571	-79.785
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.910.113	-5.460.058
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>3.876.498</u>	<u>2.130.647</u>

In 2021 zijn er 36 woningen en 6 parkeerplaatsen uit het bestaande bezit verkocht (2020: 38 woningen en 3 parkeerplaatsen).

	2021	2020
	€	€
<i>Verkoop VOV regulier</i>		
Verkoopopbrengst	2.330.101	1.267.621
Af: Verkoopkosten	-9.377	-15.669
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-1.657.707	-1.033.401
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>663.017</u>	<u>218.551</u>

Gedurende het jaar zijn 7 (2020:11) woningen teruggekocht. Eind 2020 stonden er 7 woningen op de balans bestemd voor verkoop. In 2021 zijn 7 regulier en 5 opnieuw onder voorwaarden verkocht (2020:4 regulier en 2 VOV). Van 3 (2020: 1) woningen zijn de voorwaarden afgekocht.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.176.759	-12.144.330
Doorbelaste organisatiekosten	-	-558.494
Dekking uren projecten	243.675	-
	<u>-5.933.084</u>	<u>-12.702.824</u>

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>124.017.107</u>	<u>44.088.668</u>
---	--------------------	-------------------

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Waardeveranderingen VOV-bezit	1.410.862	580.544
Resultaat i.v.m. terugkoop	-86.097	-
Correctie voorgaande jaren VOV-woningen Tiel	-	163.619
Resultaat wederverkopen VOV	43.990	-
	<u>1.368.755</u>	<u>744.163</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

21. Opbrengst overige activiteiten

Overige baten	<u>114.930</u>	<u>83.039</u>
---------------	----------------	---------------

22. Kosten overige activiteiten

Doorbelaste organisatiekosten	<u>85.485</u>	<u>93.040</u>
-------------------------------	---------------	---------------

	2021	2020
	€	€
23. Overige organisatiekosten		
Obligoheffing	120.003	-
RvC kosten	95.169	103.748
Bijdrageheffing Aw	20.108	40.144
Bijdrage personeelsvereniging	5.109	5.151
Doorbelaste organisatiekosten	661.143	1.914.836
Kosten ondernemingsraad	1.404	2.281
	<u>902.936</u>	<u>2.066.160</u>

Accountantshonoraria

Controle van de jaarrekening	105.000	135.000
Andere controlewerkzaamheden	12.000	16.000
	<u>117.000</u>	<u>151.000</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren (BDO Audit & Assurance B.V.). Er worden geen andere diensten verricht (geen non-assurance).

24. Leefbaarheid

Leefbaarheid	6.293	41.006
Doorbelaste organisatiekosten	330.571	398.924
	<u>336.864</u>	<u>439.930</u>

Financiële baten en lasten

	2021	2020
	€	€
25. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		
Embedded swaption	-	-3.587.777
<p>In november 2020 is de embedded swaption (derivaat) afgewikkeld. De komende 35 jaar zal de onder overige schulden opgenomen negatieve marktwaarde van het derivaat vrijvallen ten gunste van de post rente schulden/leningen kredietinstellingen.</p>		
26. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde bouwrente	10.830	15.350
Rente aanslag vennootschapsbelasting	350	36.258
Rente overige	75	2.729
Rente lening SWB service holding BV	5.398	5.399
	<u>16.653</u>	<u>59.736</u>
27. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-6.218.490	-6.689.028
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-49.232	-51.066
	<u>-6.267.722</u>	<u>-6.740.094</u>

28. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. Tot en met 2020 is door de fiscus conform aangiften definitief vastgesteld.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	-3.333.618	-3.424.982
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2019	-	48.951
Mutatie latentie	-1.703.786	90.351
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2020	871.370	-
	<u>-4.166.034</u>	<u>-3.285.680</u>

De VPB afwikkeling is inclusief een verliesverrekening van € 665.000,- van voorheen SCW, waarover in 2021 overeenstemming is bereikt met de fiscus. Uit voorzichtigheidsoverwegingen was met deze verliesverrekening in de tax clearance 2020 in de jaarrekening van Thius geen rekening gehouden.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,90% (2020: 6,31%).

	<u>2021</u>
Commercieel resultaat na belastingen	141.060.740
Bij: Latenten en acute vennootschapsbelasting	4.166.034
Commercieel resultaat voor belastingen	<u>145.226.774</u>
Fiscale correcties op commerciële waardering	
Bij:	
Fiscaal lagere boekwaarde bij verkopen	136.022
Fiscaal hoger resultaat bij terugkoop VOV	122.820
Fiscaal elimineren mutaties derivaten	-338.414
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten	14.457
Aansluiting conceptversie	157.620
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	7.989
Geen fiscale opbrengsten	-19.516
	<u>80.978</u>
Af:	
Fiscaal hogere boekwaarde bij verkopen	-395.198
Fiscaal hogere afschrijvingen activa TDV	-96.876
Fiscaal hogere afschrijvingen activa in exploitatie	-1.994.756
Fiscale afschrijvingen op zonnepanelen	-83.273
Fiscaal elimineren waardeveranderingen	-119.165.113
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-5.149.998
Fiscaal lagere activering bouwrente	24.394
Fiscale mutatie (dis)agio	-127.311
Investeringsaftrek	-9.802
Dotatie herinvesteringsreserve	-4.877.472
Fiscaal afschrijvingen	126
	<u>-131.875.279</u>
Belastbare winst/verlies	13.432.473
Te verrekenen verliezen	0
Belastbaar bedrag	<u>13.432.473</u>
Te betalen vennootschapsbelasting	
Over de eerste €245.000 (15%)	36.750
Over het meerdere (25%)	3.296.868
Totaal acute vennootschapsbelasting	<u>3.333.618</u>

29. Resultaat deelnemingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Aandeel resultaat Service Holding B.V.	-5.764	-5.763
Aandeel resultaat Woongaard	<u>238.133</u>	<u>-</u>
	<u><u>232.369</u></u>	<u><u>-5.763</u></u>

Met de fiscus is overeenstemming bereikt om de resultaten van Woongaard toe te rekenen aan de deelnemers van Woongaard. De opbrengst betreft de jaren 2014 tot en met 2021.

11 OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden in 2021. De RvC vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 54 werknemers in dienst (2020: 56). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurders € 163.187 (1 bestuurder) (voorgaand jaar € 166.234).
- commissarissen en voormalige commissarissen € 69.887 (voorgaand jaar € 71.400)

De bezoldiging van bestuurders omvat

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen.

12 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.098.986.575	-	972.398.401	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	68.909.284	-	65.576.913
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.231.715	30.386.231	7.851.607	24.289.885
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.822.959	-	3.106.736	-
	<u>1.110.041.249</u>	<u>99.295.515</u>	<u>983.356.744</u>	<u>89.866.798</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.542.265	50.481	6.025.452	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	70.638.553	-	68.458.853	-
Andere deelnemingen	33.249	-	1.120	1.032
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	295.000	-	295.000
Latente belastingvordering(en)	4.925.134	220.344	6.497.104	329.672
	<u>75.596.936</u>	<u>515.344</u>	<u>74.957.077</u>	<u>625.704</u>

Vlottende activa

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	502.168	-	1.597.146
Overige voorraden	29.498	2.220	19.018	-
	29.498	504.388	19.018	1.597.146
Vorderingen				
Huurdebiteuren	323.643	20.245	406.009	64.634
Overheid	5.862	-	46.524	-
Latente belastingvorderingen	375.425	19.680	396.041	21.552
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.527.365	-	-	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	-	-	509	-
Overige vorderingen	479.207	118	2.599.188	-2.441.487
Overlopende activa	154.092	3.529	740.275	-31.713
	2.865.594	43.572	4.188.546	-2.387.014
Liquide middelen	748.462	1.000.000	172.576	2.690.985
	3.643.554	1.547.960	4.380.140	1.901.117

<u>1.193.824.004</u>	<u>101.409.300</u>	<u>1.068.719.413</u>	<u>92.393.619</u>
----------------------	--------------------	----------------------	-------------------

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	706.583.072	38.644.470	600.510.144	33.007.160
Overige reserves	148.629.524	20.971.230	205.932.125	31.338.473
Resultaat na belastingen van het boekjaar	141.060.746	11.022.853	48.770.335	4.113.220
	<u>996.273.342</u>	<u>70.638.553</u>	<u>855.212.604</u>	<u>68.458.853</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	515.709	-	-	-
Overige voorzieningen	221.864	244.142	228.964	238.378
	<u>737.573</u>	<u>244.142</u>	<u>228.964</u>	<u>238.378</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	158.667.780	-	173.432.511	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.176.327	28.574.110	7.137.134	23.297.020
Overige schulden	12.470.340	67.546	12.808.772	67.011
	<u>179.314.447</u>	<u>28.641.656</u>	<u>193.378.417</u>	<u>23.364.031</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	10.848.111	-	11.895.466	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.305.603	-4.346	1.786.648	-4.345
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	1.527.365	-	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.138.278	64.161	1.906.108	106.996
Overige schulden	2.095	254.617	189.300	229.911
Overlopende passiva	4.204.555	43.152	4.121.906	-205
	<u>17.498.642</u>	<u>1.884.949</u>	<u>19.899.428</u>	<u>332.357</u>
	<u><u>1.193.824.004</u></u>	<u><u>101.409.300</u></u>	<u><u>1.068.719.413</u></u>	<u><u>92.393.619</u></u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	49.828.307	3.502.568	48.955.249	3.527.200
Opbrengsten servicecontracten	1.711.978	137.058	1.606.850	144.197
Lasten servicecontracten	-1.791.547	-15.167	-1.709.207	-57.492
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.752.572	-280.563	-2.291.489	-91.331
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.166.474	-595.170	-10.814.252	-774.999
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.651.647	-463.234	-7.663.043	-464.884
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.178.045	2.285.492	28.084.108	2.282.691
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.547.844	4.393.094	5.582.712	3.339.730
Toegerekende organisatiekosten	-307.929	-22.642	-74.841	-4.944
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.932.564	-3.138.288	-3.796.519	-2.696.940
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.307.351	1.232.164	1.711.352	637.846
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.957.159	24.075	-12.585.597	-117.227
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	117.066.134	6.950.973	42.424.224	1.664.444
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	529.309	839.446	233.124	511.039
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.638.284	7.814.494	30.071.751	2.058.256
Opbrengst overige activiteiten	113.403	1.527	82.073	966
Kosten overige activiteiten	-73.112	-12.373	-79.894	-13.146
Nettoresultaat overige activiteiten	40.291	-10.846	2.179	-12.180

Overige organisatiekosten	-849.692	-53.244	-1.937.982	-128.178
Leefbaarheid	<u>-313.523</u>	<u>-23.341</u>	<u>-403.679</u>	<u>-36.251</u>
Bedrijfsresultaat	140.000.756	11.244.719	57.527.729	4.802.184
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	-	-3.587.777	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.275	378	59.736	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-6.267.720</u>	<u>-3</u>	<u>-6.740.094</u>	<u>-</u>
Financiële baten en lasten	<u>-6.251.445</u>	<u>375</u>	<u>-10.268.135</u>	<u>-</u>
Resultaat voor belastingen	133.749.311	11.245.094	47.259.594	4.802.184
Belastingen	-3.949.557	-216.477	-2.602.479	-683.201
Resultaat deelnemingen	<u>11.260.991</u>	<u>-5.764</u>	<u>4.113.220</u>	<u>-5.763</u>
Resultaat na belastingen	<u><u>141.060.745</u></u>	<u><u>11.022.853</u></u>	<u><u>48.770.335</u></u>	<u><u>4.113.220</u></u>

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	49.936.116	3.585.468	49.007.105	3.628.909
Vergoedingen	1.737.438	80.658	1.585.861	148.604
Overige bedrijfsontvangsten	101.308	4.712	36.916	2.502
Ontvangen interest	-48.029	378	41.497	2.888
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>51.726.833</u>	<u>3.671.216</u>	<u>50.671.379</u>	<u>3.782.903</u>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.649.587	-349.764	-4.380.749	-329.733
Onderhoudsuitgaven	-9.739.173	-357.405	-8.114.888	-427.928
Overige bedrijfsuitgaven	-7.110.747	-441.098	-7.623.115	-483.785
Betaalde interest	-6.586.533	-	-7.062.903	-533
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-139.269	-842	-38.411	-1.733
Verhuurdersheffing	-5.316.744	-199.463	-4.511.235	-218.034
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-78.519	-4.667	-79.754	-8.395
Vennootschapsbelasting	-2.780.667	-88.000	-2.078.392	-577.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-36.401.239</u>	<u>-1.441.239</u>	<u>-33.889.447</u>	<u>-2.047.141</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>15.325.594</u>	<u>2.229.977</u>	<u>16.781.932</u>	<u>1.735.762</u>
transporteren	15.325.594	2.229.977	16.781.932	1.735.762

Stichting Thius te Tiel

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	15.325.594	2.229.977	16.781.932	1.735.762
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.414.390	5.514.858	5.936.140	3.480.664
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	1.184.749	-	439.993
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	7.414.390	6.699.607	5.936.140	3.920.657
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-3.625.656	-	-9.669.826	-
Verbeteruitgaven	-9.958.338	-71.445	-4.913.144	29.784
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.312.080	-190.952	-517.412	-352.631
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-195.737	-1.515.010	-2.524	-2.454.686
Sloopuitgaven	-11.704	-	-403	-
Investerings overig	-30.730	-	-23.027	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-15.134.245	-1.777.407	-15.126.336	-2.777.533
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-7.719.855	4.922.200	-9.190.196	1.143.124
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	8.843.162	-	5.660.901	-
Uitgaven overig	-	-8.843.162	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	8.843.162	-8.843.162	5.660.901	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.123.307	-3.920.962	-3.529.295	1.143.124

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.873.015	-	-15.594.323	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-5.660.901
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-15.873.015	-	-15.594.323	-5.660.901
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.873.015	-	-15.594.323	-5.660.901
	<u>575.886</u>	<u>-1.690.985</u>	<u>-2.341.686</u>	<u>-2.782.015</u>

Liquide middelen

Liquide middelen per 1 januari	172.576	2.690.985	2.514.262	5.473.000
Liquide middelen per 31 december	<u>748.462</u>	<u>1.000.000</u>	<u>172.576</u>	<u>2.690.985</u>
	<u>575.886</u>	<u>-1.690.985</u>	<u>-2.341.686</u>	<u>-2.782.015</u>

WNT-VERANTWOORDING 2021 STICHTING THIUS

De WNT is van toepassing op Stichting Thius. Het voor Stichting Thius toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000,-. Dit is het bezoldigingsmaximum dat behoort bij de rubriek woningcorporaties klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

J. Heesen

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder Thius
1/1 - 31/12
1
Ja

Aanvang en einde functievervulling in 2021

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

Subtotaal

144.950

18.237

163.187

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

175.000

Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

163.187

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2020

Functiegegevens

J. Heesen
Directeur-bestuurder Thius

Aanvang en einde functievervulling in 2020

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2020 (in fte)

1

Dienstbetrekking?

Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

142.949

Beloningen betaalbaar op termijn

23.285

Subtotaal

166.234

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

168.000

Bezoldiging

166.234

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Dhr. D.P. Dekker	Dhr. C. Megens	Dhr. S. van 't Foort	Mw. H.S.J. van Keulen
Functiegegevens	Voorzitter Thius	Lid Thius	Lid Thius	Lid Thius
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 28/09	5/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	12.993	17.308
Bezoldiging	20.250	13.550	9.033	13.504
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	20.250	13.550	9.033	13.504
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>20.250</u>	<u>13.550</u>	<u>9.033</u>	<u>13.504</u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2020				
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.400	13.000	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>19.400</u>	<u>13.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Bedragen x € 1	Mw. J.B. Sanders
Functiegegevens	Lid Thius
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500
Bezoldiging	13.550
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<i>Subtotaal</i>	<u>13.550</u>
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	<u><u>13.550</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Bezoldiging	13.000
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Bezoldiging	<u><u>13.000</u></u>

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt door het bestuur en vastgesteld door de RvC.

Tiel, 30 mei 2022

Stichting Thius
Namens deze,

Johan Heesen

Ondertekening van de jaarrekening

Tiel, 30 mei 2022

Dhr. D.P. Dekker

Dhr. C. Megens

Mw . H.S.J. van Keulen

Mw. J. B. Sanders

Mw. L. Koster

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

Stichting Thius kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling. Artikel 42 lid 3 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen batige saldi uitsluitend mag bestemmen voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

2 **BIJLAGE 1: CONTROLEVERKLARING**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Thius.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Thius te Tiel gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Thius op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Thius zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. 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 onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 21,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2021.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 56.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Thius heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 3 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten

ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Thius die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3 van het jaarverslag, waarin het bestuur als onderdeel van risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Thius bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Thius alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.168 miljoen wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Thius.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Thius past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina x-xy van de jaarrekening. De basisversie is een</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input</p> <p>Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen</p>

<p>modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>marktwaarde', peildatum 31 december 2021. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Thius aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output</p> <p>De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p>Observaties</p> <p>Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 19 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Thius gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p>

<p>continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none">• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>
---	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 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.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Thius vanaf de controle van het boekjaar 2014 (bij rechtsvoorganger Stichting Woningbeheer Betuwe) en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van 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 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, 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 de vennootschap;
- ▶ 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 kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er

- echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
 - ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 1 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.J. Herst RA
