



Jaarverslag 2022

Inhoudsopgave

1. Voorwoord.....	4
2. Het jaar 2022 in één oogopslag.....	6
3. Het kader.....	8
3.1. Strategische visie.....	8
3.2. Strategische thema's.....	9
3.3. Actuele ontwikkelingen in 2022.....	11
3.4. Risicomanagement.....	13
3.5. Fraudebeheersing.....	17
4. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroep.....	19
4.1. Vastgoedportefeuillebeleid.....	19
4.2. Nieuwbouw en Woningverbetering.....	20
4.3. Verkopen en aankopen.....	23
4.4. Verhuringen 2022.....	24
5. Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later.....	25
5.1. Huur- en toewijzingsbeleid.....	25
5.2. Huurincasso.....	26
5.3. Samenstelling van woningbezit (zelfstandige woningen).....	26
5.4. Onderhoud.....	28
5.5. Verduurzaming bezit.....	29
5.6. Toekomstige opgaven: betaalbare en duurzame woningen.....	31
6. Leefbare buurten.....	32
6.1. Leefbaarheid en wijkgericht werken.....	32
7. Samenwerken om onze doelen te bereiken.....	33
7.1. Samen maatschappelijk presteren.....	33
7.2. Overleg met Huurdersbelangenorganisatie.....	33
7.3. Overleg met bewonerscommissies.....	33
7.4. Visitatie.....	34
7.5. Aedes benchmark.....	36
7.6. Huurderstevredenheid.....	37
7.7. Klachten en geschillen.....	37
8. De professionele organisatie.....	39
8.1. Acties.....	39
8.2. Personeelszaken.....	40

9. Waarborgen financiële continuïteit.....	43
9.1. Financieel beleid en ontwikkelingen	43
9.2. Realisatie 2022 versus begroting 2022	45
9.3. Waarderingsmethoden vastgoed	47
9.4. Toekomstverwachtingen	51
10. Verbindingen	52
11. Verslag van Raad van Commissarissen	53
11.1. Governance structuur Thius	53
11.2. Governance structuur	53
11.3. Toezichtskader en werkwijze RvC	53
11.4. Interne beheersing en controle	54
11.5. Overleg en besluiten	55
11.6. Samenstelling, deskundigheid en commissies	57
11.7. Functies en nevenfuncties	59
11.8. Permanente educatie	60
11.9. Honorering Raad van Commissarissen	60
11.10. Beoordeling en honorering directeur-bestuurder	61

1. Voorwoord

2022 was een bijzonder jaar. In de eerste maanden beleefden we in Nederland de afloop van de coronamaatregelen. Na twee jaar pandemie keerden we terug naar een nieuw normaal. Ook voor de kersverse Thiusorganisatie was dit heel welkom. Daarnaast waren we getuige van de laffe Russische aanval op Oekraïne. Naast al het leed op nog geen 2.000 kilometer afstand zijn we geconfronteerd met een vluchtelingenstroom die onderdak vraagt en stijgende energielasten die vooral voor huishoudens met lage inkomens hard aankomen. Dit vormde een extra element in de wooncrisis die in 2022 steeds manifester werd. Landelijk, en ook in onze regio, is er een enorm tekort aan betaalbare en duurzame woningen. Gelukkig zien we dat – naast corporaties – ook overheden in beweging komen: er moet wat gebeuren! De Nationale Prestatieafspraken en de woondeals zijn daarvan een duidelijke vertaling. En ten slotte kende Thius het afgelopen jaar een bestuurswisseling die ook een nieuwe fase in de ontwikkeling en koers betekent.

Beschikbaarheid

De wachttijd voor een woning bij Thius is in 2022 verder gestegen naar ruim 10 jaar. Een cijfer dat voor ons niet aanvaardbaar is. Zo staan er in de gemeente Tiel alleen al 1.200 jongeren tot 23 jaar op de wachtlijst voor een huurwoning. De blijvende druk op de woningmarkt, die we ook herkennen in een lage mutatiegraad, is voor ons reden om bij onze drie gemeenten te blijven aandringen op een voldoende aandeel (minstens 30%) sociale huurwoningen in alle nieuwplannen; geheel in lijn met de Nationale Prestatieafspraken. Met de gemeenten Buren en Neder-Betuwe zijn hierover goede afspraken gemaakt en daar vinden we een welwillende houding. In de gemeente Tiel loopt het gesprek moeizaam doordat de gemeente vooral inzet op realisatie van koopwoningen.

Intern hebben we in 2022 de verkoopvijver fors beperkt, van ca. 700 naar ca. 250 woningen. Aldus moet het weglekken van sociale huurwoningen worden beperkt. Tegelijk realiseren we ons dat we qua nieuwbouw écht een opgave hebben. In 2022 leverden we slechts 18 woningen op, terwijl onze plannen voor de komende 10 jaar uitgaan van een jaarlijkse toevoeging van 100 woningen. Acquisitie en ontwikkeling zijn aldus de sleutelwoorden voor de komende tijd.

Betaalbaarheid

De stijgende energielasten zijn een grote zorg voor onze huurders. Dagelijks krijgen we telefoontjes wanneer Thius begint met isolatiemaatregelen of zonnepanelen komt leggen. Helaas kunnen we dit soort zaken niet op korte termijn realiseren. We zijn dan ook blij met de acties die vanuit de Rijksoverheid zijn getroffen om de scherpste kantjes van de prijsdruk af te halen. De zorgen blijven echter groot, zeker nu we begin 2023 de gestegen energietarieven hebben moeten doorberekenen in nieuwe voorschotten voor stook- en servicekosten om problemen voor huurders te voorkomen bij de eindafrekeningen.

We zien nog geen effect van de energie-armoede in de betalingsachterstanden. Bij de incasso zien we – integendeel – juist steeds betere cijfers. Hier werpt de aandacht voor het proces duidelijk zijn vruchten af. Wat ook helpt, is dat we onze huurders in 2022 een lage huurverhoging hebben kunnen bieden. In 2023 zullen we deze lijn voor onze primaire doelgroep voortzetten.

Kwaliteit en duurzaamheid

Voor een flink deel van ons woningbezit is een impuls nodig in de basiskwaliteit en de duurzaamheid. Dit is nodig vanwege het klimaat, de woonlasten en het langdurig wooncomfort. Een goed doordachte aanpak is vereist om deze forse en ingewikkelde klus te kunnen organiseren én betalen. We moeten intern de programmering en werkvoorbereiding verzorgen, extern moeten onze onderhoudspartners de werkzaamheden daadwerkelijk gaan uitvoeren. Vanaf begin 2023 zijn we aan de slag om deze intensivering handen en voeten te geven.

Leefbaarheid

Op dit thema zijn over 2022 geen grote ontwikkelingen te melden. Intern bereiden we ons voor op de uitbreiding van de capaciteit voor wijkbeheer en een meer pro-actieve aanpak van leefbaarheid. Extern spreken we vooral met zorgpartijen over de op te stellen woon/zorgvisies en wat dit betekent voor de vastgoedvraag voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit vraagstuk zal de komende jaren een fors beslag gaan leggen op onze aandacht en investeringscapaciteit.

Organisatie en samenwerking

Als nieuwe bestuurder heb ik een aantal veranderingen in gang gezet in onze organisatie, werkwijzen en besturing. Allereerst zijn de taakverdeling en werkprocessen van en rondom de afdeling Wonen onder de loep genomen. Inmiddels is duidelijk wat we hiermee gaan doen en kan de implementatie van start. Net voor de jaarwisseling zijn de beleidskaders voor informatievoorziening & automatisering vastgesteld en begin 2023 is een kwartiermaker gestart te maken met een meerjarig actieplan, waarmee we een goed werkende ICT-basisniveau willen realiseren, ondersteund door een ICT-team op sterkte.

Op het gebied van externe communicatie is een begin gemaakt met het actualiseren van de website. In december is voor het eerst een informatiemail gestuurd naar zakelijke externe partners, om zo onze activiteiten (beter) voor het voetlicht te brengen. Ook worden de banden aangehaald met onze vrijwilligers en leden van bewonerscommissies en huurdersorganisatie.

Financiën

De financiële situatie van Thius blijft onverminderd goed. In de exploitatie is een aantal afwijkingen zichtbaar ten opzichte van de begroting, die allen goed verklaarbaar zijn. In termen van kasstromen valt op dat het ruwweg halveren van de Verhuurdersheffing deels wegvalt tegen hogere vennootschapsbelasting. Het achterblijven van de investeringen in nieuwbouw en woningverbetering compenseert de lager dan begrote verkoopbaten. Al met al blijft sprake van een solide beeld dat Thius in staat stelt de komende jaren haar plannen uit te voeren en daarvoor noodzakelijke financiering aan te trekken.

Ten slotte

Per 19 augustus ging Johan Heesen van zijn welverdiende pensioen genieten en mocht ik het stokje overnemen. Op deze plaats spreek ik nogmaals mijn dank uit aan Johan voor het goede werk dat hij met de Thius-organisatie heeft verricht. Er staat een goed draaiende en financieel gezonde corporatie die de grote opgaven in de volkshuisvesting in Buren, Neder-Betuwe en Tiel aankan. Op dat fundament bouw ik graag verder, samen met onze medewerkers, belanghouders en partners om te zorgen voor goede en betaalbare woningen voor iedereen die dat niet (voldoende) op eigen kracht kan.

René Wiersema, *directeur-bestuurder*

2. Het jaar 2022 in één oogopslag

Omschrijving	2022	2021
<i>Portfolio</i>		
Aantal zelfstandige huurwoningen:	7.214	7.212
Aantal bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed	293	292
<i>Zelfstandige huurwoningen naar huurklasse:</i>		
Goedkoop tot € 442,46	490	559
Betaalbaar € 442,47 - € 633,25	4.242	4.939
Bereikbaar tot huurtoeslaggrens € 633,26 - € 678,66	1.287	766
Bereikbaar boven toeslaggrens € 678,67 - € 763,47	852	618
Vrijesector (niet-daeb) boven € 763,48	343	330
Aedes benchmarkscore beschikbaarheid	A	B
<i>Mutaties van het bezit:</i>		
Opgeleverde nieuwbouw	18	21
Opgeleverde gerenoveerde woningen	0	121
Aantal woningen voor zien van zonnepanelen	631	450
Verkochte huurwoningen	24	36
Gesloopte huurwoningen	0	32
Aantal nieuwbouwwoningen in aanbouw	43	18
<i>Duurzaamheid</i>		
Gemiddeld energielabel	B	B
Gemiddelde energieprestatie	1,32	1,36
Percentage woningen met A of B label	51%	50%
Aantal woningen met E, F, G-label	499	499
Aedes-benchmarkscore duurzaamheid	B	B
<i>Toewijzingen</i>		
Aantal toegewezen woningen	386	536
Aantal woningen toegewezen met urgentie (inclusief zware zorgindicatie excl. statushouders)	48	93
Aantal woningen toegewezen aan statushouders	47	40
Percentage toegewezen aan urgenten en statushouders	25%	25%
Mutatiegraad	5,0%	7,4%
Gemiddeld wachttijd in jaren	10,4	9,3
<i>Personeel en bedrijfslasten</i>		
Aantal fte's	54	54
Ziekteverzuim	5,6%	7,1%
Aantal gewogen verhuureenheden/fulltime-equivalenten	140	140
Aedes benchmarkscore bedrijfslasten	A	A
<i>Huurdersoordeel</i>		
Nieuw huurder	7,5	7,9
Reparatieverzoek	7,8	7,8
Vertrokken huurder	8,1	7,8
Kwaliteit woning	6,9	6,9
Aedes benchmarkscore huurdersoordeel	B	B

Omschrijving	2022	2021
<i>Onderhoudskosten en investeringen x € 1.000</i>		
Onderhoudskosten (excl. interne kosten)	11.300	10.100
Investeringen in energetische maatregelen	2.000	1.600
Investeringen in nieuwbouw, aankopen en overige verbeteringen	13.600	13.800
<i>Huur x € 1.000</i>		
Netto huur	54.100	53.300
Gemiddeld percentage maximaal redelijke huur (DAEB)	72%	69%
Gemiddelde huurverhoging 1 juli	1,24%	0,03%
Aedes benchmarkscore betaalbaarheid	A	B
<i>Financiële resultaten x € 1.000</i>		
Operationele kasstroom	18.000	17.600
Resultaat excl. niet gerealiseerde waardeveranderingen	16.400	15.400
Resultaat incl. niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-57.000	141.000
Financiële positie	Goed	Goed
<i>Overig</i>		
Huurachterstandspercentage zittende huurders	0,54%	0,6%
Aantal ontruiming(en) (incl. overlast)	7	7
Aantal klachten regionale klachtencommissie	7	7

3. Het kader

3.1. Strategische visie

De visie en missie is als volgt:

1) Wij bieden de huurder een Thuis

➤ *Betaalbaar en leefbaar*

We bieden betaalbare woningen voor mensen die (vanwege hun inkomen) niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. Dat doen wij in de gemeenten Buren, Neder- Betuwe en Tiel. We kijken daarbij verder dan de woningen en leveren ook een bijdrage aan leefbare en vitale dorpen, wijken en buurten. We dragen bij aan een maatschappij waarin iedereen naar eigen vermogen meedoet. Een samenleving die niemand uitsluit. Een maatschappij waar iedereen woont in dorpen en buurten met voldoende differentiatie in kwantiteit en kwaliteit. Een opgave die we samen met onze bewoners, de drie gemeenten en andere maatschappelijke partners oppakken.

➤ *Beschikbaarheid*

We zorgen voor voldoende woningen voor onze doelgroepen. Waar we een behoefte zien bekijken we gezamenlijk wat mogelijk is en bepaald wordt welke en hoeveel woningen bijgebouwd moeten worden.

➤ *Thuis, ook op lange termijn*

We zijn meer dan alleen een woningbeheerder. We spelen ook een rol in de ontwikkel- en transformatieopgave waar onze gemeenten voor staan. Niet alleen op korte termijn, maar ook op langere termijn. We nemen daarbij onze verantwoordelijkheid en bieden een 'thuis' voor onze huurders. We blijven nieuwsgierig naar wat 'thuis' is voor onze huurders, zodat we onze dienstverlening daar passend op kunnen aansluiten.

2) Mensgericht en dicht bij de huurder

➤ *Dicht bij de huurder*

We blijven dicht bij onze huurders en we blijven bereikbaar. Of huurders nu op kantoor komen, met ons bellen of digitaal met ons willen communiceren.

➤ *Luisterend oor*

Bij vragen van huurders is ons vertrekpunt: 'Het kan, tenzij...'. Onze huurders moeten het gevoel hebben dat er naar hen wordt geluisterd. Dit houdt echter niet in dat de huurder altijd zijn zin krijgt. Hiervoor is het nodig dat medewerkers voldoende ruimte hebben om mee te denken met onze huurders en zo gezamenlijk de weg te wijzen en tot oplossingen te komen.

3) Wij werken samen vanuit een open houding

➤ *Vertrouwen*

Samenwerking is nodig om onze ambities te realiseren. Vertrouwen is daarbij de basis voor het gezamenlijk leveren van prestaties. Dit geldt zowel intern als extern. Het is nodig dat we goed van elkaar weten wat speelt of gaat spelen. Zodat we beter kunnen samen werken en onze keuzes maximaal kunnen afstemmen in het belang van de kwaliteit van onze prestaties.

➤ *Op kleine schaal*

Leefbaarheid van de omgeving zien wij als een gezamenlijke verantwoordelijkheid die we samen met belanghouders en huurders oppakken. In sommige buurten is behoefte aan sociaal contact, zodat bewoners zich veilig voelen. Dit faciliteren wij door samen te werken met onze belanghouders. Onze benadering is daarbij kleinschalig en gericht op de buurt om snel oplossingen te kunnen bieden. We zien hierin ook een belangrijke rol voor actieve en betrokken bewoners.

➤ *Passende bijdrage*

We wegen steeds af waar onze belangen liggen en wat wij kunnen bijdragen. Waar de bewoners of andere partijen problemen zelf oppakken, doen wij dit niet. Maar als we zien dat een belangrijk aandachtspunt blijft liggen en wij het van belang vinden, nemen wij binnen onze wettelijke kaders onze verantwoordelijkheid. We communiceren helder met belanghouders en zoeken met hen, vanuit een open houding, naar een passende oplossing.

4) *We zijn bij de tijd*

➤ *Lerende organisatie*

We zijn geen voorloper, maar zeker ook geen achterblijver. We zijn bij de tijd. We zijn een lerende organisatie waarbij we goed na blijven denken over wat we doen en of dat nog aansluit bij wat onze huurders en belanghouders van ons vragen. Zo kijken we onder andere naar de mogelijkheden van informatisering en andere (technische) innovaties die ons hierbij kunnen helpen. Als voorbeeld kan worden gedacht aan het verduurzamen en betaalbaar houden van ons bezit.

➤ *Kunst afkijken*

Innovatie en nieuwe technieken zijn voor ons een hulpmiddel, niet een doel. We gebruiken in principe bewezen technologie en maken gebruik van wat elders werkt. Als een probleem met bewezen technologieën geen oplossing kan bieden of geen toegevoegde waarde biedt, kijken we naar nieuwe technieken om deze op passende wijze toe te passen.

3.2. Strategische thema's

We werken aan de hand van vijf thema's. Per strategisch thema geven wij aan welke keuzes we maken.

De vijf strategische thema's zijn:

1. *Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroepen*
2. *Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later*
3. *Leefbare dorpen en buurten*
4. *Samenwerken om onze doelen te bereiken*
5. *Werken aan verdere professionalisering van de organisatie*

1. *Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroepen*

In ons werkgebied is sprake van een groeiende vraag naar woningen. We zien de komende jaren een lichte groei in onze doelgroep: kleine huishoudens met een smalle beurs. Daarnaast is er een groep die (net) te veel verdient om een sociale woning te huren, maar te weinig inkomen heeft om een woning te kopen. Voor deze groep hebben we ons sociaal vastgoedsegment en bieden we (beperkt) woningen te koop aan in (relatief) goedkope prijscategorieën. De woningen die we voor deze doelgroep verkopen, compenseren we door bij te bouwen voor onze doelgroepen zodat we ervoor te zorgen dat onze woningvoorraad op peil blijft.

Naast het bijbouwen van nieuwe woningen ter compensatie van een beperkt aantal verkopen, bouwen we extra woningen bij in de drie gemeenten om aan de vraag naar woningen in de komende jaren te kunnen voldoen.

2. *Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later*

Wij zijn ons bewust van de waarde van ons vastgoed voor de maatschappij. En we zijn ons bewust van de verplichting die daarbij hoort: onze woningen beheren met goed rentmeesterschap. Dat betekent effectief en efficiënt te werk gaan en oog hebben voor betaalbaar wonen. Hierdoor zorgen we er ook voor dat toekomstige generaties betaalbaar kunnen blijven wonen.

Onze huurders hebben de afgelopen jaren te maken gekregen met snel stijgende woonlasten. We zetten ons in voor betaalbare woningen. Dit betekent dat we ook kijken naar de kwaliteit. Het toevoegen van kwaliteit heeft immers ook zijn prijs. We zoeken naar balans in de prijs-kwaliteitsverhouding om ervoor te zorgen dat woningen niet alleen nu, maar ook in de toekomst betaalbaar zijn.

Duurzaamheid en innovatie spelen hierbij een belangrijke rol. We bepalen hoe ons vastgoed er de komende jaren uit komt te zien en hoe we onze bestaande woningen kunnen verduurzamen, passend bij onze mogelijkheden en taakstelling als corporatie.

We nemen energiebesparende maatregelen die de woonlasten van onze bewoners beperken en zoeken, indien nodig, naar innovatieve oplossingen om dit te realiseren. Hierdoor werken we aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Verduurzaming is hierbij een middel voor het beperken van woonlasten. Daarnaast blijven we het tweehurenbeleid (waarbij we de huurder een korting geven op de streefhuur als zijn inkomen te laag is en de huur boven de aftoppingsgrenzen ligt) hanteren in het kader van beschikbaarheid en betaalbaarheid voor onze huurders.

3. Leefbare dorpen en buurten

Leefbare dorpen en buurten zijn van belang om prettig te wonen, om je thuis te voelen. We delen de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid met belanghouders, waarbij de gemeenten, welzijnsorganisatie en bewoners belangrijke partijen zijn. Voor ons zijn leefbare dorpen en buurten ook van belang vanwege het effect op de verhuurbaarheid en ons (indirecte) rendement.

We zetten ons daarom ook in voor leefbare dorpen en buurten, daar waar het ons woningbezit betreft. Daar waar bewoners of andere partijen problemen zelf oppakken, doen wij dit niet. Maar als we zien dat aandachtspunten blijven liggen die we van belang vinden, pakken we die op. We zoeken hierbij samenwerking met betrokken bewoners, gemeenten en organisaties op het gebied van veiligheid, zorg en welzijn. Zo faciliteren we initiatieven als deze de leefbaarheid in of rondom onze complexen ten goede komt, maar zeker ook met oog en oor voor het algemeen woonbelang in wijken en in dorpen.

4. Samenwerken om onze doelen te bereiken

Door onder andere de vergrijzing en extra-muralisering (ouderen wonen langer thuis en ontvangen daar zorg indien nodig) verandert onze doelgroep de komende jaren. Een standaardproduct of standaard dienstverlening is niet genoeg om iedereen een thuis te bieden. Dat kan gevolgen hebben voor de woning. We denken hierin mee en bekijken wat de mogelijkheden zijn om te zorgen voor passende huisvesting en dienstverlening. In onze dienstverlening staat nadrukkelijk het doel voorop. Om dit te bereiken, richten we ons op passende dienstverlening door bijvoorbeeld samen met een zorgpartij specifieke afspraken te maken over het wonen (via ons) en begeleiden (via de zorgpartij) van bewoners en wie wat oppakt passend bij ieders eigen verantwoordelijkheid.

We zien dat lang niet iedereen binnen onze doelgroep aan de eisen van zelfredzaamheid kan voldoen. Samen met andere organisaties zoeken we naar oplossingen. Onze belanghouders hebben, net als wij, te maken met nieuwe regelgeving, nieuwe rollen en nieuwe uitdagingen. Hetzelfde of meer doen met minder geld. Het risico is dat iedere organisatie zich terugtrekt op zijn eigen eiland. Hierdoor vallen bepaalde mensen, zoals kwetsbare personen met bijvoorbeeld verward gedrag en huurders met schulden, qua woonsituatie tussen wal en schip. Onze inzet daarbij is om met een aanpak van vroeg signalering dit zo veel mogelijk te voorkomen en maatregelen te treffen. Door dicht bij onze huurders te staan en kennis te hebben van wat er leeft, signaleren we problemen en handelen we in samenwerking met onze partners hiernaar in het belang van sociale cohesie in wijken en dorpen.

De mate van samenwerkingsbereidheid onder onze belanghouders is groot. Dit blijkt uit het visitatierapport, waarbij men nadrukkelijk aangeeft prijs te stellen om gezamenlijk op te trekken, informatie te delen en doelen te realiseren. Het is daarom ons voornemen om, aan de hand van specifieke thema's, te komen tot gezamenlijke doelstellingen en samenwerking.

5. *Werken aan verdere professionalisering van de organisatie*

Als Thius blijven wij doen wat we altijd al deden en waar we goed in zijn. De opgave in ons werkgebied is leidend voor ons. Kunnen we de opgave niet alleen aan, dan zoeken we in of met netwerken naar manieren om tot realisatie te komen.

Om passende dienstverlening en huisvesting te bieden, maken we keuzes: wat doen we wel en wat niet. Door effectief en efficiënt te werken en gebruik te maken van onder andere standaardisatie, ontstaat er ruimte in flexibiliteit van werken en de goede dingen op het goede moment te kunnen doen. Deze manier van werken vraagt ook om passende competenties, duidelijke formulering van taken en een taakgerichte organisatie die medewerkers het kader en de ruimte biedt om ook die eigen verantwoordelijkheid te nemen en om gewaardeerd te worden.

We zetten in op ontwikkeling van onze medewerkers en zorgen ervoor dat ieders talenten en kwaliteiten optimaal ingezet worden. Daarnaast versterken we onze professionaliteit door kennisontwikkeling en -bundeling. Doel hierbij is om onze taak als corporatie adequaat en efficiënt uit te voeren en tegelijkertijd in staat te zijn om flexibel in te spelen op veranderingen in onze interne en externe omgeving.

Om te blijven aansluiten op de veranderende omgeving volgen we de technologische ontwikkelingen en blijven we onze processen continu verbeteren. Hiertoe is het van belang samen te werken met onder meer corporaties, huurders en marktpartijen.

Deze ontwikkelingen kunnen leiden tot andere, vernieuwende beheervormen in samenhang met bijvoorbeeld het herzien van nieuwe communicatievormen met onze huurders. Steeds meer pakken huurders zelf woonzaken op of gaan op onderzoek uit. Deze ontwikkeling stelt dan ook eisen aan onder meer de toegankelijkheid van informatie en de mate van digitalisering.

We stimuleren onze huurders om steeds meer digitaal te doen, maar zorgen er tevens voor dat huurders die niet mee kunnen komen in de digitale wereld ook bij ons terecht kunnen, hiervoor werken wij met ruime openingstijden van ons kantoor in Tiel.

Om de voortgang op deze strategische thema's te kunnen volgen wordt in onze managementrapportage aan de RvC ieder tertiaal hierover gerapporteerd.

3.3. Actuele ontwikkelingen in 2022

In 2022 heeft zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan. Zonder volledig te willen zijn is hieronder een aantal benoemd:

- De verhitte woningmarkt is eind 2022 omgeslagen. Door de stijgende rente is de betaalbaarheid van koopwoningen afgenomen waardoor de sterke prijsstijgingen tot half 2022 zijn omgeslagen tot een sterke prijsdaling van -6% eind december 2022
- Door ingrijpende politieke maatregelen om de woningmarkt te beschermen is de onzekerheid in de beleggersmarkt sterk toegenomen. Hierdoor is de investeringsbereidheid van beleggers in de Nederlandse woningmarkt afgenomen. De beschikbaarheid van woningen neemt hierdoor af.
- De nieuwbouw van woningen ondervindt grote belemmeringen door bestaande wet- en regelgeving (stikstof, flora en fauna), onvoldoende beschikbaarheid van grond, dure grondstoffen en schaars personeel.
- Politiek bleek de Verhuurderheffing onhoudbaar. Aedes heeft samen met het kabinet, de Woonbond en de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten (VNG) afspraken gemaakt over de komende jaren te leveren prestaties. Door het afschaffen van de Verhuurderheffing krijgen de woningcorporaties investeringscapaciteit. Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij gaan investeren in de thema's Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Duurzaamheid en Leefbaarheid.

Hieronder wordt op de afspraken per thema in het kort ingegaan

Beschikbaarheid

- Er is een groot woningtekort, intentie is in 2030 900.000 woningen erbij gebouwd te hebben, waarvan 300.000 door woningcorporaties;
- Woondeals zijn voor 2 van de 3 gemeenten onder de 30% sociaal, belang prestatieafspraken;
- Schaarste aan bouwlocaties;
- Traagheid in de processen t/m de goedkeuring van nieuwbouw;
- Overdrachtsbelasting omhoog van 8 naar 10,4%. Heeft invloed op de kosten van de aankoop grondposities.

Betaalbaarheid

- Energiearmoede
- Stijgende kosten levensonderhoud;
- Mogelijke wijziging huurtoeslagsystematiek (Overwogen wordt om de huurtoeslag voortaan niet meer vast te stellen op basis van de huur die een huurder daadwerkelijk betaalt, maar op basis van een zogeheten normhuur).

Duurzaamheid en kwaliteit

- De sterk stijgende energiekosten, energietoeslagen en energieplafond;
- Schaarste van grondstoffen/materialen en extern personeel;
- Nationale prestatieafspraken: Woningen met label E,F,G voor 2028 verbeteren.

Leefbaarheid

- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Groeiend aantal mensen dat niet mee kan in deze maatschappij
- Wonen en zorg visie voor gemeenten

Interne organisatie/Financiën

- Schaarste van personeel;
- Afschaffen verhuurderheffing;
- Aanpassing van de renteaftrekbeperking per 1 januari 2022. Dit betekent dat Thius hier eerder mee te maken krijgt, met als gevolg meer te betalen vennootschapsbelasting;
- Herziene woningwet per 1 januari 2022 (o.a. geen maximumbedrag meer voor leefbaarheid, verplichte gemeentelijke woonvisie);
- Indiensttreding nieuwe directeur/bestuurder.

3.4. Risicomanagement

Algemeen

Risico's zijn onvermijdelijk bij het uitvoeren van taken en realisatie van onze doelstellingen. Thuis wil als maatschappelijk ondernemer op beheerste wijze met risico's omgaan. Onze "risk-appetite" is daar ook op gebaseerd. We toetsen onze plannen vooral in de meerjarenbegroting waarbij we de uitkomsten toetsen aan de kengetallen van de Autoriteit Woningcorporaties/Waarborgfonds Sociale Woningbouw (AW/WSW). Hierbij houden we een veiligheidsmarge aan van ca. 10% scherper ten opzichte van de kritische normgrenzen om voldoende tijd te hebben om in te grijpen als dat noodzakelijk is. Wij monitoren risico's en implementeren of verbeteren beheersmaatregelen waar nodig geacht. Het risicomanagementsysteem is ingericht op het managen van strategische, tactische (project) en operationele (proces) risico's.

Ons interne risicobeheersings- en controlesysteem

Met ons interne risicobeheersings- en controlesysteem bewaken we of we onze strategische, operationele en financiële doelen bereiken. Daarnaast gebruiken we dit systeem voor een betrouwbare financiële verslaglegging en om te checken of we werken volgens de wet- en regelgeving. Onze belangrijkste controle-instrumenten zijn:

Een immuunsysteem met drie bescherm lagen

Onze interne risicobeheersing en controle vormen ons "immuunsysteem" tegen risico's. Dit systeem heeft drie elkaar versterkende bescherm lagen:

1. De operationele laag. Onze afdelingen, met daarbinnen een belangrijke plek voor het management. Onze managers zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van de processen door hun teams en het beheersen van de risico's die zich hierbij voordoen.
2. De interne controle. Collega's die de eerste laag ondersteunen, adviseren en coördineren. Zij controleren ook of de managers hun verantwoordelijkheden nemen.
3. De interne auditfunctie (Business Controller). Dit is een onafhankelijke functie. Met audits toetsen we of het samenspel tussen de eerste twee lagen soepel verloopt. Waar nodig, leidt dit tot aanbevelingen voor verbetering.

Interne audits

De rol van de Business Controller wordt extern ingehuurd. Jaarlijks worden meerdere onafhankelijke audits uitgevoerd, in lijn met het door hem opgestelde Control-jaarplan. Dit jaarplan wordt besproken met de auditcommissie en de externe accountant. Deze audits zijn een essentieel onderdeel van de planning- en control cyclus. De in deze audits geadviseerde verbeteringen worden intern geadresseerd en opgepakt, als onderdeel van het fasegewijs verder verbeteren van de bedrijfsvoering en dienstverlening van de organisatie. De externe controller is, in lijn met de woningwet, de 'wettelijke controller' waarbij de overall voortgang en kwaliteit van de bedrijfsvoering wordt bewaakt. De controller heeft in 2022 alle vergaderingen met de audit commissie (van de Raad van Commissarissen) bijgewoond. Het Three Lines Model is zodanig ingericht dat dit past bij de kwaliteit en volwassenheid van de organisatie en aansluit op de te realiseren doelstellingen.

Soft controls

We willen dat collega's problemen bespreekbaar maken, elkaar aanspreken en dat ze acteren in lijn met de visie en strategie van Thuis. Deze vormen van gedrag zijn voorbeelden van goed werkende 'soft controls', waardoor we grip krijgen op risico's. Soft controls zijn dus een onlosmakelijk onderdeel van de set beheersingsmaatregelen waar we aandacht aan besteden.

Overige instrumenten

(Harde) controle-instrumenten die we inzetten zijn o.a.:

- een integriteitscode;
- een meldprocedure misstanden (Klokkenluidersregeling);
- een procedure datalekken;
- beschrijvingen van onze administratieve organisatie en interne beheersing voor belangrijke processen;
- een treasury- en investeringsstatuut;
- een reglement financieel beleid en beheer.

Compliance, voldoen aan de wet- en regelgeving.

Het blijvend voldoen aan wet- en regelgeving is voor ons belangrijk. In 2022 was het aantal wijzigingen in wet- en regelgeving in verhouding tot voorgaande jaren klein. Het MT en de beleidsmedewerksters houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten. Waar nodig of gewenst betrekken we de organisatie bij de voorbereiding en implementatie van nieuwe wetgeving.

Informatiebeveiliging

De opmars van de digitalisering en het gebruik van nieuwe technologieën brengt cyber- en privacy risico's met zich mee. Een strengere wetgeving zorgt ervoor dat steeds meer bewustwording bij de medewerkers nodig is. In 2022 is I & A beleid vastgesteld. In dit I & A beleidsplan is in hoofdlijnen de ICT-organisatie voor de komende jaren neergezet. Naast het anders inrichten van de afdeling ICT is een belangrijk onderdeel het verbeteren van de informatiebeveiliging. Belangrijk verbeterpunt dat (in 2023) is geïmplementeerd is Multi-Factor Authentication (MFA). Deze maatregel zorgt ervoor dat toegang tot het computersysteem niet alleen door een gebruikersnaam en wachtwoord wordt verkregen, maar dat daarnaast nog een extra authenticatie noodzakelijk is (bijvoorbeeld via telefoon etc). Binnen Thius besteedt de afdeling ICT en privacy officer, ondersteund door HRM, regelmatig aandacht aan informatiebeveiliging. Er is controle en bescherming van gegevensverwerking en opslag van persoonsgegevens. Met hulp van externe expertise wapenen we ons tegen dreigingen van buitenaf.

Naast deze onderwerp gerichte risicobeheersing hierboven benoemd vindt in proces- en projectmanagement door managers en medewerkers risicobeheersing plaats op verschillende niveaus. Bij projecten in faseverslagen en bij procesmanagement in procesbeschrijvingen worden risico's en beheersingsmaatregelen benoemd.

Tot slot vindt minimaal éénmaal per jaar een organisatie brede kwalitatieve risicoanalyse plaats. Aan de hand van het model van het WSW en dat gebaseerd is op het systeem van Standard & Poors wordt dit vastgelegd. Hieronder zijn de hoofdlijnen van de beoordeling van 2022:

Belangrijke strategische risico's komen vanuit de externe omgeving op ons af en zijn door ons niet tot nauwelijks te beïnvloeden. Voorbeelden hiervan zijn de landelijke en lokale politiek en nieuwe wet- en regelgeving. Beheersmaatregelen hiervoor worden op verschillende vlakken ingevuld.

Het WSW hanteert een Business Risks model met 24 risicogebieden, ingedeeld naar Portefeuillestrategie, Vastgoedvoorraad (te verdelen in Samenstelling huidige portefeuille, Transitie en beheer), Marktonwikkelingen, Economische en politieke ontwikkelingen, Financiële sturing en beheersing, Governance en Corporatie "In Control". Dit model hanteren we binnen Thius zelf om onze risico's te inventariseren. Hieronder vindt u de uitkomsten van de belangrijkste risico's vanuit onze kwalitatieve risicoanalyse uitgevoerd op basis van het WSW-model:

Risico

Positie en risico's in de sector

Toelichting

Qua economische en politieke risico's blijft de toekomst ongewis. Er is een instabiel kabinet, die snel zwaar doorwerkende nieuwe maatregelen neemt. Dit kan alle kanten opgaan en de vraag is of er een stabiel beleid voor de komende jaren wordt uitgezet. De praktijk leert de afgelopen jaren dat dit niet zo is. Voorbeelden zijn onder meer de éénmalige huurverlaging en de afschaffing van de Verhuurderheffing. Hieronder vallen ook de risico's in wet- en regelgeving. Belangrijk voorbeeld hiervan is de recente uitspraak van de Raad van State in het stikstofdossier. Deze heeft waarschijnlijk grote gevolgen voor onze begroting 2023 terzake projecten.

Omvang en inhoud transitieprogramma

Thius heeft een ambitieus doel gesteld op toename van de woningvoorraad en tegelijk valt er veel te doen in de huidige voorraad. De vraag is of ons het lukt de locaties te vinden, de medewerking te krijgen en dan nog alle projecten extern weg te zetten.

Aanwezigheid van een goede portefeuillestrategie c.q. het ontbreken daarvan

Thius heeft (na de fusie) haar vastgoedportefeuillebeleid nog niet geactualiseerd. Er is nog onvoldoende zicht op de structurele vraag naar welke type woningen et cetera op (middel)lange termijn. Zo is er bijvoorbeeld veel onduidelijkheid over de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten.

Renterisico

De gevoeligheid van de plannen van de marktrente neemt door de grote financieringsbehoefte toe (zie ook kwantitatieve risicoanalyse in paragraaf hierna). Treasury instrumenten om het renterisico eventueel af te dekken zijn de afgelopen jaren sterk beperkt.

Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management

Na de fusie is gestart met het samenvoegen van de verschillende stijlen van leidinggeven, cultuur en werkprocessen. Daar is Thius een eind mee gevorderd.

Gerealiseerde activiteiten en in het verlengde daarvan de financiële positie en resultaten anders zijn dan geprognoseerd

Politiek zijn de ambities van het kabinet op de woningmarkt hoog. Dat geldt ook voor de prestatieafspraken op nationaal en regionaal niveau. De opgave voor Thius is groot en de macro-economische omstandigheden veranderen snel.

Thius beheerst haar onderhoud (inclusief verduurzamingsopgave) onvoldoende

Het ambitieniveau voor de uitvoering van het onderhoud en verduurzaming ligt op een niveau dat we nog nooit hebben gekend. Dat in tijden van schaarste aan personeel, middelen en stijgende prijzen.

Naast deze kwalitatieve risicoanalyse is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Er zijn in totaal meerdere scenario's doorgerekend. Allereerst zijn gevoeligheden bepaald: acht risico's zijn benoemd die effecten hebben op de vier kengetallen (Interest Coverage Ratio, Solvabiliteit, Loan to Value en Dekkingsratio) die door de AW en het WSW gebruikt worden in het beoordelingskader.

De volgende 8 risico's zijn benoemd (afwijkingen ten opzichte van de begrotingsparameters 2023 tot 2032):

- Lange rente 1% hoger
- Prijsinflatie 1% hoger
- Looninflatie 1% hoger
- Bouwkosten 1% hoger
- Onderhoudslasten 1% hoger
- Marktindex 1% lager
- Mutatiegraad 1% lager
- Disconteringsvoet 1% hoger

Hiermee is de gevoeligheid van onze plannen in de begroting voor de macro-economische parameters (zoals voorgeschreven door de AW) vastgesteld. Daarnaast is de mutatiegraad en de disconteringsvoet meegenomen als aanvulling. Aanpassing van de huurindex is niet meegenomen omdat in deze begroting al van een minimum uitgegaan wordt (gemiddeld 1%). Ook temporisering van de plannen is niet doorgerekend. Dit behoort tot de beheersmaatregelen mochten de omstandigheden drastisch wijzigen.

Elk van deze risico's zijn allereerst individueel vertaald in wijzigingen in de parameters. Daarna zijn de aangepaste parameters doorgerekend in de financiële kengetallen. De Interest Coverage Ratio (ICR) is een kasstromen kengetal terwijl de Solvabiliteit, Loan to Value (Ltv) en Dekkingsratio vermogenskengetallen zijn. Per kengetal zijn de risico's gerangschikt op effect.

Een stijging van de disconteringsvoet heeft het grootste effect van alle genoemde risico's op de vermogensratio's Solvabiliteit, Loan to Value en Dekkingsratio.

Uit de doorrekeningen blijkt dat de gevoeligheid van de ICR voor de lange rente relatief groot is en de ICR daarmee het snelst de meest beperkende ratio zal zijn.

De Loan to Value op Beleidswaarde, Solvabiliteit op beleidswaarde en de Dekkingsratio bevinden zich verder van de minimale of maximale normwaarden van de AW/WSW.

Aanvullend op deze doorrekening van individuele gevoeligheden (risico's) zijn ook enkele combinaties van risico's benoemd. Risico's beïnvloeden elkaar ook onderling. Zo is normaal gesproken de lange rente afhankelijk van de inflatie en is de disconteringsvoet weer afhankelijk van de lange rente. Ook de marktindex (verkoopprijzen woningen) is afhankelijk van de lange rente. Het is belangrijk niet alleen de gevoeligheden te kennen, maar ook de onderlinge afhankelijkheden.

In onze begroting zijn 3 scenario's doorgerekend. De basis voor de begroting zijn de parameters zoals die half 2022 zijn opgesteld door de AW/WSW. Daarnaast zien we dat de macro-economische omstandigheden snel wijzigen. Naar aanleiding hiervan is een scenario gepresenteerd met macro-economische wijzigingen. Hierin zien we dat de lange rente meer is gestegen dan verwacht door de AW/WSW en dat het effect op de ICR (zoals op basis van de gevoeligheden ook verwacht) vrij groot is. Tot slot is zelfstandig een *Zwaar weer scenario* benoemd. Op basis van de afhankelijkheden zoals hierboven geschetst zou het volgende zich voor kunnen doen:

- Inflatie blijft langer hoog en komt pas in 2028 tot het evenwichtspercentage van 2%;
- De lange rente gaat zich weer rond de 2% boven de inflatie begeven (zoals het historisch gezien meestal heeft gedaan). Ook de bouwkosten en onderhoudsindex hebben een relatie met de inflatie.
- De disconteringsvoet bestaat normaal gesproken uit de (risicovrije) lange rente, het marktrisico en het objectrisico. Deze disconteringsvoet komt daarmee structureel 3 tot 4% hoger dan de lange rente. In het scenario is een 3% hogere disconteringsvoet aangehouden;

- Door de stijging van de lange rente neemt de leencapaciteit van kopers van woningen af. Op basis hiervan kan de verwachte prijsdaling van koopwoningen worden ingeschat.
- In de begroting moet een autonome marktwaardestijging worden aangehouden (om de resultaten stabiel te houden). De praktijk is dat de marktwaarde niet stabiel zal hoeven te zijn. Daarom is de methodiek op Discount Cashflow (DCF) gezet.

De Loan to Value (LTV) is het percentage waarin de leensom wordt afgezet tegen de waarde van het onderpand (op basis van de beleidswaarde). Hoe lager de LTV hoe meer zekerheid dat de leensom kan worden terugbetaald uit de opbrengst van de (executie) verkoop van de woningen. De dekkingsratio is de verhouding tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde van de woningen. De solvabiliteit (verhouding eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal) op beleidswaarde, Loan to value en de dekkingsratio bevinden zich ver van de minimale of maximale normwaarden van de Aw/WSW.

Op basis van dit gegeven kan ook bepaald worden hoeveel risico Thius maximaal kan nemen en toch binnen de financiële kengetallen kan blijven. Dit bedraagt zo'n €9.000.000,- (in 2031 dan beperkend). Dat betekent dus concreet dat de operationele kasstromen af mogen nemen van zo'n €16.000.000,- in 2023 naar ongeveer €7.000.000,- per jaar. Dat is een grote marge en toont onze goede financiële positie.

Naast deze doorrekening van individuele risico's is ook een zwaar weer scenario doorgerekend. Bij het zwaar weer scenario wordt er van uit gegaan dat alle risico's gelijktijdig zullen optreden. Overigens wordt een dergelijk zwaar weer scenario niet waarschijnlijk geacht.

Ook hierbij zijn de effecten op de financiële kengetallen doorgerekend. Geconcludeerd kan worden, dat alleen in het jaar 2031 de interne signaleringsnorm van 1,54 bij de ICR wordt doorbroken en de minimale norm van 1,4 wordt benaderd. Dan zal er moeten worden geïntervenieerd. We monitoren de ICR o.a. in onze bestuursrapportages. Als dergelijke risico's zich gecombineerd voordoen kan er door ons gedurende de komende jaren tijdig worden bijgestuurd.

Conclusie uit de risicoanalyses is dat Thius een financieel gezonde organisatie is die in principe voldoende capaciteit heeft om de financiële impact van veel mogelijke risico's te kunnen opvangen.

3.5. Fraudebeheersing

Integriteits- en frauderisico's

In 2022 is gestart met een inventarisatie van de risico's op het niet-integer handelen en mogelijkheden tot fraude door medewerkers. Deze risico's zijn in kaart gebracht. Per proces is geïnventariseerd welke frauderisico's zich mogelijk kunnen voordoen, waarbij tevens de beheersmaatregelen zijn aangegeven. Dit overzicht is opgesteld door de externe controller en besproken in het MT.

De onderstaande terreinen zijn in deze inventarisatie benoemd als meest fraudegevoelig:

- Inkoop en aanbestedingen (opdracht aan bevriende relaties, onjuiste prijsvorming)
- Aan- en verkopen (onjuiste prijsvorming)
- Verhuur (toewijzingen, hoogte huur, leegstand)
- Personeel (te hoog salaris)
- Onterechte betalingen
- Automatisering (toekennen onterechte autorisaties)

Frauderisicobeheersing

Binnen de strategie van Thius hebben we bepaald hoe de (financiële) middelen van de organisatie besteed worden. Fraude definiëren we als een opzettelijke handeling door één of meer leden van het management, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde om een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Tone at the top, cultuur en gedrag en aandacht voor eerlijk handelen en integere bedrijfsvoering vinden wij allen belangrijk.

Naast soft controls heeft Thius in de operationele processen diverse beheersingsmaatregelen geïmplementeerd om fraude te voorkomen, met specifiek aandacht voor het betalingsverkeer waar geldstromen de organisatie verlaten. Tevens is gezien de omvang van organisatie visuele controle in veel gevallen mogelijk, of wel met andere woorden onjuist handelen valt bij andere medewerkers door de beperkte omvang van de organisatie al snel op.

Integriteit

Thius kent een gedrags- en integriteitscode. Naast deze codes hebben wij ook een klokkenluidersregeling waar ongewenste zaken, onregelmatigheden of misstanden gemeld kunnen worden. In 2022 zijn er geen meldingen gedaan over misstanden.

Opdrachtgeverschap

We onderkennen als organisatie verschillende inherente (fraude)risico's aan opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten met derden en de samenwerking die we opzetten met derden om onze doelstellingen te behalen. Om dit goed te laten verlopen, hebben we bijvoorbeeld een inkoop- en aanbestedingsbeleid waarin maatregelen staan om deze processen te beheersen.

Corruptie en omkoping

We besteden aandacht aan het tegengaan van corruptie en omkoping en aan het voorkomen van (een schijn van) belangenverstremgeling. We bespreken intern de gedrags- en integriteitscode. Ook besteden we aandacht aan potentiële belangenverstremgelingen als gevolg van nevenwerkzaamheden en we volgen de Governancecode Woningcorporaties.

Vanzelfsprekend bestaat het bewustzijn dat de beheermaatregelen door samenspanning kan worden doorbroken of dat het management de beheersing doorbreekt. Door het bestaan van een toereikende governance structuur en een redelijk overzichtelijke omvang van de organisatie ("visuele" controle) kan dit risico worden beperkt.

4. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroep

4.1. Vastgoedportefeuillebeleid

Wij staan voor de opgave de woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar te houden, te verduurzamen, te verjongen, te renoveren en uit te breiden.

Er is in 2022 een aanpassing doorgevoerd in het vastgoedportefeuillebeleid met als doel om meer woningen in de verhuur te krijgen en te behouden. Daarom is gekozen om de verkoopvijver te verkleinen. Dit hebben we gedaan omdat we als corporatie de afgelopen jaren niet het gewenste aantal nieuwbouwwoningen hebben kunnen realiseren en door de verkoop de woningvoorraad zelfs is afgenomen.

Met de 3 gemeenten zijn we in gesprek geweest over de aantallen sociale huur voor de woondeals die begin 2023 gereed moeten zijn. Doel is om voor iedere gemeente minimaal 29% sociale huur te realiseren. Voor de gemeente Buren en Neder Betuwe staan de gewenste aantallen sociale huur al in de woondeal. Voor de gemeente Tiel lopen er nog constructieve gesprekken met als doel te komen tot aantallen waar zowel de gemeente als de beide corporaties achter staan.

In de begroting hebben we begin 2022 8.073 verhuurobjecten (vhe's) eind 2022 waren dat er 8.077. In onderstaand overzicht is de verdeling naar type te zien.

Type verhuureenheid	Aantal vhe's per 31-12-2021	Aantal vhe's per 31-12-2022
Zelfstandige woningen	7.212	7.214
Onzelfstandige woningen	27	27
Woonwagens en standplaatsen	3	3
Parkeerplaats	241	242
Garagebox	265	265
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	60	62
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	35	34
Intramurale zorg	230	230
Totaal	8.073	8.077

We hebben in 2022 18 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en 24 woningen verkocht. Daarnaast zijn 7 koopgarantwoningen teruggekocht en daarna verhuurd.

Verkoopbeleid

In 2022 is zoals hierboven is beschreven de verkoopvijver verkleind van 800 naar 270 woningen. Hiermee zorgen we ervoor dat onze woningvoorraad weer toe gaat nemen in plaats van afnemen. De opbrengst van de verkoop van woningen gebruiken we om onze voorraad te vernieuwen en om te voorkomen dat we over een aantal jaren een verouderde voorraad hebben. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken zullen wij deze woningen eerst verkopen aan zittende huurders. Indien zittende huurders geen interesse hebben, eisen de Nationale Prestatieafspraken dat de woningen eerst worden aangeboden aan huurders van (eventueel andere) corporaties voordat de woningen in de vrije verkoop worden gedaan.

4.2. Nieuwbouw en Woningverbetering

Het woningtekort in Nederland is groot en dat is ook in onze regio zo. In de Nationale Prestatieafspraken staat aangegeven dat er in Nederland 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 commerciële (niet-DAEB) huurwoningen bijgebouwd moeten worden tussen nu en 2030. Thius heeft ruim 0,33% aandeel in het totale sociale woningbezit van Nederland. Dat betekent dat Thius met afgerond 1.000 woningen zou moeten groeien. In de realisatie van de ambitie van Regio Rivierenland voor Buren, Neder-Betuwe en Tiel betekent dit voor Thius een groei van 971 huurwoningen. Hiervoor is € 100 miljoen extra opgenomen in de begroting 2023 tot een totaalbedrag van ca € 280 miljoen.

Om dit te realiseren, zoeken we continu naar bouwlocaties. Deze kunnen we onderverdelen in:

1. Locaties waar een ontwikkelaar al posities heeft en de ontwikkelaar van de gemeente 30% sociale huurwoningen moet toevoegen. In de gemeente Neder-Betuwe verloopt dit goed: regelmatig krijgen we de vraag van een ontwikkelaar. In de gemeente Buren gaat het redelijk: met enige regelmaat krijgen we de vraag. In de gemeente Tiel krijgen we deze vraag zelden.
2. Locaties die we zelf verwerven. Hierbij zijn wij de ontwikkelaar en kunnen we het aandeel sociale huurwoningen zelf sturen. Dat aandeel is vaak groter dan 30% en loopt soms op tot 100%. Bij kleine locaties kunnen we koopwoningen toevoegen voor de financiële haalbaarheid en bij grotere locaties ook in verband met de diversiteit.

Op het moment dat we kavels krijgen aangeboden van de ontwikkelaar is er vaak discussie over de hoeveelheid, de grootte, de locatie van de huurwoningen in het te ontwikkelen gebied en de prijs van de woning in relatie tot de kwaliteit. Dit voorkomen we door zelf te ontwikkelen. Daarbij is het soms ook nodig om kansen te verzilveren door locaties voor de iets langere termijn aan te kopen, bijvoorbeeld voor een termijn langer dan vijf jaar. Dat is nodig omdat anders een commerciële ontwikkelaar de locatie opkoopt, iets wat de afgelopen decennia al veel is gebeurd.

Om de bouwopgave te realiseren, is een forse uitbreiding nodig van potentiële bouwlocaties en -plannen. Door te netwerken en (soms letterlijk) actief de boer op te gaan, willen we meer kansen vlot trekken, het liefst van projecten met het nodige volume. Daarbij hoort ook intensivering van het relatiebeheer met gemeenten. Immers, wij hebben de lokale overheid keihard nodig om op particuliere locaties minimaal 30% sociale huur af te dwingen. Ook samenwerking met aannemers en ontwikkelaars kan in een veranderende bouw- en vastgoedmarkt mogelijkheden bieden. In elk van onze drie gemeenten gaan we werken met kansencarten om te zorgen dat we vooraan staan.

Zoals hierboven aangegeven is de behoefte aan woningen groot. Als een project een 'go' heeft, willen we ook meteen van start kunnen gaan. Daarom hebben wij in 2022 een raamovereenkomst gesloten met bouwbedrijf De Vree en Sliepen. Het gaat om zes projecten die Thius door De Vree en Sliepen zo spoedig mogelijk in productie wil laten nemen. Dat zijn Casterhoven (Kesteren, reeds in aanbouw), Voorburg (Ommeren), Hertog van Gelre (Tiel) en op het Veilingterrein (Tiel) zijn opgenomen. Daarnaast is de interne verbouwing van het Burgerweeshuis (Tiel) vastgelegd en de renovatie van 72 appartementen en mogelijk aanvullende nieuwbouw aan de Wadenoijenlaan in Tiel. Door het sluiten van de overeenkomst heeft Thius meer zekerheid dat de woningen ook echt gebouwd worden. In een tijd van schaarste aan bouwers en materiaal en oplopende prijzen is het nodig om op een betrouwbare partner te kunnen rekenen. Vanzelfsprekend worden de bouwkosten door een externe partij getoetst op marktconformiteit.

Thius wil snelheid maken in het bouwen van sociale huurwoningen. We hebben daarom veel projecten in de pijplijn. Op het moment dat vergunningen rond zijn en we kunnen gaan bouwen, willen we ook meteen van start.

Versnelling en vergroting slaagkansen

Als plannen eenmaal in de pijplijn zitten, is het zaak dat dit zo snel leidt tot sleuteluitgifte aan bewoners. We gaan in 2023 verkennen wat we kunnen doen om plannen sneller tot productie te brengen. Dat doen we zelf en samen met onze collega-corporaties in Rivierenland (SWR) en in Aedes-verband. We onderzoeken of bijvoorbeeld conceptueel bouwen ons gaat helpen. Of standaard-afspraken binnen de Rivierenland-gemeenten over anterieure overeenkomsten, grondprijzen en parkeernormen.

4.2.1. Nieuwbouw, gerealiseerd in 2022

Oosterweyden 4 (Maurik)

De 18 woningen zijn in november 2022 opgeleverd. Het betreft 7 multifunctionele woningen, 5 eengezinswoningen en 6 beneden-boven woningen, allen in de sociale huur. De aanvangshuren bedragen voor de multifunctionele en de eengezinswoningen € 633,25 per maand. Voor de beneden-woningen € 548,60 en voor de bovenwoningen € 485,41 per maand.

Fructus (Dodewaard)

De 14 grondgebonden multifunctionele sociale huurwoningen zijn opgeleverd in december 2021 met een aanvangshuur van € 633,25 per maand. De huurders zijn in januari 2022 hier ingetrokken.

4.2.2. Nieuwbouw, in ontwikkeling

Oplevering in 2023

Hertogenwijk Fase 2 (Tiel)

Begin 2022 is gestart met de feitelijke sloop van de 36 woningen aan de Hertog Reinaldlaan, Janus Erasmusstraat en de Hertog Willemstraat. Deze woningen waren technisch en functioneel verouderd. Eind 2021 zijn alle huurders vertrokken en stonden de woningen leeg. De nieuwbouw die ervoor terugkomt betreft 8 grondgebonden eengezinswoningen en 24 multi-categorale woningen (dit zijn zorggeschikte woningen met bad- en slaapkamer beneden).

Casterhoven 3 (Kesteren)

De opdracht voor de bouw van 11 woningen is verstrekt en begin 2023 start de bouw.

Projecten in voorbereiding

Blommeland 2 (Lienden)

Er is een plan voor het bouwen van 9 huurwoningen op een perceel eigen grond. Het plan is ingediend bij en akkoord door de Regiekamer. Inmiddels is het bestemmingsplan ingediend.

Veilingterrein (Tiel)

Bestemmingsplan en beeldkwaliteit zijn vastgesteld. Met de partijen is begin 2023 overeenstemming bereikt over de laatste overeenkomst. De planning is medio 2024 te starten met bouwen. Het stedenbouwkundigplan is uitgewerkt met als resultaat 104 woningen in de huursector.

De Hertog van Gelre (Tiel)

Met de voormalige eigenaar van het perceel op de hoek Nieuwe Tielseweg en Hertog Reinaldlaan is in 2020 overeenstemming bereikt over de aankoop. Het perceel is door Thius aangekocht en de opstal is gesloopt. Met de gemeente is op hoofdlijnen overeenstemming over de beoogde bebouwing. De architect zal het ontwerp verder uitwerken. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de gemeente. Vanwege een voortdurende discussie over het aantal appartementen heeft de gemeente nog geen besluit genomen. Bij de gemeente is aangedrongen op actie. Bij de ontwikkeling speelt sinds oktober 2022 het verleggen van de rotonde een prominente rol, mogelijk dat daardoor het plan dient te worden aangepast.

De Meent (Erichem)

De planvorming is grotendeels afgerond, met de eigenaar is de koopovereenkomst getekend. Met de gemeente wordt nog gesproken over deze realisatie van 14 woningen.

Voorstraat 8, voormalig kantoor SWB (Lienden)

Verkenning van de scenario's (verkoop, verbouwing of sloop) loopt en zal in 2023 worden afgerond.

Voorburg (Ommeren)

De gemeente heeft ons bod voor de grondaankoop geaccepteerd. Het plan is ingediend. De gemeente heeft hierbij aangegeven dat zij een heroriëntatie wil over de verkaveling en de aanpak van de locatie. Gedacht wordt aan 27 woningen.

Rietkraag (Maurik)

Betreft de ombouw van kantoorruimte (in ons eigendom) tot 2 studio's. In 2023 zal definitieve besluitvorming plaatsvinden.

Betuwestraatweg Noord (Kesteren)

Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over de aantallen en de positie van de huurwoningen. De koopsom dient nog te worden afgestemd, op voorhand lijkt daar geen probleem te ontstaan. Het streven is om hier 142 huurwoningen en huurappartementen te bouwen.

Reuchinlaan (Tiel)

De kavel is al enkele jaren ons eigendom. In 2023 zal met de gemeente in overleg worden getreden om te kijken wat de mogelijkheden zijn.

Gemeentehuis Buren (Maurik)

Wij hebben een herzien aanbod aan de gemeente gedaan. Momenteel werkt de gemeente een drietal varianten uit. In 2023 wordt besluitvorming hierover verwacht. De insteek is om in het gemeentehuis ruim 50 appartementen te realiseren.

Fructus Zuid (Dodewaard)

De ontwikkelaar/aannemer heeft overleg gehad met de gemeente en het plan past nu geheel. Er worden naar verwachting nog enkele aanpassingen gemaakt over de verdeling binnen het plan.

Wadenoijenlaan (Tiel)

Naast het renoveren van de 3 flatgebouwen wordt gedacht om nieuwbouw van 27 appartementen te plegen aan de kopgevels en op de plaats van de huidige garages. Onder de bewoners is een enquête gehouden die input geeft voor het vervolgproces. Het plan is positief ontvangen door de gemeente.

Pottumse veld , Casterhoven (Kesteren)

Dit plan is de laatste fase van het plan Casterhoven. Met de ontwikkelaar is gesproken over onze wensen. In de planuitwerking is dit nog niet voldoende terug te vinden. Ook de gemeentelijke eis ten aanzien van het percentage sociale huur (30%) is nog niet goed verwerkt. De gesprekken lopen nog.

Hyacinthuskapel

Deze kapel is al jaren in ons bezit. Omdat verhuur en/of verkoop geen reële optie blijkt te zijn, wordt nu onderzocht of verbouw tot appartementen haalbaar is.

Broedershof (Echteld)

De Raad van State heeft het bestemmingsplan vernietigd. Hierdoor loopt het plan van 10 woningen een forse vertraging op. De ontwikkelaar is met de gemeente in overleg over het vervolg.

4.2.3. Verbetering kwaliteit door renovatie

Wadenonijenlaan (Tiel)

Gestart is in 2021 met de verkenning van dit project. Een constructief onderzoek naar de staat van de 3 gebouwen (totaal 72 appartementen en 36 garages) is opgesteld. Op basis hiervan blijkt dat een grondige renovatie mogelijk is. In 2023 zal dit nader worden uitgewerkt.

4.3. Verkopen en aankopen

Verkopen

Er zijn in 2022 24 woningen uit het bezit verkocht waarvan 8 in Tiel, 8 in Buren en 8 in Neder-Betuwe. Daarnaast zijn in 2022 9 Koopgarantwoningen teruggekocht. Ultimo 2022 stond nog 1 woning (ultimo 2021: 2 woningen) in de voorraad. In totaal 7 teruggekochte woningen zijn in de verhuur genomen en de rest is opnieuw verkocht (deels regulier en deels met een Koopgarant regeling). In 2022 zijn geen koopgarantregelingen afgekocht (2021: 3).

Thuis heeft ongeveer nog 140 woningen verkocht middels de Koopgarantconstructie. Dit zijn woningen die Thuis terug moet kopen op het moment dat de bewoner dat van ons verlangt. In ongeveer 30 gevallen moet Thuis de woning weer doorverkopen met Koopgarant conform de afspraken die met de gemeenten hierover zijn gemaakt. De termijnen voor deze wederverkoop verplichting lopen af per 2024 en 2025. De Rijksoverheid heeft in het programma Betaalbaarheid aangegeven dergelijke constructies aan te willen moedigen. Onze ervaring leert dat de koopgarantwoningen niet meer betaalbaar zijn voor de doelgroep waarvoor ze bestemd zijn. Wij zullen in 2023 met de gemeenten overleggen om deze regeling vroegtijdig af te bouwen. De woningen die beschikbaar komen willen we inzetten voor de huur.

Aankopen

Burgerweeshuis (Tiel)

In 2022 is dit Rijksmonument aangekocht en er worden plannen gemaakt voor de toekomstige bestemming. Op dit moment wordt het pand verhuurd aan IrisZorg. Intentie is om straks in het Burgerweeshuis appartementen te realiseren voor een bijzondere doelgroep.

Gildeland (Lienden)

In 2022 zijn 2 percelen aangekocht, waarvan 1 perceel met een woning en schuren. De intentie is om hier woningen te bouwen. Het principeverzoek tot bouw is akkoord door de gemeente. Het totale plan moet nog worden opgesteld. Gedacht wordt aan de nieuwbouw van 56 woningen.

Kerkstraat (Dodewaard)

In 2023 is een woning met opstallen op ruim 3,7 hectare grond aangekocht. Het gebouw zal beperkt worden verbouwd voor de opvang van Oekrainers. De insteek is dat op de bijbehorende gronden in de toekomst woningen gebouwd kunnen worden.

4.4. Verhuringen 2022

4.4.1. Verhuringen en woonruimteverdeling

In 2022 zijn 428 verhuurobjecten verhuurd, waarvan 386 woningen. De overige verhuringen betreffen voornamelijk garages en bedrijfspanden.

Verdeling verhuur woningen:

Toewijzing	Aantal
regulier	291
urgentie	48
statushouders	47
Totaal	386

De mutatiegraad komt daarmee uit op 5% (in 2021 was dit 8%). De mutatiegraad is lager dan normaal. Vorig jaar was deze hoog door oplevering van de Batouwe (121 appartementen). Daarnaast was het aantal urgenten 2021 hoger vanwege herhuisvesting van 32 huurders i.v.m. sloop. In totaal zijn inclusief statushouders en woningzoekenden met zware zorgindicatie 95 woningen verhuurd via urgentie. In 2022 is afgerond 25% (2021:25%) van alle vrijkomende woningen toegewezen aan urgenten.

Het totaal aantal woningzoekenden in het Woongaard gebied is in 2022 gestegen naar ruim 85.000 (eind 2021: 75.000). De gemiddelde wachttijd in 2022 bij Thius is 10,4 jaar (2021:9,3 jaar). In de regio is het gemiddelde 7,3 jaar (2021: 7,1 jaar). Het merendeel van de ingeschreven woningzoekenden is alleenstaand (62%) of één lid van een tweepersoonshuishouden (22%). 9% van de ingeschreven woningzoekenden betreft een 1-ouder gezin en 6% is een gezin met 1 of meerdere kinderen. Het percentage meerpersoonshuishoudens, zowel met als zonder kinderen is minder dan 1%.

4.4.2. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen

De gemeente Buren, Neder-Betuwe en Tiel hebben, net als andere gemeenten, een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. In Tiel en Buren is de afspraak dat Thius en KleurrijkWonen beiden woningen beschikbaar stellen om de statushouders te huisvesten. Daarbij wordt vanaf januari 2022 niet meer samengewerkt met Vluchtelingenwerk Oost-Nederland, maar met Sociom. Daarnaast moesten de gemeenten vanaf dit jaar ook de eerste maanden de huur betalen van de statushouders. Door beide overgangen verliep het plaatsen en de betalingen van de huur niet goed. Woningen stonden langer leeg omdat er te weinig capaciteit was bij Sociom om de statushouders te huisvesten. De gemeenten hadden in het begin moeite om de betalingen goed te laten verlopen. In de loop van de maanden zijn beide problemen verholpen en lopen de verhuringen en betaling weer goed. De gemeenten hebben zelf de leegstand vergoed.

De taakstelling voor Tiel was voor ons en KleurrijkWonen gezamenlijk 61 statushouders te huisvesten. Eind 2022 hebben we 83 mensen gehuisvest, dus we hebben al 22 statushouders gehuisvest voor de taakstelling van 2023. In Buren hebben we samen met KleurrijkWonen voldaan aan de taakstelling van 37 statushouders. We hebben ook in de gemeente Buren meer mensen geplaatst, namelijk 48 waardoor we al 11 mensen van de taakstelling van 2023 hebben geplaatst. In Neder Betuwe was de opgave 52 personen. Ook hier hebben we 83 statushouders gehuisvest en daarmee al bijna de taakstelling van de eerste helft van 2023 gerealiseerd.

Thius heeft met KleurrijkWonen en de gemeente Tiel de afspraak dat beide corporaties jaarlijks ieder maximaal 18 reguliere woningen beschikbaar stellen in Tiel voor bijzondere doelgroepen zoals tienermoeders die begeleid gaan wonen, mensen met een psychiatrische achtergrond of ex-gedetineerden. Er is een onderverdeling gemaakt naar specifieke doelgroep en zorgorganisatie. In 2022 zijn maar 2 woningen vallend onder deze prestatieafspraken verhuurd.

5. Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later

Om betaalbare woningen voor nu en later te realiseren hebben wij twee doelen opgesteld:

1. Onze woningen zijn en blijven voor onze doelgroep betaalbaar.
2. We zetten in op betaalbare woonlasten voor onze huurders.

5.1. Huur- en toewijzingsbeleid

In 2021 is voor het hele bezit het huurbeleid vastgesteld. Het streefhuurpercentage is 72% van de maximaal redelijke huur of de huidige kale huur, als deze hoger is dan 72% van maximaal redelijk. Voor ruim 100 niet-Daeb woningen is hierop een uitzondering gemaakt en geldt een percentage van 100% van de markthuurl. In 2022 is dit beleid voortgezet.

De koopkracht in Nederland staat onder grote druk. De inflatie is in 2022 historisch hoog met 10%. Politiek worden vele maatregelen getroffen om de koopkrachtverliezen te compenseren. In de afspraken op sectorniveau is overeengekomen dat de komende drie jaren de huurverhoging niet zoals gewoonlijk gebaseerd zal gaan worden op de inflatie (plus 1%), maar maximaal op de loonkostenindex minus een 0,5%. De plannen van Thius gaan verder dan de Nationale Prestatieafspraken. Wij gaan de betaalbaarheid van onze woningen vergroten door de huur met maximaal gemiddeld 1% te verhogen. Dit is een continuering van het beleid dat reeds in 2022 in gang is gezet. De inkomensafhankelijke huurstijging beperken we, maar voeren we wel door. Hierbij zorgen we dat we ruim onder de door het Rijk gestelde maximumgrenzen voor de inkomensafhankelijke huur blijven.

In de Nationale Prestatieafspraken is verder voor de sociale minima wonend in corporatiewoningen een huurverlaging voor 2024 aangekondigd. Om in 2023 de koopkrachtdaling al te compenseren, wordt deze huurverlaging naar € 575,03 al in 2023 uitgevoerd. De inschatting is dat nagenoeg 1.650 huurders (ca 25% van onze huurders) voor deze verlaging in aanmerking komen met een gemiddelde huurverlaging van afgerond € 55,- in de maand. Dit verlaagt de huuropbrengsten voor Thius op jaarbasis met ruim € 1,1 miljoen euro per jaar.

5.1.1 Huurhoogte

Naast het huurbeleid blijven we werken met het 2-hurenbeleid voor het gehele bezit om ervoor te zorgen dat we voldoende woningen beschikbaar houden voor de huurders met recht op huurtoeslag en om ervoor te zorgen dat we voldoen aan het passend toewijzen. Circa 99% van de woningen is in 2022 hierdoor passend toegewezen. In 2023 wordt onderzocht of er naast ons 2-hurenbeleid nog andere passende oplossingen geboden kunnen worden m.b.t. betaalbaarheid.

5.1.2 Huur-inkomen 2022

Het inkomen van woningzoekenden speelt een grote rol bij het toewijzen van woningen. Woningzoekenden hebben te maken met twee wettelijke regelingen: de staatssteunregeling en met het passend toewijzen. De complexiteit van de regelgeving rond huur-inkomen maakt het voor woningzoekenden niet eenvoudig om een woning te vinden die bij hun inkomen én hun woonwens past. De corporaties in Woongaard hanteren een gezamenlijke inkomensstapel, waardoor woningzoekenden direct zien voor welke woningen ze met hun inkomen in aanmerking komen.

Staatssteunregeling

De staatssteunregeling heeft als doel te voorkomen dat mensen met een hoog inkomen gaan wonen in een sociale huurwoning.

We zijn in 2022 met 6 % en 1 % (2021 met 7 % en 1,0%) ruim binnen de marge van de staatssteunregeling gebleven, zowel bij de 7,5% ruimte voor de middengroep (€ 40.765 tot € 45.015) als de 7,5% vrije ruimte voor hogere inkomens (inkomen boven € 45.014). De ruimte is vooral gebruikt bij toewijzingen door woningen met een huurprijs tussen € 678,66 en € 752,33 te verhuren aan de middengroep.

Passend toewijzen

Bij passend toewijzen gaat het erom dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag alleen woningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag toegewezen mogen worden. We voldoen met 100% ruim aan de eis, dat minimaal 95% van de woningen op deze manier wordt toegewezen. Dat wil zeggen dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning hebben gehuurd met een huurprijs onder € 633,25 (1- of 2-persoonshuishoudens) of € 678,66 (3- of meerpersoonshuishoudens).

5.2. Huurincasso

De huurachterstanden zijn 0,88% (2021: 1,07 %) van de in rekening gebrachte jaarhuur. Dit is uit te splitsen in 0,54% (2020: 0,63%) van huidige huurders en 0,34% (2021: 0,44%) van vertrokken huurders. Daarmee liggen de huurachterstanden op een lager niveau dan in 2021 en dit is een zeer positieve ontwikkeling, zeker gezien de economische omstandigheden door Covid en de koopkrachtdaling. Het is zelfs zo dat de huurachterstanden de laatste 10 jaar niet zo laag zijn geweest. Een bedrag van afgerond € 85.000 van de jaarlijkse huuropbrengst (2021: 183.000,-) kon niet worden geïnd en is als verlies genomen.

Een actueel en acuut probleem is de toenemende energiearmoede. De interventies van het Rijk (prijsplafond gas en elektra) lijken de problemen enigszins te verzachten, maar wij verwachten dat onze huurachterstanden in 2023 zullen toenemen. Wij hebben actie ondernomen en geïnventariseerd welke wijken van Thius waarschijnlijk te maken hebben met energiearmoede. Samen met de drie gemeenten in ons werkgebied organiseren we sessies om kennis te delen en we zetten gezamenlijk pilots op. Wij dragen bijvoorbeeld bij aan de inzet van budgetcoaches.

Daarnaast hebben we gezamenlijk met KleurrijkWonen energie ingekocht bij Aenergie. Dit leverde een forse besparing op voor de huurders. In 2023 ontkomen we niet aan een hogere inkoopprijs.

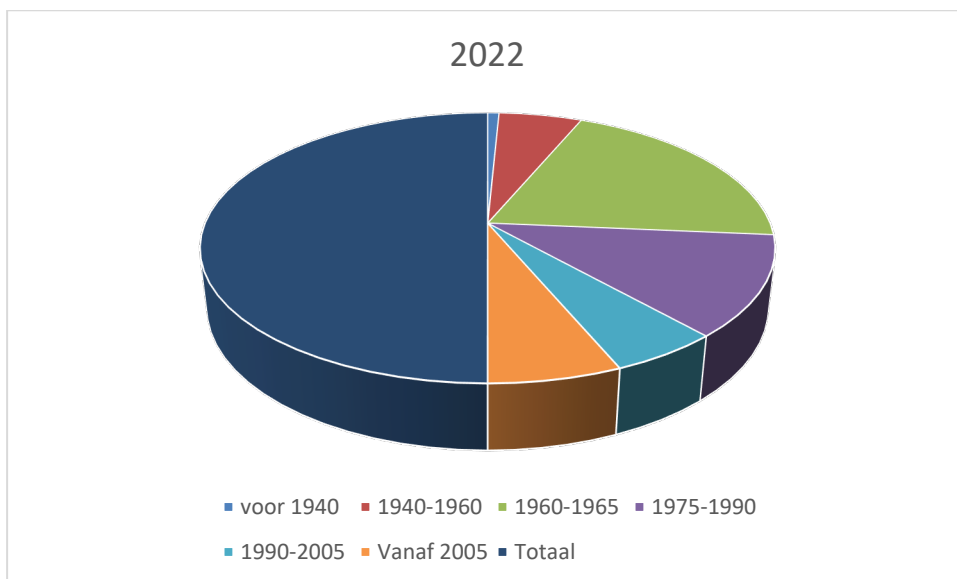
Via aanvullende belrondes en mailing benaderen we huurders voor het maken van betaalafspraken. Met 154 (2021: 176) huurders is eind 2022 een betalingsregeling getroffen.

Per 1 januari 2022 is een voormalig toegevoegd deurwaarder in dienst getreden. In 2022 hebben we hierdoor minder achterstanden naar deurwaarders door te hoeven sturen (met besparingen voor de huurders tot gevolg) en het aantal huisbezoeken kunnen verhogen. In 2023 zal dit verder worden uitgebouwd. Eind 2022 zijn 54 (eind 2021: 113) achterstanden uit handen gegeven aan de gerechtsdeurwaarder.

In totaal zijn in 2022 20 ontruimingën aangezegd en zeven woningen (2021: 7) hiervan zijn daadwerkelijk ontruimd i.v.m. huurachterstand. De overige aangezegde ontruimingën zijn niet doorggegaan omdat ofwel de achterstand volledig is betaald of een nadere afspraak is gemaakt. Bij 2 aangezegde ontruimingën hebben de huurders zelf de sleutel ingeleverd, waarbij bij 1 huurder sprake was van hennepsteelt. Met het aantal ontruimingën zit Thius, hoewel laag, toch hoger dan de andere corporaties in de benchmark huurincasso. De conclusie blijft echter dat Thius slechts in uitzonderlijke gevallen tot ontruiming overgaat.

5.3. Samenstelling van woningbezit (zelfstandige woningen)

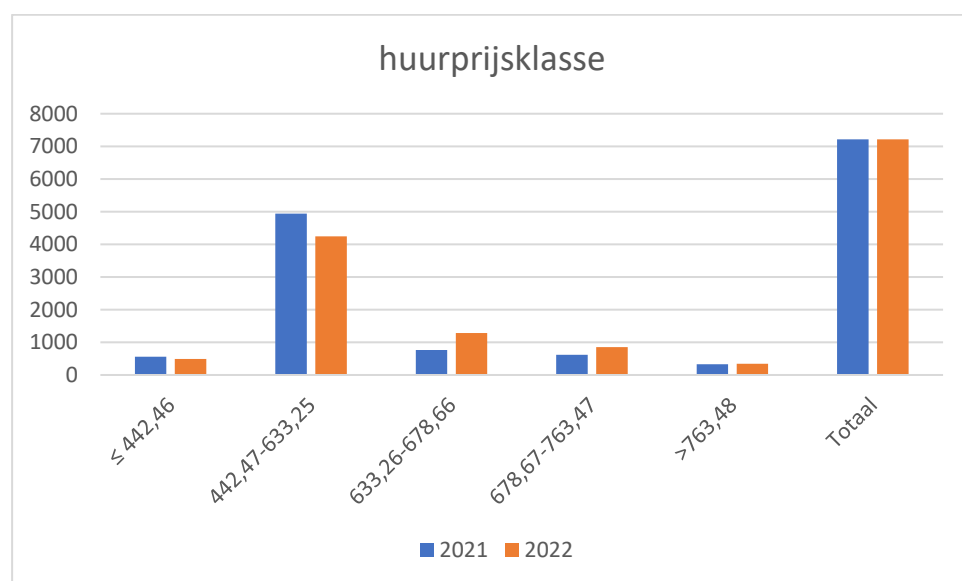
Bouwperiode	2022
voor 1940	110
1940-1960	804
1960-1965	2896
1975-1990	1733
1990-2005	760
Vanaf 2005	911
Totaal	7214



Thuis biedt haar huurders woningen die technisch en functioneel van goede kwaliteit zijn. Haar bezit bestaat per 31 december 2022 voor het merendeel (ongeveer 75%) uit eengezinswoningen. Veruit de meeste woningen zijn gebouwd in de jaren '60 en '70.

Huurprijsklasse

Huurprijsklasse	2021	2022
≤ 442,46	557	490
442,47-633,25	4.941	4.242
633,26-678,66	766	1.287
678,67-763,47	618	852
>763,48	330	343
Totaal	7.212	7.214



Ruim 80% van de woningen had eind 2022 een huur onder de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66).

5.4. Onderhoud

Onderhoudsbeleid

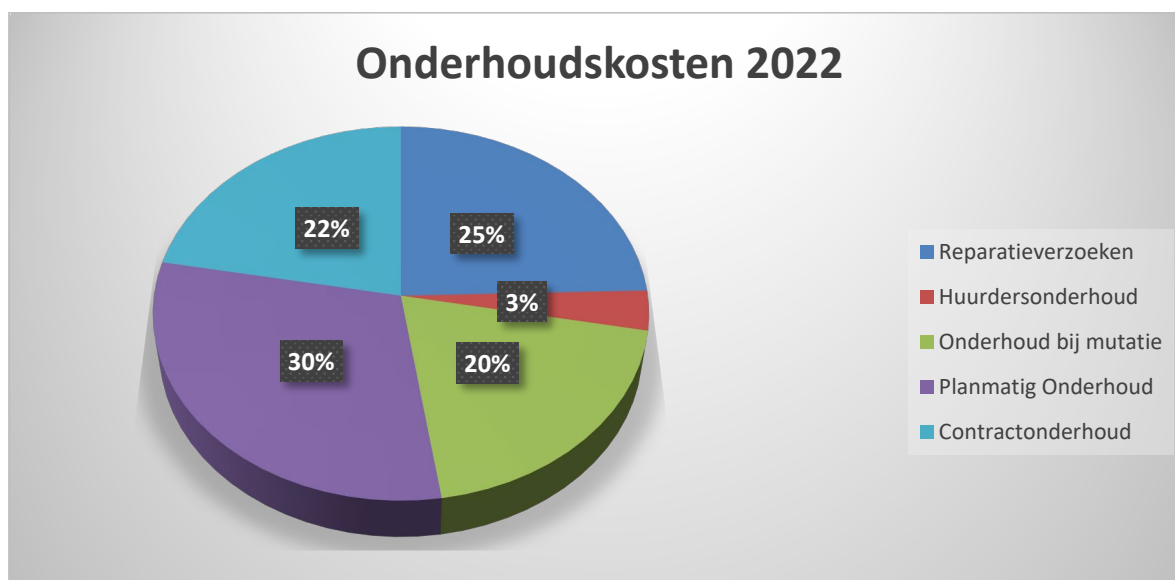
Kijkend naar de waardering van 6,9 die huurders gemiddeld aan hun woning geven in de laatste Aedes Benchmark een landelijke score van 6,8) en naar de doelstelling van Thius, waarbij een kwalitatief goede woning een focuspunt is, staat op de planning voor 2023 om het onderhoudsbeleid te herijken. Het streven van Thius is dat de waardering van de huurder hoger zal zijn dan de huidige 6,9. In eerste instantie houden we een bescheiden stijging aan tot 7,0 voor 2023. Vanuit de huurder wordt duidelijk aangegeven dat er prioriteit ligt bij isolerende en energetische maatregelen. In het hoofdstukken hieronder wordt de verduurzaming uitgebreid behandeld.

Onderhoudskosten 2022

Kijkend naar de totale onderhoudskosten (functionele indeling) voor 2022 bedragen deze afgerond € 14 miljoen (2021: afgerond € 12,7 miljoen). Dit is voor 2022 afgerond € 1.800,- per vhe (2021: € 1.650,-). Bij alle kostensoorten is sprake van een stijging, met uitzondering van de kosten mutatieonderhoud.

Conform de richtlijn voor functionele indeling is een gedeelte van de organisatiekosten doorbelast aan onderhoudslasten. Voor 2022 is dit afgerond 2,8 miljoen (2021: afgerond € 2.6 miljoen).

Bij alle soorten onderhoudskosten heeft de inflatie (hogere kosten van materiaal en lonen) vanzelfsprekend invloed.



Reparatieonderhoud (reparatieverzoeken)

De totale kosten voor het reparatieonderhoud voor 2022 is afgerond € 3,1 miljoen (2021: afgerond € 2,3 miljoen). Begroot was een bedrag van afgerond € 2,14 miljoen

In het totaal zijn afgerond 7.900 (2021: 7.700) reparatieverzoeken ingediend. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn afgerond € 390,- (2021: € 310,-). Dit is inclusief dekking interne uren. De gemiddelde kosten per VHE bedragen voor reparatieonderhoud afgerond € 400,- (2021: € 310).

De gemiddelde kosten per reparatieverzoek ligt substantieel hoger dan begroot en vorig jaar. De stijging zit vooral in het feit dat meer is uitgegeven aan badkamer-, keuken- en toiletrenovaties. Dit zijn relatief kostbare reparatieverzoeken.

Onderhoud bij mutatie

Voor mutatie onderhoud bedragen de totale kosten voor 2022 afgerond € 2,5 miljoen (2021 eveneens afgerond € 2,5 miljoen). Begroot was een bedrag van afgerond € 2,2 miljoen. De gemiddelde kosten per mutatie, waarbij sprake was van onderhoud, was afgerond € 6.400,- (2021: afgerond € 5.600,-). De stijging ten opzichte van de begroting heeft te maken met meer mutaties met renovaties van het interieur.

Planmatig onderhoud

De totale uitgaven voor planmatig onderhoud is € 3,8 miljoen (2021: € 3,5 miljoen). Begroot is een bedrag van afgerond € 4,5 miljoen. De uitgaven zijn ruim € 0,7 miljoen lager dan begroot en dat komt voornamelijk door uitstel van werkzaamheden i.v.m. capaciteitsgebrek. Hierdoor is voor afgerond 5 ton aan werkzaamheden doorgeschoven naar 2023. In het totaal is voor ongeveer 90% van de begrote werkzaamheden opdracht gegeven. Schilderwerk is de grootste post qua uitgaven. Daarnaast zijn materiele bedragen uitgegeven aan vervangen CV, vervanging dakbedekking, vervangen liften, houtrotherstel en vervangen klepramen.

Een specifieke post betreft de kosten van aanbrengen rookmelders. Het aanbrengen van rookmelders in de bestaande woningen is een verplichting geworden. Waar de rookmelderverplichting al gold voor nieuwbouwhuizen gebouwd na 2003, geldt dit dus nu ook voor alle bestaande woningen. In 2022 is hiervoor een bedrag van afgerond € 400.000,- uitgegeven.

Contract onderhoud

Betreft onderhoud op basis van contracten, zoals CV-onderhoud. Deze lasten zijn in 2022 beperkt gestegen met afgerond € 80.000,- tot nagenoeg € 1,5 miljoen. Begroot was een bedrag van afgerond € 1,3 miljoen

Diensten huurder

Dit betreft kosten die normaliter voor rekening van de huurder komen. Hierbij valt te denken aan schoonmaken dakgoot, glasschade, ontlichten cv ed.

Thuis heeft het beleid dat we deze kosten, hoewel wettelijk toegestaan, niet doorberekenen. Totaal is afgerond € 430.000,- (2021: € 380.000,-) uitgegeven. Begroot was een bedrag van € 362.000,-.

5.5. Verduurzaming bezit

Investing verduurzaming 2022

Voor 2022 was een bedrag begroot van nagenoeg € 2,4 miljoen, hiervan had afgerond € 2,2 miljoen betrekking op zonnepanelen. In 2022 is in het totaal ongeveer € 2,0 miljoen (2021: afgerond € 1,6 miljoen) uitgegeven aan energetische maatregelen. Er is minder uitgegeven dan begroot, dit ligt vooral aan de externe capaciteit van onze leveranciers.

Zonnepanelen

Een groot deel van de investering verduurzaming is het plaatsen van zonnepanelen geweest, ruim € 1,9 miljoen (2021: € 1.2 miljoen). De overige investeringen betreffen hoofdzakelijk dak-, gevel- en vloerisolatie. In 2022 zijn op 631 woningen (2021:450) bestaande woningen zonnepanelen geplaatst. Tot en met 2022 zijn ruim 1.600 woningen voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is in het verleden op een beperkt aantal flatgebouwen zonnepanelen gelegd t.b.v. het elektraverbruik algemene ruimten.

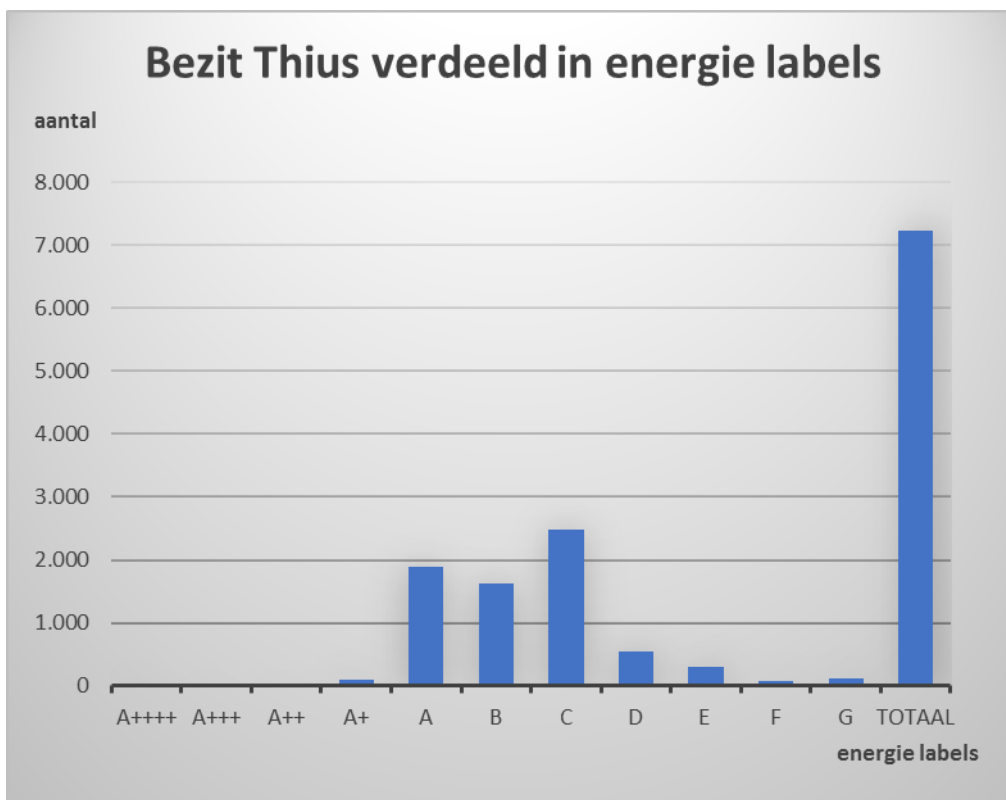
Overigens kunnen al jaren, ondanks prijsverhogingen, de huurders voor een huurverhoging van € 10,- in de maand in aanmerking komen voor de aanleg van 9 zonnepanelen.

Energie labels

Onderstaande informatie laat de verdeling van woningen naar energielabel zien voor Thuis. Van alle woningen van Thuis heeft 29% (eind 2021: 25%) energielabel A of beter. Nationaal gaat het om 33% van de woningen. Het aandeel woningen met een relatief slechter energielabel (E, F of G) ligt nationaal op 10%. Vergeleken met andere sectoren binnen de woningmarkt heeft een relatief klein deel van de corporatievoorraad energielabel E of slechter (Bij eigenaar/bewoners is dit 19% en bij particuliere verhuurders 22%). Bij Thuis heeft 7% van de woningen energielabel E of slechter ofwel 499 woningen.

In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld om alle corporatiewoningen met energielabel E, F en G uit te faseren in de periode tot en met 2028. Bij Thuis is het streven om eind 2025 geen woningen meer te hebben met deze labels (zie ook hoofdstuk 5.6.).

Energielabel	Aantal
A++++	27
A+++	23
A++	23
A+	100
A	1.884
B	1.623
C	2.490
D	548
E	301
F	85
G	113
Totaal	7.217



In 2021 is een nieuwe rekenmethodiek, de NTA 8800, geïntroduceerd. We zijn een project gestart om de vervallen labels opnieuw op te nemen. Dit heeft zich vertaald in pre-labels, maar deze zijn nog niet afgemeld door gebrek aan capaciteit bij onafhankelijke, gecertificeerde energie-adviseurs.

Aardgasvrij

In het Klimaatakkoord is een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050 als doel gesteld, met als tussendoel om 1,5 miljoen woningen aardgasvrij te verduurzamen tot en met 2030. Met de doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken van 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij in 2030, nemen corporaties de verantwoordelijkheid voor hun deel. Gemeenten hebben de regie in de wijkgerichte aanpak. Om de doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken te realiseren zal bijna 20% van de momenteel gasgestookte woningen, aardgasvrij gemaakt moeten worden in de periode tot en met 2030.

Nationaal ligt het aandeel aardgasvrije corporatiewoningen momenteel rond 8%. Bij Thius is 1% van de woningen aardgasvrij.

5.6. Toekomstige opgaven: betaalbare en duurzame woningen

Binnen het maatschappelijk debat van woonlasten, hoge energiekosten en de Nationale Prestatieafspraken ligt een rol voor de corporaties om de mate van warmtevraag van woningen en daarmee het verbruik van fossiele brandstoffen (gas en elektra) te verlagen. Het realiseren van duurzame woningen wordt in drie stappen gerealiseerd (Trias Energetica). Thius zal zich op korte termijn vooral concentreren op de eerst twee stappen.

De eerste stap binnen Trias Energetica is beperking van de energievraag van de woning en de bewoners. Dit wordt voornamelijk gerealiseerd door het isoleren van de schil van de woning. Binnen het huidige beleid van Thius worden de woningen gedeeltelijk geïsoleerd. Uitgangspunt van het nieuwe verduurzamingsbeleid wordt dat alle woningen dakisolatie, spouwmuurisolatie, gevelpaneel isolatie, vloerisolatie en minimaal overal dubbelglas hebben.

De tweede stap van Trias Energetica is het gebruik van duurzame energie. Dit betekent dat het opwekken van duurzame energie een prominente rol gaat krijgen binnen Thius. Concreet gaat het om het versnellen van het plaatsen van zonnepanelen op het bezit van Thius. Het streven is om binnen drie jaar iedere woning een aanbieding voor het plaatsen van zonnepanelen te hebben gedaan (van 600 naar 1.200 woningen per jaar). Verder is het plaatsen van hybride warmtepompen naast het vervangen van de huidige CV-ketel een onderdeel van het nieuwe verduurzamingsprogramma van Thius. Ook zal Thius deelnemen aan werkgroepen binnen de gemeenten om mee te denken over het vraagstuk van de regionale warmtetransitie, denk aan warmtenetten, aquathermie, etc. Het bovenstaande kan toetsbaar worden gemaakt door de warmtevraag en het gebruik van duurzame energie te vertalen naar energie labels. De doelstelling van Thius is tweeledig: Vanaf 1 januari 2026 hebben de woningen van Thius geen E, F, G-labels meer, anders dan eventuele sloopwoningen of woningen die een grootschalige renovatie moeten ondergaan. Corporaties hebben afgesproken alle woningen met EFG-labels vóór 2028 te verbeteren. Daarbij hebben corporaties soms wel te maken met beperkende factoren. Zo zijn er veel flats en voordat een corporatie een complex kan isoleren, moet 70% van de huurders akkoord zijn. Dit zijn processen die tijd kosten. Verder helpt sommige wetgeving, zoals de flora- en faunawet, niet mee om te versnellen. Deze factoren kunnen zorgen voor vertraging of zelfs het niet kunnen doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen. Daarbij hebben corporaties ook te maken met beperkingen van installateurs. Hun personele capaciteit, maar soms ook het tekort aan grondstoffen bepaalt hoe snel corporaties projecten kunnen uitvoeren.

Vanaf 1 januari 2030 hebben alle woningen binnen Thius een A-label of hoger.

Eind 2022 heeft Thius (afgerond) voor het gehele bezit (zelfstandige woningen) een gemiddelde index van 1,34 (exclusief nieuwbouw NTA 8800, hiervoor wordt geen EI berekend). Hiermee is de eerste doelstelling van gemiddeld label B behaald.

Het intensiveren van het verduurzamen van het bezit zowel door het isoleren van de woning, het elimineren van E, F, G-labels en het plaatsen van hybride warmtepompen zorgt ervoor dat de jaarlijkse verduurzamingsinvesteringen voor de komende 10 jaar van ruim € 43 miljoen, ofwel ruim € 4,3 miljoen per jaar (prijspeil 2023) zullen bedragen.



6. Leefbare buurten

6.1. Leefbaarheid en wijkgericht werken

Thius werkt met vier woonconsulenten sociaal beheer, die ieder een deel van het bezit van Thius onder hun hoede nemen. Zij werken aan de leefbaarheid van de wijk samen met partners, zoals gemeente, politie, de afvaldienst en zorg- en welzijnsorganisaties. De woonconsulenten sociaal beheer participeren in diverse gemeente brede overleggen, zoals het zorgoverleg vanuit de GGD, het leefbaarheidsoverleg Tiel, het Sociaal Kernteam Overleg, het overleg in het kader van het Armoedepact, het statushouders overleg en het Fysieke Leefbaarheidsoverleg. Daarnaast vinden er overleggen plaats met het Veiligheidshuis en het Netwerk Leefbaarheid en participeren de woonconsulenten in het Landelijk Platform Woonconsulenten. In Tiel zijn ook twee wijkbeheerders actief. Deze wijkbeheerders zijn voor Thius de 'ogen en oren' in de wijken.

Fysieke en sociale leefbaarheid

Thius maakt onderscheid in fysieke en sociale leefbaarheid. Fysieke leefbaarheid gaat over de 'harde' maatregelen, zoals extra schoonmaak van een wooncomplex en de directe woonomgeving, verwijderen van vuilnis en vandalismebestrijding. Ook het doen van kleine verbeteringen voor de uitstraling van een complex vallen hieronder.

Sociale leefbaarheid gaat over activiteiten en initiatieven met en voor bewoners(commisies) die de leefbaarheid van het wooncomplex en de directe omgeving ten goede komen.

Totaal is in 2022 voor een bedrag ad afgerond € 35.000,- uitgegeven aan leefbaarheid, dit bedrag is exclusief interne (personeels-)kosten.

Leefbaarheid in de prestatieafspraken

Leefbaarheid is een centraal thema in de prestatieafspraken met gemeenten. Met de gemeente Tiel is onder andere in de prestatieafspraken vastgelegd dat de gemeente wijkregisseurs inzet en gelden beschikbaar stelt via de subsidieregeling 'Leefbaarheid en vergroening in wijken en dorpen'. Thius zet budget en capaciteit van woonconsulenten in om de leefbaarheid in wijken te vergroten. Met de gemeente Buren is in de prestatieafspraken vastgelegd dat gemeente, Thius en huurdersvertegenwoordigers streven naar leefbare en veilige wijken en buurten, waarbij projecten ter bevordering van de leefomgeving gezamenlijk en kerngericht worden opgepakt. Thius draagt er zorg voor om het bezit en de directe omgeving van het bezit schoon, heel en veilig te houden. De gemeente is op haar beurt verantwoordelijk voor het schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte. In de prestatieafspraken met de gemeente Neder-Betuwe is tot slot vooral het belang van een goed woon- en leefklimaat onderstreept. Thius draagt bij aan de leefbaarheid via woonmaatschappelijk werk, de bevordering van een schone en veilige woonomgeving en onderhoud van kleinschalige infrastructuur nabij woningen in bezit van Thius.

Door uitvoering te geven aan de prestatieafspraken bevordert Thius zowel de fysieke als sociale leefbaarheid.

Leefbaarheid in 2023

Leefbaarheid krijgt vanaf 2023 een nieuwe impuls bij Thius met een nieuw leefbaarheidsbeleid. We kiezen voor een strategische insteek waarbij we op basis van de leefbaarheidsbarometer en eigen informatiebronnen de pijlers voor ons leefbaarheidsbeleid identificeren. Vervolgens bepalen we in het implementatieplan welke acties in welke wijken het meest passend zijn.

Tot op heden handelden wij reactief door alleen te reageren op klachten. Voortaan willen we ook proactief de wijk in. Hiervoor nemen we twee extra wijkbeheerders aan. Door extra capaciteit aan te trekken, zijn we zichtbaarder in onze gemeenten. Ten slotte verhogen we het leefbaarheidsbudget zodat onze woonconsulenten en wijkbeheerders middelen hebben voor leefbaarheidsinitiatieven.

7. Samenwerken om onze doelen te bereiken

7.1. Samen maatschappelijk presteren

Regionale en landelijke samenwerkingen

Landelijk zijn wij lid van Aedes die onder meer de belangen van de corporaties behartigt. Op regionaal niveau werken we samen met zes corporaties uit de regio Rivierenland, genaamd SWR. We werken samen op het gebied van bestuur, beleid, wonen, vastgoed en communicatie. Voor ons woonruimte verdeelsysteem maken wij gebruik van Woongaard. Hiervoor nemen wij op verschillende niveaus deel aan bijeenkomsten en overleggen. Door de komst van woonzorg visies in 2023 zijn er in 2022 bijeenkomsten geweest met gemeenten en zorgpartijen in het kader van de task force wonen en zorg.

Gemeenten

Op lokaal niveau hebben we veel samenwerking met de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel. We hebben bijeenkomsten op bestuurlijk en ambtelijk niveau over de woondeal, de prestatieafspraken en het bod.

Gezamenlijke overleggen met onder meer gemeente, zorg, welzijn en politie

Gezamenlijk bespreken we wat we kunnen doen om onze wijken leefbaar te houden voor onze bewoners. Gezamenlijk bespreken we ook hoe we bewoners kunnen begeleiden die dat nodig hebben. Hiervoor zijn onder andere de volgende overleggen:

- Kernpunt
- Stib (steden in beweging)
- Veiliger wijkteams
- Veelplegersoverleg
- Multiprobleem huishoudens
- Pilot vroeg signalering schulden

7.2. Overleg met Huurdersbelangenorganisatie

De huurders zijn verenigd in de huurdersbelangenorganisatie (HBO) "De Vooruitgang". De huurdersorganisatie bestaat uit 9 leden. Conform de Overlegwet en de samenwerkingsovereenkomst tussen de HBO en Thius zijn we in gesprek over beleidsthema's op strategisch en organisatieniveau. Periodiek vindt overleg plaats tussen de directeur-bestuurder en manager Wonen van Thius en de HBO. In het verslagjaar 2022 heeft viermaal een regulier overleg plaatsgevonden.

De legitimiteit van ons handelen monitoren we onder meer in de samenwerking met bewonerscommissies en in ons overleg met de HBO. Onderwerpen van gesprek waren onder meer de huurverhoging 2022, de rol van de bouwcommissie, het beleid ten aanzien van binnenkomende klachten, het camerabeleid en de toepassing van rookmelders. In een regulier overleg heeft de HBO met een delegatie van de RvC éénmaal een ontmoeting gehad. De HBO heeft op eigen gelegenheid ongeveer 12 keer vergaderd in 2022.\

7.3. Overleg met bewonerscommissies

Eind 2022 waren er vijf bewonerscommissies actief. Bewonerscommissies voeren regelmatig overleg met Thius over hun complex en over het reilen en zeilen in en rond hun complex. Soms organiseren zij gedurende het jaar ook één of meerdere activiteiten voor de bewoners in hun wooncomplex. In steeds meer complexen zijn er geen formele bewonerscommissies, maar contactpersonen waarmee contact is over de situatie in en om het complex of 'bewonersambassadeurs' die zonder de officiële status van bewonerscommissie regelmatig activiteiten organiseren in hun wooncomplex. Door de COVID-maatregelen is het contact met de ambassadeurs en bewonerscommissies anders geweest dan normaal. Er is met enige regelmaat contact gehouden om de inzet van de bewonerscommissies warm te houden en ze bij veranderingen in hun complex betrokken te houden. Doordat

de COVID-maatregelen in 2022 weer zijn versoepeld, is het contact met de bewonerscommissies weer geïntensiveerd. Eind 2022 heeft Thius een eindejaar bijeenkomst gehouden met de bewonerscommissies en de HBO.

7.4. Visitatie

Woningcorporaties zijn verplicht om minimaal eens per 4 jaar een visitatie uit te laten voeren. Dit is geregeld in de Woningwet. Visitaties dragen bij aan het maatschappelijk leren van corporaties en aan beter wonen in Nederland. De visitaties richten zich op het maatschappelijk functioneren van corporaties.

In 2022 heeft deze visitatie plaatsgevonden. De belangrijkste uitkomsten zijn hieronder kort weergegeven

Score op hoofdlijnen:

Presteren naar opgaven en ambities:	7,0
Presteren volgens belanghebbenden:	7,4
Presteren naar vermogen:	9,0
Governance:	6,8

De gemiddelde score komt hiermee uit op een 7. De score op hoofdlijnen is opgebouwd uit diverse deelscores. Het rapport is openbaar gemaakt en is te lezen op <https://visitaties.nl/visitatierapporten/thius-tiel>

Met waardering heeft Thius kennisgenomen van het Visitatierapport 2018 – 2021. Dat betreft zowel de conclusies, de inhoud als de totstandkoming van de rapportage. Hieronder reflecteren wij op de hoofdlijnen van het visitatierapport en geven we aan wat wij daarmee gaan doen.

Succesvolle fusie

Wij onderschrijven de waardering die de visitatiecommissie heeft voor het fusietraject dat in 2020 leidde tot het ontstaan van Thius. In korte tijd is door de voormalige bestuurder Johan Heesen en zijn team een organisatie neergezet die de huidige en toekomstige huurders goed bedient en die voorzien is van een degelijke bedrijfsvoering tegen lage kosten.

Mede hierdoor kan Thius bogen op een gezonde financiële uitgangspositie die de corporatie in staat stelt om nu en de komende jaren een grote inzet te doen op volkshuisvestelijk gebied. Thius heeft – mede in het licht van de Nationale Prestatieafspraken – in de begroting 2023 flinke ambities uitgesproken op het vlak van beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid (zie hiervoor ook de hoofdstukken 5.6 en 6. Een inzet die mogelijk is geworden doordat Thius nu een sterke organisatie is.

Blik naar buiten

De visitatiecommissie roept Thius op om meer te investeren in relaties en samenwerking met onze belanghouders en partners. Dat is precies ook wat we van plan zijn. Onze inzet voor de komende jaren is meer communicatie en interactie met huurders en hun vertegenwoordigende organen te plegen. Datzelfde geldt richting gemeenten en partners in het veld van zorg en welzijn. De jaarlijkse prestatieafspraken en de op te stellen woon-zorgvisies zijn daarbij prima vehikels om vaker contact met elkaar te hebben en meer resultaatgericht samen te werken.

Naast de Thius-organisatie zal ook de Raad van Commissarissen in die externe gerichtheid een rol hebben. Daarbij zullen we het niet altijd met onze partners eens zijn. Net als onze partners, zal ook Thius eigen afwegingen blijven maken en de door de commissie gewaardeerde beargumenteerde eigenzinnigheid niet uit het oog verliezen. Wij werken echter zo veel mogelijk vanuit het beginsel van vertrouwen en wederkerigheid: net als onze partners werken wij in het belang van mensen die het op enig moment op eigen kracht niet (voldoende) redden.

Organisatie in ontwikkeling

De fusiedoelen en de aangescherpte ambities vragen veel van de Thius-organisatie. Wij investeren de komende jaren in onze werkorganisatie, zowel in de werkprocessen en ICT als in de medewerkers en onze manier van (samen)werken. Daarmee geven we mede invulling aan de aanbeveling van de commissie om de komende jaren (nog) meer werk te maken van de integratie van culturen en waarden en aldus te komen tot één daadkrachtige Thius-organisatie.

Ten slotte

Samenvattend zijn we trots op de uitkomsten van het visitatierapport. Wij zien daarin een ondersteuning voor de koers die we varen en voor de intensiveringen die we daarbij gaan doorvoeren. Nogmaals spreken wij onze dank uit aan allen die hebben bijgedragen aan de rapportage. Graag blijven wij met hen het gesprek aangaan over de volkshuisvesting in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel en over de rol van onze woningcorporatie daarin.

7.5. Aedes benchmark

Ook in 2022 hebben we deelgenomen aan de Aedes benchmark (betreft de cijfers over het jaar 2021). Het benchmark-analysemodel bestaat uit vijf prestatievelden:

1. **Huurdersoordeel:** geeft inzicht in het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie. Dit gaat over de belangrijkste contactmomenten tussen huurder en corporatie: het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.
2. **Bedrijfslasten:** het beïnvloedbare deel geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.
3. **Duurzaamheid:** beschrijft de duurzaamheid van corporatiewoningen. Hierbij is aandacht voor de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de directe CO₂-uitstoot.
4. **Onderhoud & verbetering:** geeft inzicht in de onderhoudsprestaties van corporaties. Dit wordt benaderd vanuit zowel de kwaliteit (door de huurder ervaren en technisch) als de kosten voor de instandhouding van het vastgoed.
5. **Beschikbaarheid & betaalbaarheid:** geeft inzicht in de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.

Benchmark scores

Omschrijving	Thius Score 2021	Thius Score 2022	Thius Letter	Sector Score 2022
<i>Huurdersoordeel</i>			B	
Nieuwe huurders	7,6	7,7	B	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,6	7,8	B	7,7
Vertrokken huurders	6,8	8,6	A	7,6
<i>Bedrijfslasten</i>			A	
Beïnvloedbare lasten	€ 670	€ 611	A	€ 877
<i>Duurzaamheid</i>			B	
Isolatieprestatie (kWh/m ²)	44	42	B	45
Fossiel energieverbruik (kWh/m ²)	203	197	B	198
Co-2 uitstoot gas (kg/m ²)	21	21	C	19
<i>Lasten onderhoud/verbetering</i>			B	
Instandhoudingskosten (€/vhe)	€ 2.118	€ 2.966		€ 3.480
Idem vijfjaarsgemiddelde	€ 2.048	€ 2.188	A	€ 3.007
Technische woningkwaliteit (EP) kwh/m ²)	203	197	B	199
Ervaren woningkwaliteit (score)	6,92	6,9	C	6,91
<i>Beschikbaarheid en betaalbaarheid</i>			A	
Aandeel tot aftoppingsgrens	84%	90%		85%
Gemiddeld huurprijs (daeb)	€ 578	€ 581		€ 561
Verhouding huur tot maximaal redelijk	69%	69%		70%
Ontwikkeling gemiddelde huurprijs	3%	0,50%		0,10%
Toewijzingen onder passend-toewijzingsgrens	66%	64%		75%
Match voorraad (daeb) en doelgroep passend toewijzen	77%	88%		90%

Prestatieveld Huurdersoordeel

Dit toont een keurige score met een gemiddeld overeengekomen profiel met uitzondering van de score vertrokken huurders, deze score is fors hoger.

De reden van de lage score over 2021 van "vertrokken huurders" is dat in 2020 (het eerste jaar na de fusie) slechts een beperkt aantal enquêtes zijn opgevraagd met als gevolg dat de score niet als representatief kan worden beschouwd.

Prestatieveld Bedrijfslasten

De geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten zijn fors lager dan het sectorgemiddelde. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat wij veel minder personeel hebben dan gemiddeld in de sector en daarnaast minder gebruik maken van inhuur en adviezen.

Prestatieveld Duurzaamheid

In de Aedes resultaten worden alleen de scores van afgemelde woningen meegenomen. De bovenstaande indexen zijn exclusief de effecten van de energetische maatregelen toegepast in 2020 t/m 2022, omdat deze nog niet verwerkt zijn door de dataverwerker van energieprestaties

Prestatieveld Onderhoud en verbetering

We zijn tevreden over de scores in dit veld. Met een veel lager dan gemiddelde instandhoudingskosten leveren we eenzelfde door de huurder ervaren woningkwaliteit dan in de sector.

Prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

De score ligt in de lijn van de sector. In het kader van betaalbaarheid hanteren wij een 2 hurenbeleid wat een positieve bijdrage levert op zowel beschikbaarheid als betaalbaarheid.

7.6. Huurderstevredenheid

Verspreid over het jaar laat Thius onderzoek uitvoeren naar de klanttevredenheid via een marktonderzoeksbureau. Dit heeft in 2022 plaatsgevonden voor de processen Nieuwe huurders, Reparatieverzoeken en Vertrokken huurder.

Voor het onderzoek Nieuwe huurders werd van 132 (2021:172) huurders de respons ontvangen 38% (2021:39%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 7,5 (2021: 7,9).

Voor het onderzoek Reparatieverzoeken werd van 808 (2021:692) huurders de respons ontvangen 31% (2021: 30%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 7,8 (2021: 7,5).

Voor het onderzoek Vertrokken huurder werd van 80 huurders(2021:77) zijnde 34% respons (2021 30%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 8,1 (2021: 7,8).

Al met al ruim voldoende tot goede scores waarmee wij tevreden zijn.

7.7. Klachten en geschillen

Is een huurder van Thius of een woningzoekende niet tevreden, dan kan hij een klacht indienen bij Thius. Als de huurder/woningzoekende niet tevreden is over de afhandeling van de klacht, dan kan afhankelijk van het onderwerp, een klacht ingediend worden bij:

1. De Huurcommissie (klachten over huurprijzen, onderhoud, woningverbetering en servicekosten);
2. De Regionale Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (klachten over het optreden van medewerkers en het functioneren van de woningcorporaties).

In 2022 zijn vijf klachten ingediend bij de Huurcommissie. Eén geval betrof een onderhoudsklacht, waarbij de Huurcommissie de huurder in het gelijk heeft gesteld, waardoor Thius de huur moet verlagen. Thius heeft bezwaar aangetekend tegen deze uitspraak en verwacht in 2023 een definitieve uitspraak van de Huurcommissie. In een ander geval waarin ook een huurverlaging was gevorderd op basis van een onderhoudsklacht is Thius in het gelijk gesteld, waarbij de huurder bezwaar heeft aangetekend. Ook voor deze zaak wordt in 2023 een definitieve uitspraak verwacht. De laatste drie zaken betroffen hetzelfde thema: vordering van een huurverlaging op basis van een onderhoudsgebrek. In twee van de drie zaken is Thius in het gelijk gesteld. In de laatste zaak heeft Thius vroegtijdig erkend dat er sprake was van een gebrek en heeft het gebrek uit eigen beweging hersteld voor de gehele buurt.

In totaal zijn in 2022 zeven klachten (2021: eveneens zeven) bij de Regionale Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland ingediend. De klachten betroffen onder andere het niet plaatsen van zonnepanelen, het niet treffen van isolerende maatregelen, onenigheid over de afrekening na mutatiewerkzaamheden en het uitblijven van de toewijzing van een woning. Alle klachten zijn in 2022 door de klachtencommissie afgehandeld. Van de zeven klachten is Thius viermaal in het gelijk gesteld en driemaal in het ongelijk. Een achtste klacht is niet in behandeling genomen omdat de klager geen stukken had aangeleverd.

8. De professionele organisatie

Om onze organisatie verder te professionaliseren hebben we de volgende doelen opgesteld:

1. Passende dienstverlening
2. Verbeteren van de bedrijfsprocessen
3. Kritisch blijven op de hoogte van de bedrijfskosten

Om deze 3 doelen de komende jaren te realiseren hebben we de volgende ambities en acties geformuleerd.

8.1. Acties

Algemeen

Bijna drie jaar na de fusie kunnen we vaststellen dat de organisatie van Thius in de basis 'staat'. Vanuit een gezond vertrekpunt kan nu gewerkt worden aan een volgende fase in de organisatieontwikkeling. Daarbij ligt de focus op het soepel functioneren als één Thius-organisatie, waarbij elke medewerker goed gefaciliteerd en met de nodige zelfstandigheid zijn/haar werk doet ten dienste van onze huurders en in nauwe samenwerking met onze belanghouders (onze huurders en de gemeentebesturen).

Onderwerpen die vanuit intern perspectief de komende periode aandacht vragen, zijn:

- Sturing die gericht is op kaderstelling van bovenaf, loslaten in vertrouwen, rolneming door medewerkers en het bevorderen van integraliteit;
- Versterking van de interne communicatie in het dagelijks werk en via gerichte overlegvormen;
- Aandacht voor de onderlinge taakverdeling tussen medewerkers, versterking van de personele bezetting en een eenduidig functie- en loongebouw;
- Inzet van ICT als essentieel organisatiemiddel via een visie, werkprogramma en bijpassende organisatie.

Extern willen we Thius beter uitdragen en meer zichtbaar zijn. We gaan actiever de samenwerking met onze huurders opzoeken via bewonerscommunicatie, ondersteuning van de Huurders Belangen Organisatie (HBO) en moderne vormen van participatie. Ook intensiveren we het relatiebeheer met onze zakelijke partners zoals de drie gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. We doen dit vanuit de overtuiging dat we elkaar nodig hebben om goed wonen mogelijk te maken voor bewoners die dat zelf niet (goed) kunnen.

Communicatie

Communicatie via de bestaande communicatiekanalen verloopt prima, we willen nu inzetten op meer proactief (i.p.v. reactief) communiceren. Hiervoor maken we in 2023 een nieuw communicatieplan. In 2022 zijn diverse infographics en een zakelijk infomail uitgegaan.

Proces- en projectmatig werken

De financiële inrichting van Thius is door het (WSW en als uitkomst van de visitatie in 2022 als goed beoordeeld. Dit neemt niet weg dat we merken dat werkprocessen, projecten en dat samenwerking en communicatie tussen verschillende disciplines soms voor verbetering vatbaar is. In 2023 gaan we daarom met de verdere herinrichting van werkprocessen aan de slag, onder andere het verhuur/mutatieproces, de afhandeling van klantcontacten en het incassotraject. Andere werkprocessen zullen daarna volgen.

ICT-beleid, -projectenkalender en -organisatie

Ook de informatievoorziening en automatisering behoeft aandacht. De primaire systemen staan en draaien, er valt qua functionaliteit winst te behalen. Nieuwe ontwikkelingen moeten nog verder worden geïmplementeerd. In 2022 is door het MT en kerngebruikers onder begeleiding van een adviesbureau een Informatisering & Automatisering (I & A) strategie opgesteld. Hierin is o.a. een wijziging van de inrichting van het team ICT opgenomen en een uitgebreide projectenkalender. In 2023 is op basis van deze opgestelde ICT-visie de bemensing op ICT-gebied versterkt via inhuur.

Data op orde

Op diverse vlakken is gewerkt aan de verbetering van de datakwaliteit. NEN 2580 (Oppervlaktes), NEN 2767 (conditiescores), aanlevering informatie t.b.v. energie labels (pré-labels) zijn hier voorbeelden van. Data op Orde verder uitbouwen is één van de speerpunten in de projectenkalender I & A. In november 2022 is de overeenkomst getekend met een extern bedrijf om de oppervlaktes te laten inmeten voor het bezit in de gemeenten Buren en Neder-Betuwe. De resultaten hiervan zijn opgeleverd in december. In 2023 zullen de ingemeten oppervlakten worden afgestemd met de gemeenten Buren en Neder-Betuwe. Gemeente Tiel is reeds afgerond. Er is binnen Thius nog aandacht nodig om al onze gegevensbestanden verder up-to-date te krijgen. Het gaat dan onder andere om het digitaal toegankelijk maken van al onze documenten, het completeren van de woningcartotheek en het op orde brengen van de energie labels. We gaan deze klussen in 2023 projectmatig aanpakken.

Uniformering arbeidsvoorwaarden

Bij de fusie in 2020 is er niet voor gekozen om te komen tot een eenduidig functiebouwwerk. Als gevolg daarvan hebben medewerkers met ongeveer hetzelfde werkpakket verschillende functiebeschrijvingen, -waarderingen en salarissen. Die situatie willen we op een overzichtelijke termijn gelijk trekken en daartoe ondernemen we in 2023 actie. De manier waarop we dat aanpakken, is onderwerp van gesprek met de Ondernemingsraad.

Organisatiebesturing en -cultuur

Binnen Thius willen we de verantwoordelijkheden graag lager in de organisatie beleggen en de eigen rolneming bevorderen. In 2023 zetten we verdere stappen om die verandering vorm en inhoud te geven. Een plan van aanpak daarvoor wordt in 2023 opgesteld.

Stuur- en verantwoordingsinformatie

Onze begroting, tertiaalrapportages en jaarrekening maken we momenteel in één versie voor uiteenlopende doelgroepen (sturing door management, intern toezicht, informeren van belanghouders). In 2023 willen we deze stuur- en verantwoordingsinformatie meer toesnijden op de onderscheiden gebruikers. Daartoe wordt in 2023 een voorstel opgesteld.

8.2. Personeelszaken

Algemeen

De organisatie kent een Raad van Commissarissen belast met onafhankelijk toezicht. Thius wordt bestuurd door de directeur-bestuurder (Bestuur). De rollen, taken en bevoegdheden zijn geregeld in de statuten en reglementen.

De medewerkers zijn vertegenwoordigd in de ondernemingsraad. Deze adviseert de directeur-bestuurder over organisatorische aangelegenheden in het kader van de Wet op ondernemingsraden.

De organisatie kent drie afdelingen. Wonen is verantwoordelijk voor de verhuur, verkopen en bewonerszaken; Vastgoed is opdrachtnemer voor het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw en het uitvoeren van al het onderhoud; Financiën is verantwoordelijk voor de financiën en ICT. De staf ondersteunt de organisatie en omvat het Directiesecretariaat, Strategie en Beleid, Communicatie, Human Resources en de facilitair medewerker.

De Controller (extern ingevuld) heeft een onafhankelijke positie en valt rechtsreeks onder de directeur-bestuurder. Deze invulling voldoet aan de bepalingen in de Woningwet.

Samenstelling MT

De samenstelling van het MT is per eind 2022 als volgt:

Naam	Functie	Relevante nevenfuncties
René Wiersema	Directeur/bestuurder	Geen
Sander van 't Foort	Manager Wonen	Lid Raad van Toezicht Vluchtelingenwerk Nederland. Bestuurslid Worldconnectors Docent bestuursrecht Nijenrode Lid ledenraad vereniging Achmea Raadslid Renswoude Bestuurslid Stichting Alquity
Laura van Rijn	Manager Vastgoedbeheer	Geen
John van der Staak	Manager Productontwikkeling	Geen
Raymond Rensen	Manager Financiën en Informatisering	Geen

In september 2022 heeft Johan Heesen i.v.m. pensionering zijn functie als directeur/bestuurder neergelegd. Per 1 augustus 22 is René Wiersema in dienst getreden. De maand augustus is gebruikt voor een uitgebreide en zorgvuldige overdracht van de werkzaamheden.

Een extern bureau heeft de werving, na openbaar te zijn gesteld, verzorgd op basis van een uitgebreide profielschets. Bij de selectie zijn de RvC, de OR, het MT alsmede de Huurdersbelangenvereniging uitgebreid betrokken geweest.

Begin 2023 is onze Manager Vastgoedbeheer uit dienst getreden. De vacature wordt tijdelijk ingevuld door de Manager Vastgoed. In 2023 zal definitief worden besloten over de invulling van deze vacature.

Personeelsbestand

Het personeelsbestand op 31 december 2022 bestond uit 66 medewerkers (2021: 64 personeelsleden), waarvan 36 vrouwelijke personeelsleden (2021:34) en 29 personen met een fulltime dienstverband (2021: 32). De totale formatie omvat afgerond 54 fte (2021 eveneens 54 fte).

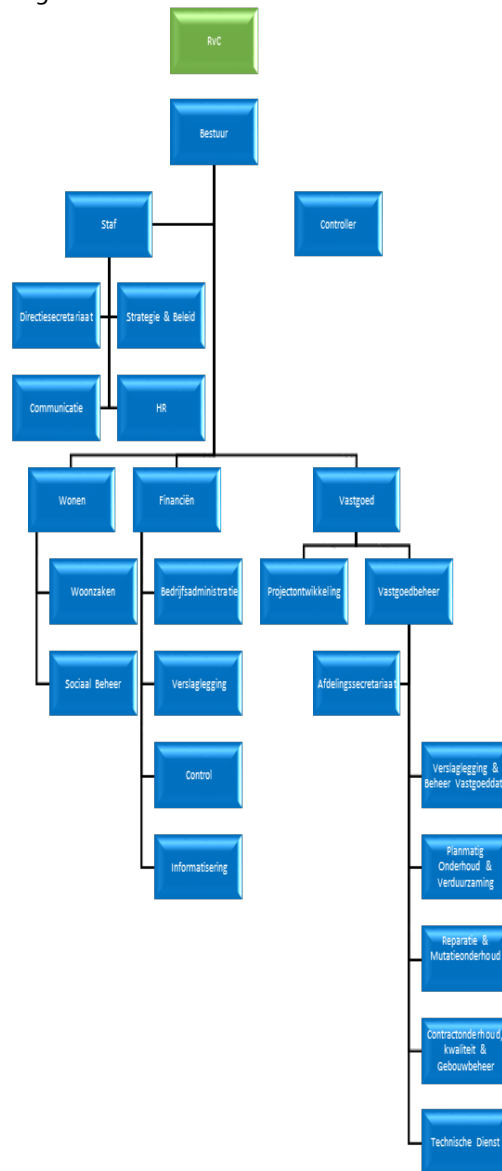
In 2022 zijn 4 medewerkers vertrokken en 6 medewerkers in dienst getreden. Daarnaast zijn 6 medewerkers minder uren gaan werken en 1 medewerker meer uren.

De gemiddelde leeftijd van het personeel is afgerond 49 jaar.

Fte's per afdeling

Afdeling	FTE per 31-12-2021	FTE per 31-12-2022
Directie/ Staf	5,78	6,11
Wonen	15,95	15,17
Vastgoed	20,22	21,56
Financiën/ICT	12,05	10,89
Totalen	54,00	53,73

Het organogram is per eind 2022 als volgt:



Covid

Vanaf maart 2020 en doorlopend tot in 2022 zijn wij geconfronteerd met de gevolgen van de Covid crisis. Gezegd mag worden dat Thuis, dankzij de inzet van alle medewerkers, haar dienstverlening op peil heeft weten te houden wat een bijzondere prestatie is. Gelukkig zijn de negatieve gevolgen van de Covid crisis ons grotendeels bespaard gebleven. Dat wil niet zeggen dat er geen medewerkers besmet zijn geraakt maar de gevolgen die het betrof zijn uiteindelijk beperkt gebleven en allen zijn goed hersteld.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim over het jaar 2022 bedraagt 5,6 % (2021: 7,1%). Hiervan wordt een groot deel veroorzaakt door langdurig verzuim. Covid heeft in 2022 bij onze organisatie nauwelijks invloed gehad op het verzuim. De invloed en de sturingsmogelijkheden van de werkgever blijken evenwel beperkt te zijn. Het zijn namelijk zeer specifieke situaties, meer in de persoon gelegen, wat geen gevolg is van het werk. Met name het middellang en kortdurend verzuim verdient evenwel meer aandacht. Begin 2023 heeft er een training plaatsgevonden voor de managers rond verzuim. Hierbij zal, in tegenwoordigheid van de bedrijfsarts, worden getraind met concrete situaties en worden zowel wetgeving als de do's en don'ts rond verzuim en re-integratie worden behandeld.

9. Waarborgen financiële continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit voor Thius is uiteraard een belangrijke randvoorwaarde. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst wil Thius haar doelstelling kunnen voortzetten. Thius is een kapitaalintensief bedrijf dat te allen tijde goede toegang tot de kapitaalmarkt moet houden. Die toegang tot de kapitaalmarkt wordt mede bewaakt door het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw (WSW). Naast het structureel meten van kengetallen als Interest Coverage Ratio (ICR), solvabiliteit, Loan to Value en de Dekkingsratio (Thius voldoet ruim aan de normen van het WSW) wordt ieder jaar de interne beheersing gemeten door het WSW. Uiteindelijk mondt dit uit in een oordeel over het risicoprofiel van de corporatie (voor Thius in 2022 laag tot gemiddeld) en een borgingsplafond voor de leningenportefeuille. Dit borgingsplafond geeft ons de mogelijkheid snel kapitaal aan te trekken indien noodzakelijk voor onze activiteiten.

We willen onze middelen zo goed mogelijk inzetten om maatschappelijke doelen te realiseren. Thius heeft per complex inzicht in de financiële en maatschappelijke rendementen door helder inzicht in beleidswaarde versus marktwaarde. We hebben per complex of project inzicht in de uitkomst van de waarderingsgrondslagen historische kostprijs, marktwaarde en beleidswaarde. Voor investeringsbeslissingen brengen we de kasstromen in beeld, die we afzetten tegenover onze rendementseisen. Maatschappelijke rendementen (inzet van onze middelen) komen tot uitdrukking in de afslagen tussen marktwaarde en beleidswaarde. Maar ook maandelijkse klanttevredenheidsmetingen, projectevaluaties en overleggen met huurdersvertegenwoordigingen leveren inzicht in het maatschappelijke rendement.

9.1. Financieel beleid en ontwikkelingen

Algemeen

Het financieel beleid van Thius is gericht op het faciliteren van onze volkshuisvestelijke ambities. Belangrijk is het borgen van de continuïteit. Ons financiële beleid is er op gericht minimaal te voldoen aan het normenkader dat de Aw en het borgingsinstituut WSW stellen. Uit voorzichtigheid en om tijdig bij te kunnen sturen hanteren we interne normen die 10% scherper zijn dan externe normen van de Aw en het WSW. Dit geldt voor alle normen (ICR, Loan to Value, Solvabiliteit en Dekkingsratio). Hierdoor blijft er ruimte voor eigen beleid en tijd voor bijsturing en is de financierbaarheid van Thius gegarandeerd.

Bij de uitvoering van het financiële beleid gelden randvoorwaarden zoals onder andere de beleidsdocumenten Reglement Financieel Beleid en Beheer, Procuratie en Mandatering, Treasury statuut, Investeringsstatuut maar natuurlijk ook de administratieve procedures en interne controle. In voorgaande hoofdstukken heeft u al kunnen lezen over onze risicoanalyses en de planning en control cyclus. Dit alles bij elkaar maakt, tezamen met onze goede financiële positie, dat we een solide basis hebben voor nu en in de toekomst.

Ter ondersteuning voor de lezer van de jaarrekening hebben we hieronder de belangrijkste financiële ontwikkelingen van 2022 benoemd:

Fiscale aangiften

De fiscale aangiften t/m 2021 zijn ingediend en vastgesteld. De fiscale positie in de jaarrekening 2022 is gebaseerd op de vastgestelde fiscale aangiften tot en met 2020, de voorlopig definitieve aanslag 2021 en de concept- fiscale aangifte 2022 gebaseerd op de voorliggende jaarrekening. Deze aangifte zal na vaststelling van de jaarrekening 2022 zo spoedig mogelijk worden ingediend.

Afnemende leningenportefeuille

Er is een goede operationele kasstroom (+ € 18 miljoen) binnen Thius (welke (gedeeltelijk) is ingezet voor aflossing van de leningenportefeuille (totaal € 11,45 miljoen) en daarnaast in investeringen. Ook de investeringen konden per saldo uit de operationele en desinvesteringkasstroom worden gefinancierd. Er zijn in 2022 geen nieuwe leningen aangegaan.

Resultaat t.o.v. 2021 (* € 1,000,-)

Omschrijving	Realisatie 2022	Realisatie 2021
Totaalopbrengsten	60.277	60.608
Overige waardeveranderingen	-4.072	-6.177
Onderhoudslasten	-11.264	-10.117
Bedrijfslasten	-17.793	-18.454
Bedrijfsresultaat	27.149	25.860
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-73.470	125.386
Saldo financiële baten en lasten/deelneming	-5.869	-6.251
Vennootschapsbelasting	-4.843	-4.166
Resultaat deelneming	10	232
Jaarresultaat	-57.022	141.061

De daling van het resultaat wordt voornamelijk veroorzaakt door het fors lagere bedrag aan "niet-gerealiseerde waardeveranderingen". De marktwaarde van het vastgoed is in 2022 sterk in waarde gedaald (zie ook hoofdstuk 9.3.).

Andere zaken die materiële invloed hebben gehad zijn:

Negatief:

- Daling verkoopopbrengsten (voornamelijk door temporisering van de verkopen omdat er te weinig nieuw is gebouwd);
- Hogere onderhoudskosten (inflatie en fors hogere kosten reparatieonderhoud);
- Hogere belastingen (hoger fiscaal resultaat door minder aftrekbare rente (ATAD) en lagere verhuurdersheffing als aftrekpost).

Positief;

- Lagere overige waardeveranderingen (minder onrendabele projecten);
- Lagere bedrijfslasten met name verhuurdersheffing (het tarief voor de verhuurderheffing werd verlaagd in 2022).

9.2. Realisatie 2022 versus begroting 2022

Uit oogpunt van transparantie is het volgens ons goed gebruik inzicht te verstrekken in de verschillen tussen de begroting en realisatie gebaseerd op de categoriale indeling. De categoriale indeling verstrekken wij daarmee aanvullend op de functionele indeling zoals die in de jaarrekening is opgenomen. Hieronder zijn de cijfers van de begroting 2022 en realisatie 2022 opgenomen, alsmede een verschillenverklaring op hoofdlijnen.

Omschrijving (* € 1.000,-)	Begroting 2022	Realisatie 2022
Huuropbrengsten	54.371	54.122
Netto verkoopresultaat	6.625	3.589
Opbrengsten servicecontracten	1.772	2.120
Overige opbrengsten	470	446
<i>Totaalopbrengsten</i>	<i>63.238</i>	<i>60.277</i>
Afschrijvingen kantoorgebouw en inventaris	-387	-286
Overige waardeveranderingen activa	-15.740	-4.072
Personeelslasten	-4.851	-4.965
Onderhoudslasten	-9.956	-11.264
Leefbaarheid	-102	-35
Lasten servicecontracten	-1.755	-2.248
Verhuurderheffing	-6.759	-4.516
Belastingen (excl. vpb)	-3.443	-3.423
Overige bedrijfslasten	-2.824	-2.319
<i>Totaal bedrijfslasten</i>	<i>-45.817</i>	<i>-33.128</i>
Bedrijfsresultaat	17.421	27.149
<i>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed</i>	<i>17.555</i>	<i>-73.470</i>
Waardeverandering financiële activa	0	0
Rentebaten	392	6
Rentelasten	-6.243	-5.875
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-5.851</i>	<i>-5.869</i>
Vennootschapsbelasting (last)	-4.187	-4.843
Resultaat deelneming	0	10
Jaarresultaat	24.938	-57.022

Hieronder worden op hoofdlijnen de belangrijkste verschillen tussen de begroting en de realisatie toegelicht.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bepalen het grootste deel van het resultaat. Deze post is afgerond € 91 miljoen lager dan begroot. Er is een grote kentering gekomen in de woningmarkt. De hoge prijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn afgelopen. Sterker, eind 2022 was sprake van een daling van 6% in onze NVM-regio: Zuidwest Gelderland. Daarnaast zijn er politieke maatregelen getroffen om vastgoed minder aantrekkelijk te maken voor beleggers en dat heeft zijn gevolgen op de marktwaarde. Te noemen zijn de verhoging van de overdrachtsbelasting en de beperking van de huurstijgingen in de geliberaliseerde huursector.

Andere zaken die van materiële invloed zijn:

Negatief:

1. Lagere huuropbrengsten
2. Lager verkoopresultaat;
3. Hogere onderhoudskosten
4. Hogere lasten vennootschapsbelasting

Positief:

5. Lagere "overige waardeveranderingen activa"
6. Lagere Verhuurderheffing
7. Lagere overige bedrijfslasten

De globale toelichting op deze posten luidt:

1. Huuropbrengsten: de huuropbrengsten zijn lager doordat we een lagere huurverhoging hebben doorberekend dan begroot. Begroot was 2% huurverhoging terwijl we vanuit betaalbaarheid overwegingen voor de huurders de huurverhoging voor het sociale bezit hebben beperkt tot 1%. Inclusief inkomensafhankelijke huurverhoging kwam onze huurverhoging daarmee op gemiddeld 1,24%.
2. Het resultaat verkoop vastgoedportefeuille is lager dan begroot vanwege een aantal oorzaken. Er werden minder woningen regulier verkocht dan begroot (24 tegenover 39 begroot). Daarnaast is de kostprijs van de woningen hoger dan begroot vanwege de sterk gestegen marktwaarde van ons bezit. Tenslotte heeft temporisering van de verkopen plaats gevonden omdat onvoldoende woningen zijn gebouwd waardoor de woningvoorraad te veel afnam.
3. Onderhoudskosten: Deze lasten zijn hoger vooral door reparatie-verzoeken. Er werden meer badkamer-, keuken- en toiletrenovaties uitgevoerd dan begroot en deze zijn gemiddeld fors duurder dan een gemiddeld reparatieverzoek. Ook is over de hele linie sprake van prijsstijgingen (inflatie).
4. De belastingen (vennootschapsbelasting) zijn hoger door enerzijds een hoger fiscaal resultaat en de verdere beperking van de renteaftrek (ATAD) en anderzijds een fors lagere mutatie van de latente afschrijvingspotentieel en een positieve correctie op voorgaande jaren als gevolg van de verwerking van de korting op de verhuurdersheffing als desinvestering.
5. De overige waardeveranderingen zijn lager omdat de nieuwbouwproductie achter blijft bij de planning voor de begroting. Er zijn minder bouwvergunningen aangevraagd dan begroot. Een belangrijk deel van deze post zijn ook de investeringen in materiële vaste activa in exploitatie (isolatie etc.). Deze zijn niet rendabel omdat hiervoor geen huurverhogingen worden gevraagd.
6. Verhuurderheffing: Via een amendement werd politiek eind 2021 al bereikt dat het tarief is verlaagd van 0,526 naar 0,332%. Dit levert een voordeel op van ca. € 3 miljoen voor Thius. Zoals bekend vervalt in 2023 de heffing. Hiertegenover staan o.a. de investeringsverplichtingen zoals gemaakt door Aedes in de Nationale Prestatie Afspraken. Door gebruik te maken van de RVV-subsidies is de verhuurderheffing €350.000,- lager dan begroot. Vanuit de richtlijnen (onzekerheid over ontvangsten) mag geen rekening worden gehouden met de RVV-subsidies in het begrotingstraject.
7. De overige bedrijfslasten zijn fors lager, voornamelijk omdat geen saneringssteun is gegeven. Begroot was hiervoor een bedrag van ruim €500.000,-.

Minder invloed op het resultaat echter wel een verschil met de begroting betreft de opbrengsten servicecontracten (en daarmee ook lasten servicecontracten). Deze zijn hoger vanwege de sterk gestegen energielasten die worden doorbelast aan de huurders. Doordat niet alle kosten werden doorbelast aan huurders is het resultaat tussen de service-opbrengsten en servicekosten negatief.

9.3. Waarderingsmethoden vastgoed

De verplichte waarderingsgrondslag van ons vastgoed in de jaarrekening is de marktwaarde. Ten behoeve van toezichthouders Aw en WSW wordt ook de beleidswaarde van het vastgoed jaarlijks bepaald.

Het kenmerkende verschil tussen de twee waarderingsgrondslagen is dat de marktwaarde in verhuurde staat uitgaat van een waarde die op een vrij toegankelijke markt tot stand komt. Er wordt in deze marktwaarde uitgegaan van de waarde die een belegger zal toekennen aan ons bezit. Er wordt dus rekening gehouden met beleid zoals "de vrij toegankelijke markt" dat zou toepassen op ons bezit. Op lange termijn exploiteren van het bezit tegen een betaalbare prijs voor huurders zijn belangrijke doelstellingen voor een woningcorporatie, maar zullen in het algemeen ten koste gaan van directe winstgevendheid en daarom niet worden toegepast door een vastgoedbelegger. Daarom hanteren wij naast de (verplichte) marktwaarde in verhuurde staat de beleidswaarde. De beleidswaarde is gebaseerd op ons beleid en is feitelijk de netto contante waarde van onze verwachte kasstromen.

Er zijn veel waarderingsmogelijkheden voor het bezit van onze woningcorporatie. Hieronder worden de belangrijkste weergegeven, inclusief de ontwikkeling van de waarden ten opzichte van het voorgaande jaar.

Waarde begrip	31-12 2022	31-12 2021
Leegwaarde	1.611.000.000	1.620.000.000
WOZ-waarde	1.787.000.000	1.344.000.000
Marktwaarde	1.096.000.000	1.168.000.000
Beleidswaarde	618.000.000	689.000.000
Historische kostprijs	500.000.000	500.000.000

De leegwaarde is de geschatte opbrengstprijs van de woningen. Deze is voor het eerst in jaren lager dan de WOZ-waarde door de daling van de woningprijzen de laatste maanden op de huidige verkoopmarkt. De WOZ-waarde is de waarde van de woning op de peildatum 1 januari van het voorgaande jaar (in dit geval 1 januari 2021) vrij van verhuur (dus vrije verkoopwaarde).

De marktwaarde is de waardering in deze jaarrekening. Voor ons bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat circa 1.096.000.000, dat is 68% (2021: 72 %) van de leegwaarde. Van oudsher ligt als stelregel de marktwaarde rond de 70% van de leegwaarde. De marktwaarde ten opzichte van de leegwaarde bij Thuis ligt waarschijnlijk iets lager dan het landelijke beeld. Wij hebben een lagere mutatiegraad en een lagere huurprijs dan gemiddeld in Nederland. Onze huurders hebben een lage verhuisbereidheid en betalen gemiddeld rond de 72 % van de maximaal redelijke huur (lager dan landelijk gemiddelde). Voor huurders heel aantrekkelijk, voor beleggers is dit minder aantrekkelijk. Zij krijgen een lagere huur en het duurt langer totdat zij de woning op de vrije markt kunnen verkopen (uitpenden). Overigens is de marktwaarde alleen interessant bij verkoop, ons beleid is om het grootste deel van ons bezit duurzaam door te exploiteren. De berekende marktwaarde is daarom vooral tijdrovend en kostenverhogend boekhouden.

De wijzigingen in de marktwaarde 2022 ten opzichte van 2021 zijn opgenomen in de hiernavolgende verloopstaat:

Verloopstaat Marktwaaarde - 2022 | Thius

	DAEB	Niet-DAEB	
	Totaal	Totaal	Totaal
Waarde 2021	€ 1.098.986.525	€ 68.909.231	€ 1.167.895.756
Voorraadmutaties	€ 464.131	€ 507.819	€ 971.949
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 4.410.924	-€ 880.841	-€ 5.291.765
Wijziging waarderingsmodel - oude waarde	-€ 224.115	€ 0	-€ 224.115
Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde	€ 183.828	€ 0	€ 183.828
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 4.835.028	€ 1.468.973	€ 6.304.001
Classificatiewijzigingen	€ 80.313	-€ 80.313	€ 0
Vastgoedgegevens	€ 92.537.625	€ 5.240.163	€ 97.777.788
Vastgoedtype	€ 0	€ 990	€ 990
Contractuur	€ 7.209.173	€ 589.086	€ 7.798.260
Leegstand	-€ 289.662	€ 42.691	-€ 246.971
Maximale huur	€ 5.190.168	€ 409.665	€ 5.599.833
Mutatiegraad doorexpluiten	-€ 6.411.671	-€ 85.267	-€ 6.496.938
WOZ-waarde	€ 68.392.658	€ 3.799.556	€ 72.192.214
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 20.323	-€ 147.306	-€ 126.983
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 18.419.310	€ 627.383	€ 19.046.693
Jaarwissel	€ 7.324	€ 3.366	€ 10.690
Methodische wijzigingen	€ 10.832.748	€ 297.634	€ 11.130.382
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari	€ 145.326	€ 10.312	€ 155.639
Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd	-€ 141.752	-€ 4.568	-€ 146.320
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	€ 17.239.657	€ 726.449	€ 17.966.106
Overdrachtskosten	-€ 6.410.483	-€ 434.560	-€ 6.845.043
Validatie	-€ 36.861.019	-€ 2.169.663	-€ 39.030.682
Validatie markthuur	€ 388.409	€ 28.434	€ 416.843
Validatie disconteringsvoet	-€ 37.249.429	-€ 2.198.097	-€ 39.447.525
Marktontwikkelingen	-€ 135.671.681	-€ 7.400.094	-€ 143.071.774
Macro-economische parameters	-€ 634.923	€ 1.163.638	€ 528.716
Liberalisatiegrens	-€ 3.940.372	-€ 328.707	-€ 4.269.079
Reguliere huurstijging	-€ 11.577.702	-€ 196.154	-€ 11.773.856
Markthuur	€ 81.104.775	€ 3.576.262	€ 84.681.037
Historische leegwaardestijging	-€ 98.121.786	-€ 4.933.448	-€ 103.055.234
Leegwaardestijging	-€ 61.947.921	-€ 3.333.766	-€ 65.281.687
Splitsingskosten	-€ 80.868	-€ 9.939	-€ 90.807
Verkoopkosten	€ 1.715.122	€ 79.820	€ 1.794.942
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 32.401.013	-€ 1.200.138	-€ 33.601.151
Beheerkosten	-€ 1.039.911	-€ 50.297	-€ 1.090.208
Belastingen en verzekeringen	€ 1.357.279	€ 46.607	€ 1.403.886
Verhuurderheffing	€ 48.521.961	€ 1.591.610	€ 50.113.571
Disconteringsvoet	-€ 56.999.645	-€ 3.530.688	-€ 60.530.333
Exit yield	-€ 1.626.677	-€ 274.893	-€ 1.901.570
Waarde 2022	€ 1.030.288.329	€ 65.385.089	€ 1.095.673.418

In hoofdlijnen is de verklaring voor de daling van de marktwaarde als volgt:

1. De woningmarkt is omgeslagen in 2022. Er zijn minder goede toekomstverwachtingen voor de rendementen. Dit betekent een sterke daling van de historische leegwaarde stijging (€ -103 miljoen)
2. De woningwaarde nam af in 2022. Dit resulteert in een lagere leegwaarde stijging (€ -65 miljoen)
3. Toenemende onzekerheid en risico's in het vastgoed, o.a. door politiek ingrijpen (€ - 61 miljoen)
4. Hogere kosten voor onderhoud door bouwkostenindex (€ - 34 miljoen)

Hier tegenover stonden ook enkele positieve effecten die per saldo dus minder groot waren

1. Hogere markthuur (€ +84 miljoen)
2. Hogere WOZ-waarde (€ +72 miljoen)
3. Afschaffing verhuurderheffing (€ + 50 miljoen)

Opgemerkt wordt dat de effecten die positief zijn op de marktwaarde maar beperkt gunstig zijn vanuit de woningmarkt bezien. De hogere markthuur komt door de toegenomen schaarste van woningen. Er wordt te weinig gebouwd. De hogere WOZ-waarde zal volgend jaar dalen. De afschaffing van de Verhuurderheffing heeft een éénmalig effect.

Om het verschil tussen woningcorporaties en vastgoedbeleggers inzichtelijker te maken is het waarde begrip Beleidswaarde geïntroduceerd. Deze waarde is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat, aangepast op vier aspecten:

- De woningen worden niet verkocht bij mutatie, maar worden door geëxploiteerd – dus opnieuw verhuurd.
- De huurprijs na mutatie gaat niet naar een maximale markthuur maar er wordt gerekend met onze streefwaarde voor de huurprijs (streefhuur 72%).
- Het onderhoud wordt ingerekend conform het voor de corporatie berekende normbedrag (in plaats van onderhoud op basis van de norm vanuit de markt).
- De beheerlasten worden ingerekend conform het voor de corporatie berekende normbedrag (in plaats van beheerlasten op basis van de norm vanuit de markt)

De waarde van het totale vastgoed in exploitatie op basis beleidswaarde bedraagt ca.56 % (2021 59%) van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit verschil is inherent aan het feit dat wij als woningcorporatie duurzaam onze doelgroep willen bedienen tegen een betaalbare prijs. De waardedaling is als volgt in te delen:

	<u>2022</u>
Stap 1 Beschikbaarheid:	+€ 152.000.000,-
Stap 2 Betaalbaarheid:	- € 497.000.000,-
Stap 3 Kwaliteit:	- € 127.000.000,-
Stap 4 Beheer:	- € 5.000.000,-

Bijzonder is de positieve afslag voor Beschikbaarheid. Dit heeft te maken met het feit dat in dit scenario ook de overdrachtsbelasting in het scenario Door-exploiteren wegvalt als kosten. Dat is 10,4% en dat levert de positieve afslag op. Met name de kosten van de stap betaalbaarheid zijn hoog. Dit heeft onder andere te maken met het tweehurenbeleid dat wordt gehanteerd door Thius. Daarnaast levert onze relatief lage streefhuur van 72% van de maximale redelijke huur een hoge afslag op. Omdat we als gevolg van de Nationale Prestatie Afspraken onze onderhoudsambities naar boven hebben bijgesteld is de afslag voor het onderhoud (Kwaliteit) hoger dan voorheen. Het beheer levert een kleine afslag op ten opzichte van de markt. We willen efficiënt blijven werken bij Thius, hoewel we ook zien dat de verhoogde ambities onvermijdelijk zullen leiden tot een hogere formatie.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken in de jaarrekening. Belangrijke opmerkingen die kunnen worden geplaatst zijn bijvoorbeeld:

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet. De disconteringsvoet wordt in de systematiek niet aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Thius actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (Betaalbaarheid en hogere Kwaliteit onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld. Hierover is landelijk nu een onderzoek gestart dat mogelijk een vervolg krijgt in 2023 en verder.
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Thius bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersbelangenorganisatie over de huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waardoor de afslag naar de 2^e aftoppingsgrens als de beste schatting is verwerkt.

De beleidswaarde van Thius daalde in 2022 van € 689 miljoen naar € 618 miljoen.

De daling van de beleidswaarde heeft vooral te maken met de stijging van de onderhoudsnormen (€ - 109 miljoen), de stijging van de disconteringsvoet (€ -59 miljoen), een gematigder huurstijging (€ - 46 miljoen). Hiertegenover staat een stijging van de beleidswaarde door de afschaffing van de Verhuurderheffing (€ +144 miljoen).

Daarnaast kennen wij het historische kostprijs begrip. Hierbij is in het overzicht de aanschafwaarde van het bezit weergegeven. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de historische kostprijs dient (per complex) vanuit het voorzichtigheidsprincipe te worden opgenomen onder een herwaarderingsreserve. Dit geldt alleen voor die complexen waarbij de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de historische kostprijs (aanschafwaarde).

Per 31 december 2022 is in totaal € 644 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2021: € 720 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaarderingsreserves is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Thius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (per complex) 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 beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarden, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. De conclusie kan dan ook worden getrokken dat waardering op marktwaarde voor Thius weinig tot geen toegevoegde waarde heeft. We zijn echter verplicht deze waarderingsgrondslag aan te houden.

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 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. Dit impliceert dat van het DAEB-bezit circa 44 % 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.

9.4. Toekomstverwachtingen

Uit voorgaande paragrafen en de jaarrekening blijkt dat de financiële positie van Thius goed is. In de bijgevoegde jaarrekening wordt gedetailleerd op de balans, winst- en verliesrekening en de kasstromen ingegaan. De balanswaarde van Thius is in 2022 gedaald tot afgerond € 1,15 miljard. De operationele kasstroom per jaar ligt tussen de € 15 en € 20 miljoen per jaar en is de afgelopen jaren gebruikt om de aflossingen van leningen te financieren. We verwachten op basis van onze meerjarenramingen geen problemen in de financierbaarheid van onze activiteiten, zelfs niet in het slecht weer scenario's. Dit neemt niet weg dat Thius door de forse investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid de kapitaalmarkt op moet.

We willen graag investeren in de beschikbaarheid van woningen. We investeren jaarlijks ook fors in duurzaamheid. Door de huidige sterk gestegen prijzen van energie zullen we de komende jaren moeten kijken hoe we de woonlasten van met name meergezinswoningen betaalbaar houden. Het individueel kunnen beïnvloeden van de woonlasten zal hogere prioriteit krijgen en vragen om investeringen van Thius.

De opbrengsten van de woningcorporatie staan onder druk: vanuit betaalbaarheid is de stijging van de huren minder dan de inflatie. In 2023 wordt een huurverlaging doorgevoerd voor huurders met een laag inkomen. Ook zien we dat de vennootschapsbelasting en de Nationale Prestatieafspraken de last van de verhuurderheffing overnemen. Zoals bekend is de verhuurderheffing met ingang van 2023 afgeschaft.

Op basis van de voorliggende jaarrekening geven de belangrijkste financiële ratio's van Thius het volgende meerjaren beeld:

FINANCIËLE RATIO'S	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR [min 1,4]	3,88	3,72	3,52	3,23	2,85	2,83	2,75	2,86	2,56	2,52
LTV beleidswaarde (%) [max 85%]	25,6	29,2	30,4	34,2	37,1	40,2	42,5	46,3	48,4	50,6
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	68	64,7	63,2	59,9	58	55,2	48,5	46,7	45,8	45,1
Dekkingsratio (%) [max 70%]	17	17,9	18,4	20,2	21,4	22,8	23,4	24,8	25,3	25,9
Onderpandratio (%) [max 70%]	17	17,9	18,1	19,7	20,6	21,9	22,2	23,3	23,5	23,9

In alle jaren blijft Thius ruim voldoen aan de normen van de AW en het WSW. Daarmee blijven we naar verwachting onze (snelle) toegang tot de kapitaalmarkt behouden en haar volkshuisvestelijke doelstellingen voortzetten.

We zijn er trots op wat we de afgelopen jaren met ons relatief kleine personeelsbestand in moeilijke tijden (fusie, Corona) hebben kunnen realiseren. Maar resultaten uit het verleden geven geen garantie voor de toekomst. De uitdagende omstandigheden waarin we moeten gaan opereren gaan we met vertrouwen tegemoet. We denken dat we een goede basis hebben om ons grote maatschappelijke belang op de woningmarkt in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel te verhogen.

10. Verbindingen

SWB-service Holding B.V. is de enige dochter van Thius. De oprichting van deze B.V. (100% dochter van Thius) heeft op 12 maart 2004 plaatsgevonden. Het doel van deze B.V. is een verbinding te vormen met B.V. 's of andere rechtspersonen. In service Holding B.V. vinden geen activiteiten plaats.

Er is in het (verre) verleden in totaal € 295.000,- aan leningen verstrekt. Hiervoor wordt jaarlijks, naast administratiekosten, een rentevergoeding betaald aan Thius. De rentevergoeding bedroeg in 2022 € 5.464,- en de administratiekosten € 300,-.

Er is een kleine deelneming in Woningnet (€ 2.152,-) die verband houdt met deelname van Thius in het woonruimte verdeelsysteem via Woningnet.

Hoewel Woongaard (samenwerking van een tiental corporaties in de regio) geen rechtspersoon is en formeel ook geen verbinding is, is het resultaat wel als zodanig verwerkt. Het eigen vermogen en het resultaat van Woongaard is naar rato over de deelnemende corporaties (het aandeel voor Thius hierin is afgerond 15%) verdeeld. Hierover heeft afstemming met de fiscus plaatsgevonden.

Thius heeft in dit verslagjaar (en voorgaande jaren) geen financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen.

11. Verslag van Raad van Commissarissen

11.1. Governance Thius

Voor Thius was 2022 een belangrijk jaar. De impact van de coronapandemie werd minder, maar daar kwam de oorlog in de Oekraïne helaas bij. Mede als gevolg daarvan forse prijsstijgingen, met als belangrijkste de energieprijzen waar veel van onze huurders mee geconfronteerd worden. Verder zagen we een toenemende schaarste aan bouwmaterialen en gebrek aan bouwvakkers. De Raad van Commissarissen complimenteert de organisatie hoe zij hier proactief mee omgaan.

We hebben in 2022 afscheid genomen van onze bestuurder J. Heesen. Wij danken hem voor zijn grote inzet voor de huurders, de woningen en de organisatie. Natuurlijk heeft hij dat niet alleen gedaan, alle medewerkers hebben daaraan bijgedragen. We waarderen de voortvarende aanpak van de fusie, inclusief het behalen van de gestelde fusiedoelen. Gelukkig hebben wij na een zorgvuldig en intensief proces samen met de huurdersorganisatie, de ondernemingsraad, het managementteam en de staf een nieuwe bestuurder gevonden in de persoon van dhr. R. Wiersema. Samen hebben wij het vertrouwen uitgesproken in hem. Zijn eerste half jaar als bestuurder van Thius is in onze optiek prima verlopen. De beide bestuurders hebben elk hun eigen sterke punten als het gaat om aanpak en visie. Wij denken dat de verschillende stijlen goed passen bij de respectievelijke periode waarin zij functioneren. Nu de organisatie na de fusie 'lean-and-mean' is ingericht en goed functioneert, is het tijd om de ambities te verhogen en ons als Thius nog meer te richten op de samenwerking met onze stakeholders. Als Raad van Commissarissen hebben wij op 13 januari 2022 mevrouw L. Koster als nieuw lid mogen verwelkomen. Haar kennis en ervaring evenals haar constructieve wijze van samenwerken verrijkt de Raad. Zij is gevraagd zitting te nemen in de Audit Commissie.

11.2. Governance structuur

Stichting Thius heeft de OOB (Organisatie van Openbaar Belang) status omdat zij door de fusie in 2020 in het bezit is van meer dan 5.000 verhuureenheden. De stichting conformeert zich aan de Governance code woningbouwcorporaties 2020. Uit de inspectie van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) in oktober 2021 blijkt, naar de mening van de Aw, dat Thius als fusie-organisatie een goede start heeft gemaakt. In hun basisonderzoek hebben zij het risico op het vlak van het bedrijfsmodel, de financiële continuïteit, de Governance & het bestuur en de sturing en de beheersing van de organisatie onderzocht. De Aw heeft daarnaast risicogericht gekeken naar het bestuur, het functioneren van de Raad van Commissarissen en het samenspel tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder. De Aw heeft geconcludeerd dat de genoemde onderdelen voldoen aan de, in het beoordelingskader, gestelde vereisten.

11.3. Toezichtskader en werkwijze RvC

De Raad van Commissarissen heeft bij het uitoefenen van haar toezicht primair de verantwoordelijkheid te borgen dat de maatschappelijke doelstellingen van Stichting Thius naar behoren worden uitgevoerd en dat de stichting haar middelen doelmatig inzet. Het toezichtkader wordt gevormd door de kaders die genoemd zijn binnen de wet- en regelgeving, de governance code, de statuten en de reglementen van bestuur en Raad van Commissarissen. Om het toezichtkader van de Raad van Commissarissen verder te verscherpen heeft zij, samen met de bestuurder onder leiding van adviesbureau Atrivé, de "Visie op besturen en toezichthouden" opgesteld en formeel vastgesteld in 2022.

Het huidige toezichtkader wordt gevormd door:

Toezichtkader	
•	Verbindingenstatuut
•	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
•	Reglement van de Raad van Commissarissen

•	Reglement Bestuur
•	Portefeuillestrategie
•	Financieel Reglement Beleid en Beheer (is in 2021 geactualiseerd)
•	Fiscale Strategie
•	Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB
•	Kaders Vastgoed Onderhoud en Verduurzaming
•	Addendum Financieel Beleid en Beheer
•	Notitie Governancestructuur
•	Visiedocument Fusieorganisatie
•	Efficiencyparagraaf
•	Jaarbegrotingen en meerjarenbegroting
•	Bedrijfsjaarplan 2021
•	Treasury Jaarplan 2021
•	Governance code 2020
•	Statuten Thius
•	Procuratie & Mandatering
•	Investeringsstatuut
•	Integriteitscode
•	Bod op de Woonvisie gemeente Neder-Betuwe
•	Bod op de Woonvisie gemeente Buren
•	Bod op de Woonvisie gemeente Tiel
•	Intern Auditplan
•	Aanbestedingsbeleid
•	Visie op besturen en toezicht houden

De toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de onafhankelijke positie die de Raad van Commissarissen als geheel en de onafhankelijk positie die ieder lid individueel in de Raad van Commissarissen inneemt. Ieder van de leden beschikt over specifieke deskundigheid die wordt ingebracht en er wordt gestreefd naar een gezonde cultuur van onafhankelijk denken, bereidheid tot samenwerken en respect voor elkaars rol. Er bestaat bij de bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen een kritisch open geest.

11.4. Interne beheersing en controle

De Raad van Commissarissen is van mening dat Stichting Thius haar volkshuisvestelijke opgave op effectieve wijze en naar vermogen heeft verricht. Plannen worden verwezenlijkt door de uitvoering van de begroting en meerjarenraming. Periodieke en gestructureerde verantwoording vindt plaats in tertiaal rapportages. Hierin wordt verslag gedaan van de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke resultaten van de corporatie. Naast deze tertiaal rapportages wordt voor het toezicht eveneens gebruik gemaakt van externe rapportages waaronder de Aedes Benchmark, de risicobeoordeling en het borgingsplafond van het WSW en de toezichtbrieven van de Aw.

Governance

Stichting Thius leeft de Governancecode woningcorporaties na en verantwoordt de opvatting van de Governance code in de uitwerking van het jaarverslag 2022. Het verslag van de Raad van Commissarissen wordt op de website van Thius geplaatst.

Woningwet

Ten aanzien van de woningwet hebben zich geen wijzigingen voorgedaan die van invloed zijn op de Governance. Relevante wijzigingen in de woningwet ingaande per 1 januari 2022 zijn doorgevoerd in onze statuten en in de reglementen voor de Raad van Commissarissen en de bestuurder met dien verstande dat de nieuwe statuten in het eerste kwartaal van 2023 wordt voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties beoordeelt corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beoordeling richt zich primair op de Governance en geeft een integraal oordeel over het verslagjaar 2022. Uit de oordeelsbrief blijkt dat Stichting Thius voldoet aan de wet- en regelgeving. Er zijn geen nadere op- en aanmerkingen vanuit de Autoriteit woningcorporaties. De Aw constateert dat zij de risico-inschatting laag schat op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het financieel kader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties is gewijzigd. Het WSW hanteert gedeeltelijk nieuwe ratio's om de financiële continuïteit en discontinuïteitsrisico's te beoordelen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw oordeelt in haar jaarlijkse risicobeoordeling dat Stichting Thius een financieel gezonde organisatie is die in ruime mate voldoet aan de financiële normen van het beoordelingskader. In vergelijking met de regionale en landelijke benchmark is de beleidswaarde relatief hoog. De door Thius gehanteerde normen en afslagen bij de bepaling van de beleidswaarde heeft de aandacht van het WSW.

Accountant

Thius maakt geen gebruik van de accountant, het kantoor, dan wel de daaraan gelieerde dienstverleners anders dan voor de controle op de jaarrekening, het jaarverslag en de dVi (de verantwoordingsinformatie) om op die manier de onafhankelijkheid van BDO te borgen.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de resultaten van de interim-controle uitgevoerd door de accountant BDO en van de managementletter bij de jaarrekening 2022.

Het bestuur heeft de jaarrekening en het jaarverslag over 2022 opgesteld in overeenstemming met artikel 25 van de statuten van Stichting Thius. De Raad van Commissarissen heeft de jaarrekening vastgesteld.

11.5. Overleg en besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in 2022 de navolgende onderwerpen behandeld:

Datum	Onderwerp	Besluit
07-02-2022	Niet-Daeb woningen en koop	Goedgekeurd
07-02-2022	Honorering Bestuurder 2022	Vastgesteld
07-02-2022	Honorering Commissarissen 2022	Vastgesteld
07-02-2022	Verkoop St. Hyacinthuskapel	Goedgekeurd
21-03-2022	Voorstel arbeidsvoorwaarden nieuwe bestuurder Dhr. R.M. Wiersema	Goedgekeurd
21-03-2022	Jaarlijkse huurverhoging 2022	Goedgekeurd
21-03-2022	Initiatieffase Rivierendal	Goedgekeurd
21-03-2022	Initiatieffase Gildeland	Goedgekeurd

Datum	Onderwerp	Besluit
14-04-2022	Verkoop Hofstede 57	Goedgekeurd
30-05-2022	Jaarstukken Thius 2021	Vastgesteld
30-05-2022	Jaarstukken SWB Service Holding	Vastgesteld
30-05-2022	Opleidingsprogramma Raad van Commissarissen 2022	Vastgesteld
30-05-2022	Selectie aannemer Veilingterrein	Goedgekeurd
30-05-2022	Extra budget Hertogenwijk	Goedgekeurd
03-10-2022	Kadernota Begroting 2023	Goedgekeurd
03-10-2022	Reglement Financieel Beleid & Beheer	Goedgekeurd
03-10-2022	Intern Controleplan 2023	Goedgekeurd
03-10-2022	Gildeland	Goedgekeurd
03-10-2022	Controleplan 2022 accountant BDO	Goedgekeurd
03-10-2022	Statuten Thius (wijziging)	Goedgekeurd
03-10-2022	Reglement Bestuur Thius	Goedgekeurd
03-10-2022	Reglement Raad van Commissarissen Thius	Goedgekeurd
18-11-2022	Begroting 2023	Goedgekeurd
18-11-2022	Treasury Jaarplan 2023	Goedgekeurd
18-11-2022	Casterhoven 3	Goedgekeurd

Bestuurswisseling en organisatieontwikkeling

In de tweede helft van 2022 heeft dhr. J. Heesen zijn functie als bestuurder neergelegd. Dit in verband met het bereiken van diens AOW gerechtigde leeftijd. Werving & Selectiebureau ERLY heeft, in opdracht van de Raad van Commissarissen, de werving van een nieuwe bestuurder procesmatig begeleid.

Hierbij zijn zowel de leden van de Raad van Commissarissen betrokken geweest alsmede leden van het managementteam, de staf, ondernemingsraad en de huurdersbelangenorganisatie "De Vooruitgang". Dit heeft geleid tot de benoeming van dhr. R. Wiersema als nieuwe bestuurder van Thius. Formeel heeft dhr. R. Wiersema op 19 augustus 2022 de bestuurlijke bevoegdheden van dhr. J. Heesen overgenomen.

Door beide bestuurders is de Raad van Commissarissen periodiek geïnformeerd over de ervaringen, vorderingen en ontwikkelingen binnen Thius en het verloop van de integratie van beide organisaties ten aanzien van organisatie en cultuur.

Voorts zijn er, conform de reglementen, door de Raad van Commissarissen bijeenkomsten bijgewoond met zowel de ondernemingsraad als de huurdersbelangenorganisatie "De Vooruitgang". Al deze voornoemde contacten die de Raad van Commissarissen in de loop van 2022 heeft ervaren, versterken het beeld dat Thius zich positief ontwikkelt.

Werkzaamheden en thema's 2022

In 2022 zijn belangrijke inhoudelijke thema's aan de orde geweest waaronder de begroting, het huurbeleid, de werving van een nieuwe bestuurder en de visitatie. Verder is gesproken over nieuwe projecten binnen het werkgebied van Thius.

In oktober 2022 is met de nieuwe bestuurder, leden van het managementteam en de Raad van Commissarissen in een gezamenlijke sessie gesproken over de koers van de organisatie. Belangrijkste conclusie is dat Thius meer zal investeren in beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. Om dit te bewerkstelligen wordt de formatie redelijkerwijs uitgebreid.

De tertiaalrapportage en in het verlengde hiervan het kunnen beoordelen en volgen van projecten en de hiermee gepaard gaande investeringsbesluiten, blijft voor de Raad van Commissarissen belangrijke input om haar toezichthoudende rol in te kunnen vullen.

11.6. Samenstelling, deskundigheid en commissies

De samenstelling van de Raad van Commissarissen zag er in 2022 als volgt uit:

Naam	Functie	Expertise	Benoeming/ herbenoeming	Einde benoemingstermijn
Dhr. D.P. Dekker	Voorzitter	Governance	01-09-2019 1e termijn	01-09-2023
Dhr. C. Megens	Vice - Voorzitter	Financiën en Controle	01-06-2019 2e termijn	31-05-2023
Mw. H.S.J. van Keulen	Lid	Volkshuisvestelijk	05-01-2021 1e termijn	05-01-2025
Mw. J.B. Sanders	Lid	Volkshuisvestelijk en projectontwikkeling	30-03-2020 2e termijn	29-03-2024
Mw. L. Koster	Lid	Juridisch, Financieel en Zorg	13-01-2022 1 ^e termijn	13-01-2026

Per 13 januari 2022 is mw. L. Koster benoemd als commissaris met een juridische en financiële achtergrond en expertise.

In respectievelijk 2023 en 2024 zal, in verband met het bereiken van het einde van hun tweede benoemingstermijn, afscheid worden genomen van de commissarissen dhr. C. Megens (2023) en mw. J. Sanders (2024). In het licht hiervan wordt, via een extern bureau, in februari 2023 een wervingsprocedure, opgestart voor deze twee vacatures. Eén van de vacatures betreft een huurderscommissaris. De werving hiervoor zal in samenwerking met de huurdersbelangenorganisatie "De Vooruitgang" worden uitgevoerd.

Vorbereidende commissies

De Raad van Commissarissen kent twee voorbereidende commissies, te weten de Selectie- en Remuneratiecommissie en de Audit Commissie. Iedere commissie heeft een eigen reglement dat onderdeel uitmaakt van het reglement van de Raad van Commissarissen.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft als aandachtsgebied de werving en beoordeling van het bestuur, de werving van leden van de Raad van Commissarissen en het adviseren over honorering van bestuur en commissarissen. Besluiten over benoemingen en honoreringen worden genomen door de voltallige Raad van Commissarissen. Verder bereidt de Remuneratiecommissie de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen voor.

De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in 2022 in totaal vier keer vergaderd. Tot en met de vergadering van mei 2022 was het voorzitterschap van de commissie belegd bij mw. J. Sanders. Vanaf mei 2022 is het

voorzitterschap van de commissie overgenomen door mw. H. van Keulen. Van de vergaderingen van de Selectie- en Remuneratiecommissie worden notulen gemaakt. Het verslag wordt ter informatie toegestuurd aan de Raad van Commissarissen maar vastgesteld in de commissie zelf. Van de zelfevaluatie wordt een verslag gemaakt dat door de voltallige Raad van Commissarissen wordt vastgesteld.

De onderwerpen die in 2022 door de commissie zijn behandeld en ter besluitvorming met een positief advies zijn doorgeleid naar de Raad van Commissarissen zijn de volgende:

- *Honorering van de commissarissen*
Per 1 januari 2023 is de beroepsregel van de VTW gewijzigd naar een adviesregel met daarbij geadviseerde maximumpercentages. De Raad van Commissarissen is vanuit de commissie geadviseerd om de adviesregeling van de VTW te volgen en tegelijkertijd afscheid te nemen van de opting-in regeling.
- *Werving en selectie van nieuwe bestuurder*
Medio februari 2022 is de wervingsprocedure rond het nieuwe bestuur afgerond en is overeenstemming bereikt rond diens definitieve aanstelling.
- *Beoordelingskader Bestuur*
Als gevolg van het overleg rond de doelen 2023 die de Raad van Commissarissen in het kader van diens functioneren wenst te evalueren is de afspraak gemaakt om de door de bestuurder te bereiken resultaten op hoofdlijnen weer te geven. Verder worden er nadere afspraken gemaakt over het proces. De voorbereiding en uitvoering van de beoordeling ligt in handen van de Selectie- en Remuneratiecommissie.
- *Voorbereiden en doen uitvoeren van de zelfevaluatie 2022*
Op 18 november 2022 heeft, op voorstel van de commissie, de zelfevaluatie plaatsgevonden onder externe begeleiding. De evaluatie is gecombineerd met een training rond Dynamische Oordeelsvorming.
- *Visitatie:*
Naar aanleiding van het concept visitatierapport van Cognitum heeft de commissie gesproken met de visitatiecommissie. Onderwerp van gesprek was de maatschappelijke betrokkenheid van de Raad van Commissarissen rond de fusie tussen SCW en SWB. Het gesprek heeft geleid tot een hogere beoordeling dan in het conceptrapport stond aangegeven. In december 2022 is het rapport in zijn definitieve vorm door Cognitum afgerond en heeft de bestuurder, na afstemming met de Raad van Commissarissen, zijn bestuurlijke reactie ingestuurd. Het SVWN heeft het visitatierapport getoetst en akkoord bevonden.
- *Werving nieuwe leden Raad van Commissarissen*
Naar aanleiding van het aflopen van de tweede termijn van dhr. C. Megens op 1 juni 2023 en die van mw. J. Sanders op 30 maart 2024 is in de commissie gesproken over het hoe en wanneer van de werving van twee nieuwe commissarissen. Besloten is om twee nieuwe commissarissen te benoemen. Hiervan is één nieuwe commissaris op voordracht van de huurders. Vanuit de commissie is aan de Raad van Commissarissen het voorstel voorgelegd om in het eerste kwartaal van 2023 twee commissarissen ineens te werven. Daarmee wordt de Raad van Commissarissen, na het aftreden van dhr. C. Megens, tijdelijk uitgebreid naar zes personen.
- *Statuten en reglementen*
De beoordeling van de statuten en de reglementen Raad van Commissarissen en Bestuur zijn medio september 2022 met een positief advies doorgeleid naar de Raad van Commissarissen. Dit naar aanleiding van enerzijds de aanpassing van de WBTR op 1 juli 2021 en anderzijds de nieuwe Woningwet op 1 januari 2022. Basis voor de beoordeling zijn de herziene modellen van Aedes/VTW. De Raad van Commissarissen is, met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen, akkoord gegaan. De concept statuten zijn in het eerste kwartaal van 2023 ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Audit Commissie

De **Audit Commissie** bereidt, ter advisering aan de Raad van Commissarissen, financiële onderwerpen en de financiële onderdelen in de projecten voor en is in 2022 viermaal bijeengekomen. Daarbij waren vanuit de organisatie de bestuurder, manager financiën, bestuurssecretaris en de externe controller aanwezig.

De overleggen in 2022 waren gericht op de reguliere financiële onderwerpen waaronder de Tertiaal rapportages, Jaarstukken 2021, Accountantsverslag 2021, Toezichtbrieven Aw/WSW, controleplannen van zowel Controller als de accountant, selectietraject accountantswissel, voorgenomen vastgoedprojecten als Gildeland en Casterhoven, Reglement Financieel Beleid en Beheer, de conceptbegroting en het treasury jaarplan 2023. Van de vergaderingen worden notulen gemaakt en deze worden ter informatie gestuurd aan de Raad van Commissarissen maar vastgesteld in de Audit Commissie.

Er is bij de behandeling van de conceptbegroting 2023 uitgebreid stilgestaan bij de vele ontwikkelingen die op de corporatie-sector in zijn algemeenheid en Thius in het bijzonder afkomen. De Audit Commissie heeft nadrukkelijk geadviseerd over de mogelijke scenario's. Ook de effecten van de nationale prestatieafspraken, de stijgende rente en stijgende bouwkosten op de begroting zijn nader besproken.

In 2022 is de samenstelling van de Audit Commissie veranderd. Mw. J. Sanders is begin 2022 gestopt met haar deelname aan de commissie. Haar plaats is ingenomen door mw. L. Koster (per begin 2022 lid van de Raad van Commissarissen). Dhr. C. Megens is voorzitter en mw. L. Koster is lid van de Audit Commissie. Het verslag van de Audit Commissie is, in overeenstemming met artikel 6 van het reglement Audit Commissie op 22 maart 2023 in de Raad van Commissarissen vastgesteld. De Audit Commissie informeert de Raad van Commissarissen tijdig en periodiek over relevante ontwikkelingen vanuit haar gezamenlijke verantwoordelijkheid richting de organisatie, passend bij de toezichtvisie van de Raad van Commissarissen.

De samenstelling van de commissies in 2022 is als volgt:

Naam	Commissie	Rol
Mw. H.S.J. van Keulen	Remuneratie	Voorzitter
Dhr. D.P. Dekker	Remuneratie	Lid
Dhr. C. Megens	Audit	Voorzitter
Mw. L. Koster	Audit	Lid

11.7. Functies en nevenfuncties

Zowel artikel 14 van de statuten als artikelen 3 en 6 van het reglement van de Raad van Commissarissen bevat bepalingen rond onafhankelijkheid en onverenigbaarheden in de functie van commissaris. Naast formele onverenigbare functies is het denkbaar dat een lid van de Raad van Commissarissen door persoonlijke betrokkenheid in een situatie kan komen te verkeren dat hij of zij niet onafhankelijk zou kunnen oordelen. Door de Raad van Commissarissen wordt hier uitdrukkelijk naar gekeken waarbij genoemde artikelen van het reglement van de Raad van Commissarissen als afwegingskader dienen.

In 2022 is er geen sprake geweest van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en/of bestuurder betrokken waren.

Hieronder vindt u de functies en nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen.

Naam	Beroep/functies 2022
Dhr. D.P. Dekker	Organisatieadviseur
Dhr. C. Megens	Interimmanager Finance & Control
Mw. J.B. Sanders	Adviseur Wonen ad interim Projectontwikkelaar ad interim

Mw. L. Koster	Innovatieadviseur en Fiscalist/Financieel Adviseur
Mw. H.S.J. van Keulen	Interimmanager publieke sector en non-profit

Naam	Nevenfuncties 2022
Dhr. D.P. Dekker	Oprichter/partner bureau Wieling Bestuurslid EKKO, poppodium in Utrecht Voorzitter Raad van Commissarissen Heuvelrug Wonen
Dhr. C. Megens	Eigenaar Megens Interim Finance Managing partner Public-i B.V. (Financieel interim-management en advies in de publieke sector)
Mw. J.B. Sanders	Eigenaar van ProMan Projectmanagement in Vastgoed B.V. (ontwikkel-, advies en interim-management). Lid Raad van Commissarissen Quawonen, Bergambacht Lid Raad van Commissarissen Rhiant Wonen te Hendrik Ido Ambacht Lid bestuur wooncentrum de Driestad te Culemborg
Mw. L. Koster	Lid Raad van Commissarissen Habeko Wonen te Hazerswoude- Alphen aan den Rijn Lid Raad van Toezicht WZU Veluwe te Epe
Mw. H.S.J. van Keulen	Eigenaar van Heleen van Keulen Management en Advies B.V. Bestuurslid GroenLinks Bommelerwaard

11.8. Permanente educatie

In 2018 heeft de Vereniging van Toezichthouders (VTW) besloten het minimumaantal te behalen PE-punten door een commissaris in een geheel kalenderjaar vast te stellen op 5 PE-punten.

Naam	Benoemd op	Norm PE-punten 2022	PE-punten 2022
Dhr. D.P. Dekker	01-09-2019	5	5
Dhr. C. Megens	01-06-2015	5	5
Mw. J.B. Sanders	30-03-2020	5	20
Mw. H.S.J. van Keulen	05-01-2021	5	18
Mw. L. Koster	13-01-2022	5	10

Dhr. C. Megens heeft in 2021 8 PE punten behaald en heeft 2 punten overgeheveld van 2021 naar 2022.

11.9. Honorering Raad van Commissarissen

Het reglement van de Raad van Commissarissen bepaalt dat de vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen niet afhankelijk is van de resultaten van Thius. De Raad van Commissarissen heeft geen eigen budget. Eventuele uitgaven maken onderdeel uit van de reguliere begroting van Thius. De hoogte van de vergoeding past binnen de Wet Normering Topinkomens en binnen de kaders die worden gesteld door de VTW.

De VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen'. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel liggen lager dan in de Wet Normering Topinkomens. Alleen in de hoogste klasse van de beroepsregel is het bezoldigingsmaximum gelijk aan het voor commissarissen geldende wettelijke bezoldigingsmaximum. Voor de maximale honorering van de Raad van Commissarissen van Thius geldt de honorering behorend bij bezoldigingsklasse F.

Rol	VTW-norm Klasse F
Voorzitter	€ 21.720,00
Lid	€ 14.480,00

De honorering aan de leden van de raad van commissarissen bedroeg in 2022:

Naam	Periode	Honorering (In euro's)
Dhr. D.P. Dekker	01-01 t/m 31-12	€ 21.720,00
Dhr. C. Megens	01-01 t/m 31-12	€ 14.480,00
Mw. J.B. Sanders	01-01 t/m 31-12	€ 14.480,00
Mw. L. Koster	01-01 t/m 31-12	€ 14.012,00
Mw. H.S.J. van Keulen	01-01 t/m 31-12	€ 14.480,00

De vergoedingen vallen hiermee onder de maximaal toegestane honorering van zowel de WNT, als de richtlijn van de VTW.

11.10. Beoordeling en honorering directeur-bestuurder

Met ingang van 20-09-2022 is dhr. J. Heesen uit dienst getreden als bestuurder van Thius. Per 1 augustus is dhr. R. Wiersema in dienst getreden als nieuwe bestuurder van Thius en heeft per 19-08-2022 formeel de bestuurlijke bevoegdheden van dhr. J. Heesen overgenomen. Gelet op de korte tijd van het dienstverband van dhr. R. Wiersema heeft in 2022 geen beoordelingsgesprek plaatsgevonden. Deze staat gepland voor begin 2023.

Voor de bestuurder geldt de maximale bezoldiging behorend bij bezoldigingsklasse F van de sectorale indeling zoals deze is vastgesteld door de minister. De maximale bezoldiging voor 2022 bedraagt € 181.000,00. De bezoldiging van de bestuurder ligt op jaarbasis, met een totaalbedrag van respectievelijk € 174.952,00 en € 142.550,00, onder deze grens.

Bestuurder	Datum van	Datum tot/met	Maximaal toelaatbare bezoldiging 2022 op jaarbasis	Totaal bezoldiging 2022	Bruto jaarsalaris 2022
Dhr. J. Heesen	01-01-2022	20-09-2022	€ 181.000,--	€ 122.153,-	€ 108.545,-
Dhr. R. Wiersema	01-08-2022	31-12-2022	€ 181.000,--	€ 64.583,--	€ 56.765,--

Bestuurders van een corporatie zijn verplicht tot het behalen van PE punten. Op 24 november 2022 heeft Aedes besloten om de PE-systematiek met ingang van 1 januari 2023 te vereenvoudigen. De nieuwe systematiek is vastgelegd in het reglement Kaders Permanente Educatie.

Voor het jaar 2022 geldt nog de oude regeling waarbij iedere bestuurder jaarlijks 36 PE-punten dient te halen of 108 PE-punten over een periode van 3 jaar. De PE-periode start in het jaar van de benoeming van de bestuurder of de ingangsdatum van het Aedes-lidmaatschap.

Bestuurder	Datum van	Datum tot/met	PE-punten behaald in 2022	Totaal PE punten	Periode
Dhr. J. Heesen	01-01-2022	20-09-2022	18	96	2020-2022
Dhr. R. Wiersema	01-08-2022	31-12-2022	10	10	2022-2024

In totaal komt dhr. J. Heesen uit op 96 punten. Uitgaande van de norm van 108 punten en rekening houdend met het aantal maanden dienstverband zou dhr. J. Heesen 99 PE punten moeten hebben behaald. Een tekort van in totaal 3 punten.

**STICHTING THUIS
TETIEL**

Rapport inzake jaarstukken 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIËEL VERSLAG

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

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	6
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	8
3	Kasstroomoverzicht 2022	9
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	11
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	13
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	24
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	28
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	28
9	Toelichting op de balans per 31 december 2022	29
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	51
11	Overige informatie	60
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	61

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	73
2	Verwerking van het verlies 2022	73

BIJLAGEN

3	Bijlage 1: Controleverklaring	
---	-------------------------------	--

Stichting Thius te Tiel

FINANCIEEL VERSLAG

1 KENGETALLEN

1.1 Woningbezit

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Zelfstandige woningen	7.214	7.212
Onzelfstandige woningen	27	27
Intramurale zorg	230	230
Maatschappelijk onroerend goed	34	35
Bedrijfsonroerend goed	62	60
Standplaatsen in eigendom	2	2
Standplaatsen met woonwagen in eigendom	1	1
Garageboxen	265	265
Parkeerplaatsen	242	241
	<u>8.077</u>	<u>8.073</u>

1.2 Mutaties in woningbezit

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nieuwbouw	18	21
Verkoop	-25	-42
Samenvoeging	-	-14
Sloop	-	-87
Splitsing	-	13
Overige	4	1
Terugkoop VOV	7	-

1.3 Prijs-kwaliteit

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gemiddelde huurverhoging in %	1,25	0,03

1.4 Financiële continuïteit

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Solvabiliteit Beleidswaarde	68,60	69,50
Rentedekkingsratio (ICR)	3,88	3,67
Loan to Value Beleidswaarde	25,60	24,60
Dekkingsratio Marktwaarde	16,50	22,10

JAARREKENING

Balans per 31 december 2022
Winst-en-verliesrekening over 2022
Kasstroomoverzicht 2022
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2022
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022
Overige informatie
Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
WNT-verantwoording 2022 Stichting Thius

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2022	31 december 2021
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.030.288.330	1.098.986.575
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	65.385.089	68.909.284
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.273.123	39.617.946
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.126.623	1.822.959
	<u>1.137.073.165</u>	<u>1.209.336.764</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.347.385	4.592.746
Financiële vaste activa (3)		
Andere deelnemingen	33.249	33.249
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	295.000	295.000
Latente belastingvordering(en)	5.037.475	5.145.478
Overige vorderingen	1.594.000	-
	<u>6.959.724</u>	<u>5.473.727</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	258.737	502.168
Overige voorraden	26.504	31.718
	<u>285.241</u>	<u>533.886</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	312.037	343.888
Overheid	936	5.862
Latente belastingvorderingen	399.352	395.105
Overige vorderingen en overlopende activa	377.077	636.946
	<u>1.089.402</u>	<u>1.381.801</u>
Liquide middelen (6)	1.171.018	1.748.462
	<u><u>1.150.925.935</u></u>	<u><u>1.223.067.386</u></u>

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserves		644.219.588	719.538.743
Overige reserves		352.053.754	135.673.858
Resultaat na belastingen van het boekjaar		-57.022.208	141.060.741
		<u>939.251.134</u>	<u>996.273.342</u>
Vorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		486.811	515.709
Overige voorzieningen		479.683	466.006
		<u>966.494</u>	<u>981.715</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		150.892.180	158.667.780
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		32.720.232	36.750.437
Overige schulden		12.209.850	12.537.886
		<u>195.822.262</u>	<u>207.956.103</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		7.175.599	10.848.111
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.390.032	1.301.257
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		829.979	1.202.439
Overige schulden en overlopende passiva		4.490.435	4.504.419
		<u>14.886.045</u>	<u>17.856.226</u>
		<u><u>1.150.925.935</u></u>	<u><u>1.223.067.386</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	54.122.211	53.330.875
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.119.702	1.849.036
Lasten servicecontracten	(13)	-2.247.858	-1.806.714
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-2.804.544	-3.033.135
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-14.038.405	-12.761.644
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-8.204.362	-9.114.881
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		28.946.744	28.463.537
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	9.402.707	11.437.906
Toegerekende organisatiekosten		-346.709	-330.571
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.813.411	-6.567.820
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.242.587	4.539.515
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-3.886.371	-5.933.084
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-72.993.896	124.017.107
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20)	-475.663	1.368.755
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-77.355.930	119.452.778
Opbrengst overige activiteiten	(21)	165.170	114.930
Kosten overige activiteiten	(22)	-26.957	-85.485
Nettoresultaat overige activiteiten		138.213	29.445
Overige organisatiekosten	(23)	-911.092	-902.936
Leefbaarheid	(24)	-381.370	-336.864
Bedrijfsresultaat		-46.320.848	151.245.475
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	5.980	16.653
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-5.874.506	-6.267.722
Financiële baten en lasten		-5.868.526	-6.251.069
Resultaat voor belastingen		-52.189.374	144.994.406
Belastingen	(27)	-4.842.959	-4.166.034
Resultaat deelnemingen	(28)	10.125	232.369
Resultaat na belastingen		-57.022.208	141.060.741

3 KASTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	54.257.040		53.521.584	
Vergoedingen	2.211.043		1.818.096	
Overige bedrijfsontvangsten	214.572		106.020	
Ontvangen interest	5.796		-47.651	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		56.688.451		55.398.049
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.079.827		-4.999.351	
Onderhoudsuitgaven	-10.440.549		-10.096.578	
Overige bedrijfsuitgaven	-7.277.389		-7.551.845	
Betaalde interest	-6.233.018		-6.586.533	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-121.921		-140.111	
Verhuurdersheffing	-4.154.473		-5.516.207	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-34.147		-83.186	
Vennootschapsbelasting	-5.385.741		-2.868.667	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-38.727.065		-37.842.478
Kasstroom uit operationele activiteiten		17.961.386		17.555.571
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.808.979		11.426.216	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	313.840		1.184.749	
Verkoopontvangsten grond	6.110		-	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		8.128.929		12.610.965
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-9.007.409		-3.625.656	
Verbeteruitgaven	-2.019.716		-10.029.783	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.613.673		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-521.381		-1.710.747	
Sloopuitgaven	-5.519		-11.704	
Investerings overig	-51.950		-30.730	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-15.219.648		-15.408.620
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-7.090.719		-2.797.655
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-7.090.719		-2.797.655
transporteren		10.870.667		14.757.916

Stichting Thius te Tiel

	2022		2021	
	€	€	€	€
Transport		10.870.667		14.757.916
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-11.448.111		-15.873.015
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-11.448.111		-15.873.015
		-577.444		-1.115.099
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.748.462		2.863.561	
Liquide middelen per 31 december	1.171.018		1.748.462	
		-577.444		-1.115.099

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.

De rapporteringsvaluta is in euro.

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 31 mei 2023.

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 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 geclassificeerd 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 de naam 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 waarderen 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 waardeverminderingsverlies. Deze beoordeling vindt plaats op basis van een vergelijking tussen de kostprijs en de toename in de marktwaarde (op basis van het Handboek Modelmatig waarderen 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.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

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 2022 toegepast.

Wijzigingen in de omgang met woningwaarderingpunten ten opzichte van 2021

Door het verlopen van het certificaat voor het energielabel van een woning kan de woningwaardering wijzigen. De woningwaarderingpunten toegekend voor het energielabel vervallen na tien jaar en worden (in principe automatisch) vervangen door de woningwaarderingpunten op basis van het bouwjaar van de woning. In vrijwel alle gevallen leidt de methodiek op basis van het bouwjaar tot een lager aantal woningwaarderingpunten. Een lager aantal woningwaarderingpunten heeft gevolgen voor de marktwaarde. In de jaarrekening 2022 is op basis van een verbeterd inzicht deze systematiek gewijzigd. In de jaarrekening over 2021 is ten onrechte rekening gehouden met de lagere woningwaarderingpunten. In de jaarrekening 2022 wordt het aantal woningwaarderingpunten bepaald op het energielabel voordat het certificaat is verlopen of indien het certificaat is verlopen op het nieuwe (voorlopige) label. Dit doet het beste recht aan de feitelijke situatie van het bezit.

Deze wijziging van inzicht is - wanneer deze voorgaand jaar zou zijn toegepast - niet materieel in de jaarrekening 2021. Om die reden heeft geen aanpassing van de vergelijkende cijfers plaatsgevonden en is dit effect in de jaarrekening over 2022 (prospectief) verwerkt.

Het effect van de wijziging op de post Vastgoedbeleggingen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie in de jaarrekening 2021 zou zijn geweest:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal DAEB en niet- DAEB vastgoed in exploitatie
Jaarrekening 2021:	1.098.986.575	68.909.284	1.167.895.756
Jaarrekening 2021 o.b.v. systematiek 2022:	1.113.848.586	70.011.872	1.183.860.458
Vershil:	14.862.011	1.102.588	15.964.702

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.

Presentatiewijziging RVV subsidie

De Hoge Raad heeft in een uitspraak van 8 juli 2022 geoordeeld dat de bruto verhuurderheffing aftrekbaar is voor de vennootschapsbelasting. De RVV-heffingsvermindering moet gezien worden als een investeringssubsidie en niet als een vermindering van de bruto verhuurderheffing. De Hoge Raad komt tot het oordeel dat de heffingsvermindering ertoe strekt om de voortbrengingskosten van de huurwoningen te verlagen. De heffingsvermindering wordt daarmee dus beschouwd als een objectsubsidie die moet worden afgeboekt op de boekwaarde van de huurwoningen. In navolging van deze uitspraak heeft Thius de verwerkingsmethodiek van de heffingsvermindering met ingang van 2022 gewijzigd en conform uitspraak van de Hoge Raad verwerkt als investeringssubsidie. Deze presentatiewijziging is in de jaarrekening 2022 prospectief verwerkt.

De RVV heffingsvermindering 2022 van € 350.000,- voor de oplevering van 14 huurwoningen is in 2022 verwerkt als investeringssubsidie en derhalve op de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in mindering gebracht.

De RVV heffingsvermindering 2021 van € 775.000,- voor de oplevering van 37 huurwoningen is in 2021 in mindering gebracht op de post Overige directe operationele lasten exploitatie bezit in het Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille in de Winst- en Verliesrekening en derhalve toen niet op de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in mindering gebracht. Indien dit conform de verwerkingsmethodiek 2022 wel was gebeurd, dan was de post Overige directe operationele lasten exploitatie bezit in het Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille € 775.000,- lager geweest. De winst had daarmee in 2021 een totaal van € 140.285.741 bedragen.

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.

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 geassocieerd 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 waarden 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.

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 huurderwing 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 derwing 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 welkomstbijeentkomsten 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. Hier worden zowel de directe lasten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord. De directe kosten worden rechtstreeks toegerekend aan de hoofdactiviteiten in het functioneel model. Per medewerker is op basis van het FTE overzicht de hoeveelheid uren besteed aan de hoofdactiviteiten van die medewerker ingeschat. Het totaal van het aantal uren per hoofdactiviteit wordt uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal uren. De indirecte kosten worden op basis van deze verhouding toegerekend aan de hoofdactiviteiten.

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 GESCHEIDEN 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 middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van overig onroerend goed.

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 geclassificeerd 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. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak waar de latentie betrekking op heeft.

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Historische kostprijs	454.539.894	440.856.152	40.310.775	44.451.269
Herwaardering	666.882.213	566.976.811	37.087.967	32.245.206
Cumulatieve waardeverminderingen/ waardevermeerderingen	-22.435.532	-29.497.029	-8.489.458	-11.119.562
Stand per 1 januari	<u>1.098.986.575</u>	<u>978.335.934</u>	<u>68.909.284</u>	<u>65.576.913</u>
<i>Mutaties</i>				
Oplevering nieuwbouw	4.145.063	5.006.744	-	-
Aankopen	1.838.900	-	-	-
Investerings renovatie	-	8.617.122	-	-106
Investerings woningverbeteringen	2.086.674	1.680.460	13.639	12.932
Investerings terugkopen VOV in verhuur	426.819	-	1.347.954	-
Investerings overig	147.114	-	11.873	47.420
Desinvesteringen agv verkoop	-4.410.925	-3.426.284	-880.841	-1.483.829
Desinvesteringen agv sloop	-	-2.564.302	-	-13.568
Desinvesteringen agv overig uit exploitatie	-	-	-	-10.413
Desinvestering overig (RVV-subsidie)	-350.000	-	-	-
Onrendabele top aankopen	-218.900	-	-	-
Desinvesteringen agv naar onr.zkn tdv de expl.	-	-	-	-50.482
Overige mutaties (splitsing)	-	211.682	-	-211.682
Herclassificaties	80.314	1.121.128	-80.314	-1.121.128
Onrendabele top nieuwbouw	-1.329.693	-1.651.929	-	-
Onrendabele top terugkopen VOV in verhuur	-59.413	-	103.504	-
Onrendabele top woningverbeteringen	-2.086.674	-1.680.460	-13.639	-12.932
Onrendabele top renovatie	-	-5.162.668	-	-
Waardemutaties marktwaarde	-68.967.524	117.066.134	-4.026.371	6.950.973
Overige mutaties	-	1.433.014	-	-774.814
Totaal mutaties 2022	<u>-68.698.245</u>	<u>120.650.641</u>	<u>-3.524.195</u>	<u>3.332.371</u>

Stichting Thius te Tiel

	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Historische kostprijs	463.424.289	454.539.894	41.338.585	40.310.775
Herwaarderingen	598.939.205	666.882.213	32.935.730	37.087.967
Cumulatieve waardeverminderingen	-32.075.164	-22.435.532	-8.889.226	-8.489.458
	<u>1.030.288.330</u>	<u>1.098.986.575</u>	<u>65.385.089</u>	<u>68.909.284</u>

Van het woningbezit zijn er 252 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 2022 € 984.812.000 (2021 € 989.984.000).

Uitgangspunten marktwaarde

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

	2022	2021	Waarderings-variant
	€	€	
Woning/woongebouwen	7.241	7.239	basis
Standplaatsen en woonwagen in eigendom	3	3	full
Intramurale zorg	230	230	full
Maatschappelijk onroerend goed	34	35	full
Bedrijfsonroerend goed	62	60	full
Garageboxen	265	265	basis
Parkeren	242	241	basis
Totaal	<u>8.077</u>	<u>8.073</u>	

Het totaal aantal eenheden kan verdeeld worden:

- DAEB 7.205 (2021: 7.203)
- Niet-DAEB 872 (2021: 870)

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 woongelegenheden 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 woningwaarderingssysteem.
- 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, MOG en ZOG 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, maatschappelijk en zorg 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 waarden 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. De bandbreedte ligt tussen de € 25 en € 230 per GBO of VVO.

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. De bandbreedte ligt tussen de 4,8 en 9,75%.

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. De bandbreedte ligt tussen de 5,5 en 11,25%.

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 2022 € 1.486.000.000 (2021: 1.344.270.000).

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.

Validatie van het Handboek Marktwaarde

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Zuidwest-Gelderland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis' circa 1,5 % te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 17 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 618.178.887 (2021: € 688.761.670).

Per 31 december 2022 is in totaal € 632 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 704 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 € 4,62 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde excl. ORT per 31 december 2022	1.030.288.330	65.385.089
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	144.990.363	7.114.908
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-478.539.696	-18.881.105
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting Thius	-122.739.613	-4.376.682
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-5.494.827	432.120
Totaal aanpassingen	-461.783.773	-15.710.759
Beleidswaarde per 31 december 2022	<u>568.504.557</u>	<u>49.674.330</u>

Dit impliceert dat circa 50,80% (2021: 48,10%) 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 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.

Sensitiviteitsanalyse:

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

- Disconteringsvoet: 6,31% (2021: 5,94%)
- Streefhuur per maand: DAEB: € 632 (2021: € 608) en Niet-DAEB € 766 (2021: € 753)
- Lasten onderhoud per jaar: € 2.390 (2021: € 1.859)
- Lasten beheer per jaar: € 870 (2021: € 836)

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

- Disconteringsvoet: 0,5% hoger - Effect op beleidswaarde: € 53,1 miljoen lager;
- Disconteringsvoet: 0,5% lager - Effect op beleidswaarde: € 64,8 miljoen hoger;
- Streefhuur per maand: € 25 hoger - Effect op beleidswaarde: € 26,8 miljoen hoger;
- Streefhuur per maand: € 25 lager - Effect op beleidswaarde: € 30,4 miljoen lager;
- Lasten onderhoud en beheer per jaar: € 100 hoger - Effect op beleidswaarde: € 20,6 miljoen lager;
- Lasten onderhoud en beheer per jaar: € 100 lager - Effect op beleidswaarde: € 20,6 miljoen hoger.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Historische kostprijs	24.049.383	24.477.112
Cumulatieve waardeverminderingen/waardevermeerderingen	15.568.563	7.664.380
Boekwaarde per 1 januari	<u>39.617.946</u>	<u>32.141.492</u>
<i>Mutaties</i>		
Aankopen	316.200	1.192.550
Desinvesteringen door terugkoop van VOV-woningen	-2.419.638	-2.132.535
Waardemutaties marktwaarde	-2.241.385	8.416.439
Totaal mutaties 2022	<u>-4.344.823</u>	<u>7.476.454</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Historische kostprijs	20.794.935	24.049.383
Cumulatieve waardeverminderingen	14.478.188	15.568.563
	<u>35.273.123</u>	<u>39.617.946</u>

Gedurende het jaar zijn 9 woningen teruggekocht (2021: 7). Er is 1 woning (2021: 5) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Deze woning werd verkocht via verkoop onder voorwaarden nadat ze eerder was teruggekocht. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022 140 (2021: 148).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Historische kostprijs	4.471.188	4.775.760
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.648.229	-1.669.024
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.822.959</u>	<u>3.106.736</u>
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-2.815.469	-3.823.863
Onrendabele top opgeleverde projecten	-1.329.594	-1.182.881
Investeringen	9.083.181	4.702.172
Herwaarderingen	-634.454	-979.205
Totaal mutaties 2022	<u>4.303.664</u>	<u>-1.283.777</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Historische kostprijs	9.409.306	4.471.188
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.282.683	-2.648.229
	<u>6.126.623</u>	<u>1.822.959</u>

Projectnummer	Subproject	31-12-2022
NB060	Broedershof, Echteld	€ 1.449
NB073	Casterhoven fase 3, Kesteren	€ 0
NB076	Blommeland fase 2, Lienden	€ 47.997
NB080	Hof van Beusichem, Beusichem	€ 31.049
NB081	Rivierendaal, Ochten	€ 70.909
NB083	De Meent, Erichem	€ 115.263
NB084	Gemeentewerf, Opheusden	€ 3.609
NB085	Voorstr.8 (vm.kantoor), Lienden	€ 7.336
NB086	Pottumse veld, Casterhoven	€ 2.403
NB087	Uitbr.buurtschap, Pottum	€ 1.745
NB088	Oosterweyden fase 5, Maurik	€ 1.143
NB089	Valentino, Maurik	€ 722
NB090	Voorburg, Ommeren	€ 42.587
NB091	Gemeentehuis, Maurik	€ 29.390
NB092	Gildeland, Lienden	€ 2.334.298
NB093	Rietkraag Maurik	€ 2.430
NB094	Kulturhus huskamer, Lienden	€ 120
NB095	Herenland-West, Opheusden	€ 3.300
NB096	Betuwestraatweg Noord, Kesteren	€ 720
NB097	Fructus 2 zuid, Dodewaard	€ 1.740
NB098	Lingemeer, Lienden	€ 480
NB832	Hertog van Gelre fase1, Tiel	€ 854.593
NB834	Veilingterrein, Tiel	€ 162.254
NB835	Wadenoijenlaan, Tiel	€ 47.420
NB836	Reuchlinlaan, Tiel	€ 1.048
NB837	Hertogenwijk fase 2, Tiel	€ 2.310.965
NB838	Burgerweeshuis, Tiel	€ 41.586
NB839	Inundatiedijk-zuid, Tiel	€ 1.052
NB840	Hyacintuskapel, Tiel	€ 780
NB841	Lingewaarde, Tiel	€ 1.620
NB842	Meeslaan, Tiel	€ 644
NB001	Acquisitie	€ 5.971
		€ 6.126.623

2. Materiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	4.130.445	4.306.701
Andere vaste bedrijfsmiddelen	216.940	286.045
	<u>4.347.385</u>	<u>4.592.746</u>

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Historische kostprijs	6.258.118	-	650.505	6.908.623
Cumulatieve waardeverminderingen/ waardevermeerderingen	-1.951.416	-	-364.460	-2.315.876
Boekwaarde per 1 januari	<u>4.306.702</u>	<u>-</u>	<u>286.045</u>	<u>4.592.747</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	50.002	50.002
Desinvesteringen	-	-	-21.940	-21.940
Afschrijving desinvesteringen	-	-	11.940	11.940
Afschrijvingen	-176.257	-	-109.107	-285.364
Totaal mutaties 2022	<u>-176.257</u>	<u>-</u>	<u>-69.105</u>	<u>-245.362</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Historische kostprijs	6.258.118	-	678.567	6.936.685
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.127.673	-	-461.627	-2.589.300
	<u>4.130.445</u>	<u>-</u>	<u>216.940</u>	<u>4.347.385</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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Andere deelnemingen		
Woningnet N.V. te Weesp	2.152	2.152
Woongaard	31.097	31.097
	<u>33.249</u>	<u>33.249</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	3.077.855	3.147.769
Leningen o/g SWB	39.748	45.387
Leningen o/g SCW	160.294	181.155
Derivaten	1.759.578	1.771.167
	<u>5.037.475</u>	<u>5.145.478</u>

De post latente belastingvorderingen betreft tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De vorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde.

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 (2,55%) weergegeven. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 4.373.000. De latentie kent een looptijd van 37 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 € 388.000,- en heeft een gemiddelde looptijd van afgerond 8 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 32 jaar en is verantwoord op basis van een disconteringsvoet van 2,55%. De nominale waarde bedraagt afgerond € 2.787.000,-.

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 € 4.293.471 niet kan worden verrekend. Omdat een latentie bedoeld is voor tijdelijke waarderingsverschillen en daar hier dan geen sprake van is, wordt geen latentie gevormd.

Latentie vastgoed bestemd voor verhuur

Ultimo 2022 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 waarderingsverschil zal plaatsvinden. Doordat het waarderingsverschil zal worden doorgeschoven naar de nieuwbouw zal realisatie van de tijdelijke waarderingsverschillen (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 waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van € 111 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 1.096 miljoen en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 985 miljoen.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Overige langlopende vorderingen	<u>1.594.000</u>	<u>-</u>

In 2022 is het voormalige kantoor van SWB in Lienden aan de Hofstede 57 verkocht. Uiterlijk 2025 zal de gehele vordering zijn voldaan door de verkoper.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>258.737</u>	<u>502.168</u>
Betreft 1 (2021: 2 VOV woningen) teruggekochte woningen. Deze woning is begin 2023 regulier verkocht.		
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen en bedrijfsauto's	<u>26.504</u>	<u>31.718</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>497.972</u>	<u>599.517</u>
	497.972	599.517
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-185.935</u>	<u>-255.629</u>
	<u>312.037</u>	<u>343.888</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	255.629	363.043
Onttrekking	<u>-69.694</u>	<u>-107.414</u>
Stand per 31 december	<u>185.935</u>	<u>255.629</u>

De voorziening wegens oninbaarheid is dynamisch gevormd.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overheid		
Gemeente Tiel	<u>936</u>	<u>5.862</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Latente belastingvorderingen		
Afschrijvingen	285.290	281.144
Leningen o/g SWB	1.492	1.491
Leningen o/g SCW	27.212	27.212
Derivaten	85.358	85.258
	<u>399.352</u>	<u>395.105</u>
	<u>399.352</u>	<u>395.105</u>
Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen	184.745	479.325
Overlopende activa	192.332	157.621
	<u>377.077</u>	<u>636.946</u>
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	121.717	193.994
Rekening-courant SWR	33.752	73.126
Rekening-courant Santwijkse poort	240	3.526
Rekening-courant Koornmarkt	2.410	-
Rekening-courant Woongaard	16.582	208.679
MSNP / WSNP vordering	10.044	-
	<u>184.745</u>	<u>479.325</u>
Overlopende activa		
Nog te ontvangen baten	35.292	75.915
Overige	131.276	46.289
Nog te ontvangen afrekening servicekosten	-	22.824
Vooruitbetaalde kosten	25.764	12.593
	<u>192.332</u>	<u>157.621</u>
6. Liquide middelen		
Rabobank	<u>1.171.018</u>	<u>1.748.462</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2022 aanwezige liquide middelen staan Stichting Thius ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Herwaarderingsreserves		
DAEB vastgoed in exploitatie	598.939.205	666.882.213
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	32.934.730	37.087.967
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.345.653	15.568.563
	<u>644.219.588</u>	<u>719.538.743</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	562.134.050	32.245.206	7.664.379	602.043.635
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.765.054	-1.048.611	-512.255	-5.325.920
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.005.298	-11.591	-	-2.016.889
Mutatie herwaardering	110.518.515	5.902.963	8.416.439	124.837.917
Stand per 31 december 2021	<u>666.882.213</u>	<u>37.087.967</u>	<u>15.568.563</u>	<u>719.538.743</u>
Stand per 1 januari 2022	666.882.213	37.087.967	15.568.562	719.538.742
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.436.616	-525.133	-981.525	-3.943.274
Mutatie herwaardering	-65.506.392	-3.628.104	-2.241.384	-71.375.880
Stand per 31 december 2022	<u>598.939.205</u>	<u>32.934.730</u>	<u>12.345.653</u>	<u>644.219.588</u>

	2022	2021
	€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari	135.673.858	199.555.868
Stand per 31 december na resultaatbestemming	135.673.858	199.555.868
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	141.060.741	48.770.335
	276.734.599	248.326.203
Overige mutaties overige reserve	75.319.155	-112.652.345
Stand per 31 december	<u>352.053.754</u>	<u>135.673.858</u>

	2022	2021
	€	€
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	141.060.741	48.770.335
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-141.060.741	-48.770.335
Onverdeeld resultaat boekjaar	-57.022.208	141.060.741
	<u>-57.022.208</u>	<u>141.060.741</u>
Stand per 31 december	<u>-57.022.208</u>	<u>141.060.741</u>

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

De directeur-bestuurder stelt aan de raad van commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2022 geheel te onttrekken aan de overige reserves van Stichting Thius.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	515.709	5.937.533
Dotatie	885.000	515.709
Onttrekking	-913.898	-5.937.533
Stand per 31 december	<u>486.811</u>	<u>515.709</u>

Dit betreft het project NB073 Casterhoven 3 te Kesteren (2021: project NB075 Oosterweyden fase 4).

Overige voorzieningen

	Stand per 1 januari 2022	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2022
	€	€	€	€
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	208.214	69.441	-61.527	216.128
Voorziening deelnemingen	257.792	5.763	-	263.555
	<u>466.006</u>	<u>75.204</u>	<u>-61.527</u>	<u>479.683</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Verplichtingen voor jubileumuitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	208.214	215.314
Dotatie	69.441	18.561
Onttrekking	-61.527	-25.661
Stand per 31 december	<u>216.128</u>	<u>208.214</u>

<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	257.792	252.028
Dotatie	5.763	5.764
Stand per 31 december	<u>263.555</u>	<u>257.792</u>

9. Langlopende schulden

	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2021	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	150.892.180	114.834.541	158.667.780	135.048.526
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.720.232	-	36.750.437	-
Overige schulden	12.209.850	12.209.850	12.537.886	12.537.886
	<u>195.822.262</u>	<u>127.044.391</u>	<u>207.956.103</u>	<u>147.586.412</u>

Stichting Thius te Tiel

	<u>31-12-2022</u>	<u>Aflossings- verplichting 2023</u>	<u>Resterende looptijd > 1 jaar</u>	<u>Resterende looptijd > 5 jaar</u>
	€	€	€	€
Schulden aan banken	158.067.779	7.175.599	36.057.639	114.834.541
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.720.232	-	32.720.232	-
Overige schulden	12.209.850	-	-	12.209.850
	<u>202.997.861</u>	<u>7.175.599</u>	<u>68.777.871</u>	<u>127.044.391</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

	2022	2021
	€	€
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	169.515.890	185.327.860
Aflossing	-11.448.111	-15.811.969
Stand per 31 december	158.067.779	169.515.891
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-7.175.599	-10.848.111
Langlopend deel per 31 december	<u>150.892.180</u>	<u>158.667.780</u>

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire, lineaire dan wel het fixe aflossingssysteem. De gemiddelde rente is 3,63% (2021: 3,59%).

Marktwaaarde van de leningen portefeuille

De marktwaaarde van de leningen berekend op basis van de yieldcurve bedraagt per 31 december 2022 -/- € 180.441.931 (2021: - € 255.807.359).

Duration

De duration van de leningen portefeuille bedraagt 15,54 jaar (2021: 15,61 jaar).

Zekerheden

De schulden aan banken zijn 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. Om rentekosten te beperken werd een lening met een variabele hoofdsom vervroegd afgelost. Het schuldrestant bedroeg op het moment van aflossing € 600.000,-.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>32.720.232</u>	<u>36.750.437</u>

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	24.049.382	24.477.113
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>12.955.672</u>	<u>6.376.252</u>
Stand per 1 januari	<u>37.005.054</u>	<u>30.853.365</u>
Investerings door wederverkoop onder-voorwaarden	316.200	1.192.550
Desinvesteringen door terugkoop van VOV-woningen	-2.243.120	-2.046.439
Waardemutaties marktwaarde	<u>-1.870.793</u>	<u>7.005.578</u>
Stand per 31 december	33.207.341	37.005.054
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	22.927.470	24.049.382
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>10.279.871</u>	<u>12.955.672</u>
Langlopend en kortlopend deel per 31 december	<u>33.207.341</u>	<u>37.005.054</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 140 woningen (2021: 148). Het kortlopende deel (korter dan 1 jaar) van deze langlopende verplichting is opgenomen onder de post overige schulden kortlopend.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige schulden		
Agio - Embedded swaption Leningen o/g	11.139.860	11.478.275
Lening ontvangen gelden Bouwfonds	985.086	985.086
Waarborgsom parkeren De Vier Gravinnen	<u>84.904</u>	<u>74.525</u>
	<u>12.209.850</u>	<u>12.537.886</u>

10. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	<u>7.175.599</u>	<u>10.848.111</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>2.390.032</u>	<u>1.301.257</u>
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	270.029	916.567
Omzetbelasting	<u>559.950</u>	<u>285.872</u>
	<u>829.979</u>	<u>1.202.439</u>
Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	487.109	256.712
Overlopende passiva	<u>4.003.326</u>	<u>4.247.707</u>
	<u>4.490.435</u>	<u>4.504.419</u>
Overige schulden		
Rekening-courant VVE RAR-Thius	-	2.095
Aflossingsverplichting VOV komend boekjaar	<u>487.109</u>	<u>254.617</u>
	<u>487.109</u>	<u>256.712</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overlopende passiva		
Verloftegoed	115.137	131.467
Accountantskosten	69.551	63.513
Fiscale kosten	6.000	16.375
WKO J.S. de Jongplein 1	-	316.511
Project Batouwe aanneemsom	-	102.850
Project Batouwe meerwerk	-	40.424
Project Fructus	-	7.236
Servicekosten	220.807	-
Taxateur	18.149	16.516
Rekening-courant Bouwfonds BPD	92.405	68.192
Klachtencommissie SWR	8.350	11.000
Overlopende passiva	-	5
Nog te betalen kosten	217	2.353
Transitorische rente	3.106.186	3.139.059
Vooruit ontvangen huren	366.524	332.206
	<u>4.003.326</u>	<u>4.247.707</u>

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 0,34% van het geborgde risicovolume aan het einde van het vorige verslagjaar. De obligoheffing 2022 bedroeg $0,0487\% \times € 171.165.889 = € 83.358$.

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

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

Leaseverplichting printers

In het jaar 2021 werd een leasecontract afgesloten voor nieuwe printers. De leaseverplichting bedraagt totaal € 198.634 en loopt tot 01-06-2027.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 5.891.490. Dit betreft de volgende projecten:

- NB 073 Casterhoven fase 3 € 2.501.675
- NB 837 Hertogenwijk € 3.389.815

In jaar 2022 is een raamovereenkomst gesloten met bouwbedrijf De Vree en Sliepen. Het gaat om zes projecten die Thius door De Vree en Sliepen in productie wil laten nemen. Dat is nieuwbouw in de projecten: Casterhoven (Kesteren), Voorburg (Ommeren), de appartementen en woningen in het project hertog van Gelre (Tiel) en Veilingterrein (Tiel). Daarnaast is de interne verbouwing van het Burgerweeshuis (Tiel) en de renovatie van appartementen en mogelijk aanvullende nieuwbouw aan de Wadenoijenlaan (Tiel) vastgelegd.

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 2022 € 176.634.

Starters renteregeling

De Starters renteregeling 2022 bedraagt totaal € 108.708 (13 leningen).

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	50.869.302	50.089.250
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.588.559	3.963.435
	<u>54.457.861</u>	<u>54.052.685</u>
Huurderving wegens leegstand	-320.224	-646.100
Huurderving wegens oninbaarheid	-15.426	-75.710
	<u>54.122.211</u>	<u>53.330.875</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 1,25% (1 juli 2021: 0,03%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,22% (2021: 0,00%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,03% (2021: 0,44%).

Gemeente Buren	10.796.172	10.716.318
Gemeente Neder-Betuwe	18.073.742	17.856.044
Gemeente Tiel	25.252.297	24.758.513
	<u>54.122.211</u>	<u>53.330.875</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.153.249	2.044.544
Vergoedingsderving wegens leegstand	-33.547	-195.508
	<u>2.119.702</u>	<u>1.849.036</u>

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2.014.278	1.806.714
Niet verrekende servicekosten	233.580	-
	<u>2.247.858</u>	<u>1.806.714</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.

	2022	2021
	€	€
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Doorbelaste organisatiekosten	2.773.674	2.644.571
Overige exploitatielasten	30.870	388.564
	<u>2.804.544</u>	<u>3.033.135</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.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	3.652.975	3.742.042
Sociale lasten	537.641	498.053
Pensioenlasten	420.265	397.370
Overige personeelskosten incl. inhuur	354.487	127.376
	<u>4.965.368</u>	<u>4.764.841</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 54 werknemers in dienst (2021: 54). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2022	2021
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	6,11	5,78
Vastgoed	21,56	20,22
Wonen	15,17	15,95
Financiën	9,67	11,00
ICT	1,22	1,05
	<u>53,73</u>	<u>54,00</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/premiekortings.

De dekkinggraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129% (31-12-2021: 126%).

	2022	2021
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	4.965.978	4.758.627
Huisvestingskosten	149.236	162.217
Algemene beheer & adm. kst.	562.975	357.361
Afschrijvingen	285.600	399.744
Automatiseringskosten	1.050.770	1.059.277
Overige bedrijfsopbrengsten	-80.375	-125.798
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>6.934.184</u>	<u>6.611.428</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.773.674	2.644.571
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.773.674	2.644.571
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	346.709	330.571
- Overige organisatiekosten	693.418	661.144
- Leefbaarheid	346.709	330.571
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>6.934.184</u>	<u>6.611.428</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2021: idem).
Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2022	2021
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	40,00	40,00
- Lasten onderhoudsactiviteiten	40,00	40,00
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	5,00	5,00
- Overige organisatiekosten	10,00	10,00
- Leefbaarheid	5,00	5,00
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

	2022	2021
	€	€

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Mutatie onderhoud	2.468.188	2.505.484
Storingsonderhoud	3.269.703	2.585.888
Planmatig onderhoud	3.813.856	3.509.246
Contract onderhoud	1.465.158	1.381.836
Uren eigen dienst	-182.711	-242.427
Doorbelaste organisatiekosten	2.773.674	2.644.571
Diensten huurder	430.537	377.046
	<u>14.038.405</u>	<u>12.761.644</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	3.422.825	3.335.706
Verzekeringen	171.469	174.495
Verhuurderheffing	4.516.265	5.504.415
Overige exploitatiekosten	93.803	100.265
	<u>8.204.362</u>	<u>9.114.881</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. 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.

	2022	2021
	€	€
<i>Verkoop vastgoed in exploitatie</i>		
Verkoopopbrengst	8.798.103	9.246.648
Af: Verkoopkosten	-130.377	-129.466
Af: Toegerekende organisatiekosten	-346.709	-330.571
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.291.766	-4.910.113
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>3.029.251</u>	<u>3.876.498</u>

In 2022 zijn er 24 woningen uit het bestaande bezit verkocht (2021:36 woningen en 6 parkeerplaatsen).

Verkoop VOV regulier

Verkoopopbrengst	736.000	2.330.101
Af: Verkoopkosten	-7.129	-9.377
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-521.645	-1.657.707
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>207.226</u>	<u>663.017</u>

Gedurende het jaar zijn 3 (2021:7) woningen teruggekocht. Eind 2021 stonden er 2 woningen op de balans bestemd voor verkoop. In 2022 zijn 2 regulier en 1 opnieuw onder voorwaarden verkocht (2021:7 regulier en 5 VOV). Van o (2021: 3) woningen zijn de voorwaarden afgekocht.

Verkoop grond

Verkoopopbrengst	<u>6.110</u>	<u>-</u>
------------------	--------------	----------

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.071.531	-6.176.759
Dekking uren projecten	185.160	243.675
	<u>-3.886.371</u>	<u>-5.933.084</u>

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>-72.993.896</u>	<u>124.017.107</u>
---	--------------------	--------------------

	2022	2021
	€	€
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen VOV-bezit	-370.591	1.410.862
Resultaat i.v.m. terugkoop	-176.518	-86.097
Resultaat wederverkopen VOV	71.446	43.990
	<u>-475.663</u>	<u>1.368.755</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
21. Opbrengst overige activiteiten		
Overige baten	<u>165.170</u>	<u>114.930</u>
22. Kosten overige activiteiten		
Doorbelaste organisatiekosten	<u>26.957</u>	<u>85.485</u>
23. Overige organisatiekosten		
Obligoheffing	83.358	120.003
RvC kosten	89.585	95.169
Bijdrageheffing Aw	38.563	20.108
Bijdrage personeelsvereniging	5.201	5.109
Doorbelaste organisatiekosten	693.418	661.143
Kosten ondernemingsraad	967	1.404
	<u>911.092</u>	<u>902.936</u>
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	113.500	105.000
Andere controlewerkzaamheden	13.000	12.000
	<u>126.500</u>	<u>117.000</u>
<p>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).</p>		
24. Leefbaarheid		
Leefbaarheid	34.661	6.293
Doorbelaste organisatiekosten	<u>346.709</u>	<u>330.571</u>
	<u>381.370</u>	<u>336.864</u>

Financiële baten en lasten

	2022	2021
	€	€
25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde bouwrente	-	10.830
Rente aanslag vennootschapsbelasting	601	350
Rente overige	-19	75
Rente lening SWB service holding BV	5.398	5.398
	<u>5.980</u>	<u>16.653</u>
26. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-5.825.266	-6.218.490
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-49.240	-49.232
	<u>-5.874.506</u>	<u>-6.267.722</u>

27. 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. De aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2021 zijn ingediend. De aanslagen tot en met 2020 zijn definitief opgelegd.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	-5.270.029	-3.333.618
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2019	100.002	-
Mutatie latentie	-103.756	-1.703.786
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2020	-	871.370
Vennootschapsbelasting afwikkeling bezwaar 2020	276.487	-
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2021	154.337	-
	<u>-4.842.959</u>	<u>-4.166.034</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt minus 9,27% (2021: 2,90%).

Op basis van de fiscale positie 2022 kan de effectieve belastingdruk als volgt worden weergegeven:

	<u>2022</u>
Commercieel resultaat na belastingen	-57.114.156
Bij: Latenten en acute vennootschapsbelasting	<u>4.842.959</u>
Commercieel resultaat voor belastingen	-52.271.197
 Fiscale correcties op commerciële waardering	
Bij:	
Fiscaal lagere boekwaarde bij verkopen	492.360
Fiscaal hoger resultaat bij terugkoop VOV	357.122
Fiscaal lagere onderhoudskosten	174.103
Fiscaal elimineren waardeveranderingen	77.612.536
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten	14.152
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	714.444
Aansluiting conceptversie	<u>22.249</u>
	79.386.966
Af:	
Fiscaal hogere afschrijvingen activa TDV	-52.004
Fiscaal hogere afschrijvingen activa in exploitatie	-1.464.155
Fiscale afschrijvingen op zonnepanelen	-144.457
Fiscale afschrijvingen op rookmelders	-11.587
Fiscaal elimineren mutaties derivaten	-338.414
Fiscaal lagere activering bouwrente	48.365
Fiscale mutatie (dis)agio	-127.355
Investeringsaftrek	-14.001
Dotatie herinvesteringsreserve	<u>-4.420.345</u>
	<u>-6.523.953</u>
Belastbare winst/verlies	20.591.816
te verrekenen verliezen	<u>-</u>
Belastbaar bedrag	20.591.816
 Te betalen vennootschapsbelasting	
Over de eerste € 395.000 (15%)	59.250
Over het meerdere (25,8%)	<u>5.210.778</u>
Totaal acute vennootschapsbelasting	<u>5.270.028</u>

28. Resultaat deelnemingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Aandeel resultaat Service Holding B.V.	-5.763	-5.764
Aandeel resultaat Woongaard	<u>15.888</u>	<u>238.133</u>
	<u>10.125</u>	<u>232.369</u>

Met de fiscus is overeenstemming bereikt om de resultaten van Woongaard toe te rekenen aan de deelnemers van Woongaard. De opbrengst betreft 2022.

11 OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden in 2022. De RvC vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Verwerking van het verlies 2022

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 57.022.208 over 2022 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 54 werknemers in dienst (2021: 54). 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 € 186.736 (2 bestuurders) (voorgaand jaar € 163.187 (1 bestuurder)).
- commissarissen en voormalige commissarissen € 79.173 (voorgaand jaar € 60.854)

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)

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.030.288.330	-	1.098.986.575	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	65.385.089	-	68.909.284
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.206.898	27.066.225	9.231.715	30.386.231
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.373.713	752.910	1.822.959	-
	<u>1.043.868.941</u>	<u>93.204.224</u>	<u>1.110.041.249</u>	<u>99.295.515</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.347.385	-	4.542.265	50.481
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	70.087.110	-	70.638.553	-
Andere deelnemingen	33.249	-	33.249	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	295.000	-	295.000
Latente belastingvordering(en)	3.358.459	1.679.016	4.925.134	220.344
Overige vorderingen	1.594.000	-	-	-
	<u>75.072.818</u>	<u>1.974.016</u>	<u>75.596.936</u>	<u>515.344</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	258.737	-	502.168
Overige voorraden	24.649	1.855	29.498	2.220
	<u>24.649</u>	<u>260.592</u>	<u>29.498</u>	<u>504.388</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	280.230	31.807	323.643	20.245
Overheid	936	-	5.862	-
Latente belastingvorderingen	283.228	116.124	375.425	19.680
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	1.527.365	-
Overige vorderingen en overlopende activa	353.088	23.989	633.299	3.647
	<u>917.482</u>	<u>171.920</u>	<u>2.865.594</u>	<u>43.572</u>
Liquide middelen				
	431.439	739.579	748.462	1.000.000
	<u>1.124.662.714</u>	<u>96.350.331</u>	<u>1.193.824.004</u>	<u>101.409.300</u>

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	644.219.588	42.233.310	719.538.743	48.865.965
Overige reserves	352.053.754	28.405.243	135.673.858	10.749.735
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-57.022.208	-551.443	141.060.741	11.022.853
	<u>939.251.134</u>	<u>70.087.110</u>	<u>996.273.342</u>	<u>70.638.553</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	486.811	-	515.709	-
Overige voorzieningen	200.999	278.684	221.864	244.142
	<u>687.810</u>	<u>278.684</u>	<u>737.573</u>	<u>244.142</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	150.892.180	-	158.667.780	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.362.286	25.357.946	8.176.327	28.574.110
Overige schulden	12.145.323	64.527	12.470.340	67.546
	<u>170.399.789</u>	<u>25.422.473</u>	<u>179.314.447</u>	<u>28.641.656</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	7.175.599	-	10.848.111	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.390.031	1	1.305.603	-4.346
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	1.527.365
Belastingen en premies van sociale verzekering	798.661	31.318	1.138.278	64.161
Overige schulden en overlopende passiva	3.959.690	530.745	4.206.650	297.769
	<u>14.323.981</u>	<u>562.064</u>	<u>17.498.642</u>	<u>1.884.949</u>
	<u>1.124.662.714</u>	<u>96.350.331</u>	<u>1.193.824.004</u>	<u>101.409.300</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	50.724.093	3.398.118	49.828.307	3.502.568
Opbrengsten servicecontracten	1.995.982	123.720	1.711.978	137.058
Lasten servicecontracten	-2.108.920	-138.938	-1.791.547	-15.167
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.587.479	-217.065	-2.752.572	-280.563
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.193.829	-844.576	-12.166.474	-595.170
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.813.195	-391.167	-8.651.647	-463.234
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.016.652	1.930.092	26.178.045	2.285.492
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.131.143	2.614.228	8.547.844	4.393.094
Toegerekende organisatiekosten	-322.960	-23.749	-307.929	-22.642
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.626.274	-1.529.801	-4.932.564	-3.138.288
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.181.909	1.060.678	3.307.351	1.232.164
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.745.194	-141.177	-5.957.159	24.075
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-68.967.525	-4.026.371	117.066.134	6.950.973
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-210.776	-264.887	529.309	839.446
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-72.923.495	-4.432.435	111.638.284	7.814.494
Opbrengst overige activiteiten	163.282	1.888	113.403	1.527
Kosten overige activiteiten	-19.878	-7.079	-73.112	-12.373
Nettoresultaat overige activiteiten	143.404	-5.191	40.291	-10.846
Overige organisatiekosten	-855.297	-55.795	-849.692	-53.244
transporteren	-44.436.827	-1.502.651	140.314.279	11.268.060

Stichting Thius te Tiel

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-44.436.827	-1.502.651	140.314.279	11.268.060
Leefbaarheid	<u>-356.885</u>	<u>-24.485</u>	<u>-313.523</u>	<u>-23.341</u>
Bedrijfsresultaat	<u>-44.793.712</u>	<u>-1.527.136</u>	<u>140.000.756</u>	<u>11.244.719</u>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.602	378	16.275	378
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.874.506	-	-6.267.720	-3
Financiële baten en lasten	<u>-5.868.904</u>	<u>378</u>	<u>-6.251.445</u>	<u>375</u>
Resultaat voor belastingen	<u>-50.662.616</u>	<u>-1.526.758</u>	<u>133.749.311</u>	<u>11.245.094</u>
Belastingen	-5.824.037	981.078	-3.949.557	-216.477
Resultaat deelnemingen	-535.555	-5.763	11.260.991	-5.764
Resultaat na belastingen	<u><u>-57.022.208</u></u>	<u><u>-551.443</u></u>	<u><u>141.060.745</u></u>	<u><u>11.022.853</u></u>

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	50.842.146	3.414.894	49.936.116	3.585.468
Vergoedingen	2.093.924	117.119	1.737.438	80.658
Overige bedrijfsontvangsten	207.495	7.077	101.308	4.712
Ontvangen interest	5.418	378	-48.029	378
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>53.148.983</u>	<u>3.539.468</u>	<u>51.726.833</u>	<u>3.671.216</u>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-4.712.479	-367.348	-4.649.587	-349.764
Onderhoudsuitgaven	-9.984.463	-456.086	-9.739.173	-357.405
Overige bedrijfsuitgaven	-6.758.428	-518.961	-7.110.747	-441.098
Betaalde interest	-6.233.018	-	-6.586.533	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-120.329	-1.592	-139.269	-842
Verhuurdersheffing	-4.016.085	-138.388	-5.316.744	-199.463
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-33.411	-736	-78.519	-4.667
Vennootschapsbelasting	-4.428.818	-956.923	-2.780.667	-88.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-36.287.031</u>	<u>-2.440.034</u>	<u>-36.401.239</u>	<u>-1.441.239</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>16.861.952</u>	<u>1.099.434</u>	<u>15.325.594</u>	<u>2.229.977</u>
transporteren	16.861.952	1.099.434	15.325.594	2.229.977

Stichting Thius te Tiel

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	16.861.952	1.099.434	15.325.594	2.229.977
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.536.686	2.614.957	7.414.390	5.514.858
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	313.840	-	1.184.749
Verkoopontvangsten grond	6.110	-	-	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	5.542.796	2.928.797	7.414.390	6.699.607
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-8.254.499	-752.910	-3.625.656	-
Verbeteruitgaven	-2.008.295	-11.421	-9.958.338	-71.445
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.477.208	-1.479.129	-1.312.080	-190.952
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-3.554	-517.827	-195.737	-1.515.010
Sloopuitgaven	-5.519	-	-11.704	-
Investeringen overig	-51.950	-	-30.730	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-12.801.025	-2.761.287	-15.134.245	-1.777.407
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-7.258.229	167.510	-7.719.855	4.922.200
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	-	-	8.843.162	-
Uitgaven overig	-	-	-	-8.843.162
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-	-	8.843.162	-8.843.162
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.258.229	167.510	1.123.307	-3.920.962
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-11.448.111	-	-15.873.015	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-11.448.111	-	-15.873.015	-
	<u>-1.844.388</u>	<u>1.266.944</u>	<u>575.886</u>	<u>-1.690.985</u>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.275.827	-527.365	172.576	2.690.985
Liquide middelen per 31 december	431.439	739.579	748.462	1.000.000
	<u>-1.844.388</u>	<u>1.266.944</u>	<u>575.886</u>	<u>-1.690.985</u>

WNT-VERANTWOORDING 2022 STICHTING THUIS

De WNT is van toepassing op Stichting Thius. Het voor Stichting Thius toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000,-. 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 2022

Bedragen x € 1	J. Heesen	R.M. Wiersema
Functiegegevens	Directeur- bestuurder Thius	Directeur- bestuurder Thius
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 20/9	1/8 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Bezoldiging	108.545	56.806
Beloningen betaalbaar op termijn	13.608	7.827
<i>Subtotaal</i>	122.153	64.633
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	130.419	75.871
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	122.153	64.633
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

Functiegegevens	Directeur- bestuurder Thius	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	-
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Bezoldiging	144.950	-
Beloningen betaalbaar op termijn	18.237	-
<i>Subtotaal</i>	163.187	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000	-
Bezoldiging	163.187	-

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	Dhr. D.P. Dekker	Dhr. C. Megens	Mw. L. Koster	Mw. H.S.J. van Keulen
Functiegegevens	Voorzitter Thius	Lid Thius	Lid Thius	Lid Thius
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	13/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	21.720	14.480	14.013	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	17.505	18.100
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>21.720</u>	<u>14.480</u>	<u>14.013</u>	<u>14.480</u>

Het bedrag van de overschrijding en 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 2021

Bedragen x € 1	Dhr. D.P. Dekker	Dhr. C. Megens	Mw. L. Koster	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	-	5/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	20.250	13.550	-	13.504
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	-	17.308

Gegevens 2022

Bedragen x € 1

**Mw. J.B.
Sanders**

Functiegegevens

Lid Thius
1/1 - 31/12

Aanvang en einde functievervulling in 2022

Bezoldiging

Bezoldiging

14.480

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

18.100

Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

14.480

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

**Mw. J.B.
Sanders**

Functiegegevens

Lid Thius

Aanvang en einde functievervulling in 2021

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

13.550

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

17.500

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

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

Tiel, 31 mei 2023

Stichting Thius
Namens deze,

René Wiersema

Ondertekening van de jaarrekening

Tiel, 31 mei 2023

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 Verwerking van het verlies 2022

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 57.022.208 over 2022 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Thius.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Thius te Tiel gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 € 20,1 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 2022.

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 € 1,0 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,05 miljoen 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 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 'Waarborgen financiële continuïteit' 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 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 door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten 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 in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - 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 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, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar het hoofdstuk 'Fraudebeheersing' van het bestuursverslag, waarin het bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en 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.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Thius en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Thius alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Thius bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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 2022 € 1,1 miljard 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 15 van de jaarrekening. De basisversie is een 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>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 marktwaarde’, peildatum 31 december 2022. 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 32 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 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>Wij hebbende 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>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</p>

	<p>tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties 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 2022 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, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het 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 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 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, het Controleprotocol WNT 2022, 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 toegelaten instelling;
- ▶ 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 gereede 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, 31 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.J. Herst RA
