



Jaarverslag 2023

Inhoudsopgave

1. Voorwoord.....	4
2.1. Het jaar 2023 in één oogopslag voor heel Thius	6
3. Het kader	9
3.1. Strategische visie	9
3.2. Strategische thema's	10
3.3. Actuele ontwikkelingen in 2023	10
3.4. Risicomanagement.....	11
3.5. Fraude en onregelmatigheden	18
4. Betrouwbare dienstverlening.....	20
4.1. Aedes benchmark.....	20
4.2. Huurderstevredenheid	22
4.3. Zichtbaarheid in de wijken.....	22
4.4. Samen maatschappelijk presteren.....	22
4.5. Overleg met Huurdersbelangenorganisatie	28
4.6. Overleg met bewonerscommissies	28
4.7. Klachten en geschillen met huurders	29
5. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroep	30
5.1. Vastgoedportefeuillebeleid.....	30
5.2. Nieuwbouw en Woningverbetering	31
5.3. Verkopen, aankopen en sloop	35
5.4. Verhuringen 2023	36
6. Betaalbaarheid	38
6.1. Huur- en toewijzingsbeleid	38
6.2. Huurincasso.....	39
6.3. Samenstelling van woningbezit (zelfstandige woningen).....	39
7. Duurzaamheid en Onderhoud	41
7.1. Verduurzaming bezit.....	41
7.2. Toekomstige opgaven: betaalbare en duurzame woningen	43
7.3. Onderhoud	43
8. Wonen en Zorg	46
8.1. Samenwerken in wonen en zorg	46
8.2. Projecten in wonen en zorg	46
9. Leefbare buurten	47
9.1. Leefbaarheid en wijkgericht werken	47
10. De professionele organisatie	49
10.1. Acties.....	49
10.2. Personeelszaken.....	51

11. Waarborgen financiële continuïteit	53
11.1. Financieel beleid en ontwikkelingen	53
11.2. Realisatie 2023 versus begroting 2023	56
11.3. Waarderingsmethoden vastgoed	58
11.4. Toekomstverwachtingen	62
12. Verbindingen	64
13. Verslag van Raad van Commissarissen	65
13.1. Governance Thuis	65
13.2. Governance structuur	65
13.3. Toezichtskader en werkwijze RvC	65
13.4. Interne beheersing en controle	66
13.5. Overleg en besluiten	68
13.6. Samenstelling, deskundigheid en commissies	70
13.7. Functies en nevenfuncties	72
13.8. Permanente educatie	73
13.9. Honorering Raad van Commissarissen	74
13.10. Beoordeling en honorering directeur-bestuurder	75

1. Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag over 2023. Een jaar dat in het teken stond van continuïteit en van verandering. Ongewijzigd is de inzet van Thius om te zorgen voor goede sociale huisvesting in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel. De verandering ziet op de accenten die we daarbij zetten en de manier waarop we ons werk uitvoeren. In dit jaarverslag leest u er alles over. Onderstaand schets ik alvast de hoofdlijnen.

Koers

Eind 2023 stelden we het nieuwe Ondernemingsplan 2024 – 2030 vast. Met inbreng van onze huurdersorganisatie, belanghouders en medewerkers zetten we op papier dat we een complete en gebalanceerde woningcorporatie willen zijn. Thema's als gemengde wijken, verduurzaming en middenhuur kregen een plek, naast zaken als beschikbaarheid en betaalbaarheid die altijd al prioriteit voor Thius hadden. We willen ons onderscheiden door ons werk gezamenlijk, gedreven én gedegen te doen. We zijn in 2023 al begonnen om handen en voeten te geven aan deze koers. We weten ons daarbij gesteund door het landelijk beleid en de insteek van onze huurders en belanghouders: wonen is een topprioriteit en woningcorporaties zijn daarvoor onontbeerlijk! Voor 2024 gaan we het ondernemingsplan uitwerken in een portefeuillestrategie en (in latere jaren) complexbeheerplannen. Ook zijn en worden diverse beleidsdocumenten opgesteld en geactualiseerd.

Dienstverlening

De wijzigingen in ons beleid en onze organisatie maakten dat er in 2023 soms gaten vielen in onze dagelijkse dienstverlening. De telefoon werd niet altijd beantwoord en soms bleven zaken (te) lang liggen. Desondanks ligt de waardering van huurders voor onze kernprocessen tegen het landelijk gemiddelde aan. We hebben in 2023 ingezet op personele versterking en werk gemaakt van het op orde krijgen van onze werkprocessen. Dit zijn geen zaken die in korte tijd voor elkaar zijn; we gaan hier in 2024 mee door.

Beschikbaarheid

De wooncrisis zoals we die landelijk kennen, manifesteert zich ook in ons werkgebied. Er zijn veel ingeschrevenen, veel actief woningzoekenden, lange wachttijden en we zien een relatief lage mutatiegraad. Om de voorraad huurwoningen op peil te houden, zijn we eind 2022 gestopt met het grootschalig verkopen van woningen. We doen dat nu alleen nog als we volkshuisvestelijk of financieel geen andere, betere optie zien. Om op termijn meer woningen te kunnen verhuren, zijn in 2023 strategische aankopen gedaan, zoals Kerkstraat Dodewaard en gemeentehuis Maurik. Daarnaast zitten veel andere projecten in de pijplijn, en dat is – helaas – een zaak van lange adem. Daarom kijken we voor de komende tijd vooral naar mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten en te komen tot betere en snellere matches tussen woning en woningzoekende. De huisvestingsvraag neemt echter ook toe, zowel van reguliere woningzoekenden als van bijzondere doelgroepen. Het eerlijke verhaal is dan ook dat we – ondanks bovenstaande acties – het woningtekort de komende jaren helaas niet gaan inlopen.

Woningkwaliteit

Minder 'nieuw voor oud' en een oplopende woonduur betekenen dat we meer moeten investeren in de kwaliteit van onze woningen. Dat zien we terug in de intensiteit van het mutatie-onderhoud en de verwachte kosten van het planmatig onderhoud. Daar komen dan onze, vanuit landelijk beleid ingestoken, ambities voor de verduurzaming bij. In 2023 formuleerden we duurzaamheidsbeleid en startten we met een aanpak voor en organisatie van deze grootschalige en ingrijpende opgave. Daarbij is nog veel onzeker, vooral ook zaken waar we als Thius weinig grip op hebben (ecologische situatie, congestie elektriciteitsnet, duurzame warmte-opwek etc.). Onze inzet is de komende jaren stappen te zetten om het comfort en de energieprestatie van onze woningen te verbeteren zonder dat dit de huurders op kosten jaagt.

Leefbaarheid

Fijn wonen is meer dan alleen een goede en betaalbare woning. De directe omgeving is medebepalend voor het woongenot. Daarom hebben we in 2023 leefbaarheidsbeleid vastgesteld. We gaan daar samen met partners uitvoering aan geven. Die samenwerking is essentieel: voor de effectiviteit van de interventies en omdat leefbaarheid niet het exclusieve domein is van één partij. We hebben in 2023 een start gemaakt met wijkbeheer in alle kernen en buurten.

Ook formeerden we wijkteams vanuit diverse disciplines waarmee we meer integraliteit en focus verwachten richting wijken en buurten. Specifieke aandacht besteedden we in 2023 aan wonen en zorg. Samen met collega-corporatie KleurrijkWonen en 3 zorgorganisaties onderzoeken we waar huisvesting en zorg voor ouderen nodig en mogelijk zijn. Hiermee leveren we medio 2024 een bouwsteen voor de gemeentelijke woon/zorgvisies en input voor onze woning(bouw)opgave voor seniorenhuisvesting.

Betaalbaarheid voor huurder en Thius

In 2023 pasten wij een zeer gematigde huurverhoging toe voor vrijwel alle huurders. Ongeveer een kwart van onze huurders kreeg, volgens wettelijk voorschrift, een éénmalige huurverlaging. Op deze manier gaven we ook dit jaar invulling aan onze doelstelling om de woonlasten voor onze doelgroep betaalbaar te houden. Thius is in staat om dit te doen mede dankzij de goede financiële positie. De ratio's waarop wij door sectorinstituten worden beoordeeld, zijn ruim voldoende en ook de meerjarenprognoses zijn goed. Hierbij past wel de 'winstwaarschuwing' dat ook Thius vaststelt dat, zeker bij de geplande grootschalige investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, er geen sprake is van een duurzaam bekostigingsmodel. Wij ondersteunen dan ook van harte de lobby van o.a. brancheorganisatie Aedes om op termijn baten en lasten beter in balans te brengen.

Communicatie en samenwerking

In 2023 zijn we gestart met een impuls in de communicatie met huurders, belanghouders en partners. Onder andere via advertenties in huis-aan-huisbladen, een zakelijke nieuwsbrief en diverse bijeenkomsten zorgen we voor informatie over waar Thius mee bezig is en halen we reacties op. Daarbij hoort ook dat we vaker dan voorheen zichtbaar en actief zijn in netwerken. Naast zorgpartijen (zie hiervoor) hebben we goed en veelvuldig contact met de drie gemeenten, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Met alle drie gemeenten zijn, in samenwerking met de Huurdersbelangenorganisatie, (meerjarige) prestatieafspraken gemaakt voor 2023.

Organisatie

In 2023 hebben we veel veranderingen ingevoerd of in gang gezet in onze werkorganisatie. De organisatie-indeling wijzigde en we zijn volop aan de slag met de (her)inrichting van werkprocessen en ICT. Dit is nodig om de continuïteit en basiskwaliteit van onze dienstverlening te verzekeren en ook om uitvoering te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven. Voor medewerkers ligt hierin een mooie uitdaging, maar tegelijk leiden de veranderingen ook tot onduidelijkheden en onzekerheid en kennen soms een wisselende waardering. Thius blijft zich ook in 2024 inspannen om de organisatie naar een hoger peil te tillen, waarbij we oog houden voor de zgn. zachte waarden. In de Ondernemingsraad ontmoet ik daarin een constructieve en waar nodig kritische gesprekspartner. Voor het management ligt voor 2024 de uitdaging om duidelijker en scherper te zijn in de (bij)sturing van kritieke processen en projecten en tegelijk aandacht te houden voor het draagvlak en de draagkracht van de organisatie.

Governance

In 2023 namen we na 8 jaar afscheid van één lid van de Raad van Commissarissen. Vooruitlopend op het vertrek van nog een lid in 2024 zijn twee nieuwe RvC-leden toegetreden. Diverse reglementen die kaderstellend zijn voor bestuur en toezicht zijn in 2023 geactualiseerd. Met de externe toezichthouders zijn goede gesprekken gevoerd. Het WSW benoemt het risicoprofiel van Thius ongewijzigd als laag tot gemiddeld. De Aw geeft in de toezichtbrief een laag risicoprofiel aan. Daarbij vroeg de Aw onze aandacht voor snelle afwikkeling van een dossier en benoemde een aantal aandachtspunten voor de toekomst, onder andere wat betreft compliance. Onze accountant BDO is tevreden over de interne beheersing. De jaarrekeningcontrole verliep vlekkeloos en resulteerde, zowel in 2023 als recent in 2024, in een goedkeurende accountantsverklaring. Vanaf 2024 neemt EY het stokje over van BDO, die aan het einde is gekomen van de wettelijke termijn voor de controle van Thius.

Tot slot

Samenvattend kijk ik terug op een goed en enerverend jaar. Ik dank onze samenwerkingspartners en medewerkers voor de inzet en de mooie resultaten die we samen hebben behaald.

Tiel, 3 april 2024

René Wiersema, directeur-bestuurder.

2.1. Het jaar 2023 in één oogopslag voor heel Thius

Omschrijving	2023	2022
<i>Portfolio</i>		
Aantal zelfstandige huurwoningen:	7.250	7.214
Aantal onzelfstandige huurwoningen:	27	27
Aantal intramurale zorg	230	230
Aantal bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijk vastgoed	101	96
<i>Zelfstandige huurwoningen naar huurklasse:</i>		
Goedkoop (2023: 452,50)	515	492
Betaalbaar (2023: € 452,20 - € 647,19)	5.043	4.243
Bereikbaar tot huurtoeslaggrens (2023: € 647,19 - € 693,60)	656	1.287
Bereikbaar boven toeslaggrens (2023: (693,60 - € 808,06)	782	852
Vrijesector (niet-daeb) (2023: boven € 808,06)	254	343
Aedes benchmarkscore beschikbaarheid	A	A
<i>Mutaties van het woningbezit:</i>		
Opgeleverde nieuwbouw	43	18
Teruggekochte koopgarantwoningen	6	7
Aangekochte woningen	3	0
Verkochte huurwoningen	14	25
Overige	5	4
<i>Duurzaamheid</i>		
Gemiddeld energielabel	B	B
Percentage woningen met A of B label	51%	51%
Aantal woningen met E, F, G-label	355	499
Aantal bestaande woningen voorzien van hybride warmtepomp	111	0
Aantal bestaande woningen voorzien van zonnepanelen in jaar	927	631
Totaal aantal woningen met zonnepanelen (afgerond)	2.600	1.600
Aedes-benchmarkscore duurzaamheid	B	B
<i>Toewijzingen</i>		
Aantal toegewezen woningen	423	386
Aantal woningen toegewezen met urgentie (inclusief zware zorgindicatie excl. statushouders)	108	48
Aantal woningen toegewezen aan statushouders	33	47
Percentage toegewezen aan urgenten en statushouders	34%	25%
Mutatiegraad	5,9%	5,0%
Gemiddelde wachttijd in jaren	7,6	10,4

Omschrijving	2023	2022
<i>Personeel en bedrijfslasten</i>		
Aantal fte's	59	54
Ziekteverzuim	3,1%	5,6%
Aantal gewogen verhuureenheden/fulltime-equivalenten	132	140
Aedes benchmarkscore bedrijfslasten	A	A
<i>Huurdersoordeel</i>		
Nieuw huurder	7,6	7,5
Reparatieverzoek	7,9	7,8
Vertrokken huurder	7,8	8,1
Kwaliteit woning	6,9	6,9
Aedes benchmarkscore huurdersoordeel	B	B
<i>Onderhoudskosten en investeringen x € 1.000</i>		
Onderhoudskosten (excl. interne kosten)	15.700	11.300
Investeringen in energetische maatregelen (o.a. zonnepanelen en warmtepompen)	5.000	2.000
<i>Huur x € 1.000</i>		
Netto huur	54.400	54.100
Gemiddeld percentage maximaal redelijke huur (DAEB)	67%	72%
Gemiddelde huurverhoging 1 juli	-/- 0,58%	1,24%
Aedes benchmarkscore betaalbaarheid	B	A
<i>Financiële resultaten x € 1.000</i>		
Operationele kasstroom	15.000	18.000
Resultaat excl. niet-gerealiseerde waardeveranderingen	9.800	16.400
Resultaat incl. niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-43.000	-57.000
Financiële positie	Goed	Goed
<i>Overig</i>		
Huurachterstandspercentage zittende huurders	0,41%	0,54%
Aantal ontruiming (incl. overlast)	3	7
Aantal klachten regionale klachtencommissie	7	7

2.2. Het jaar 2023 in één oogopslag per gemeente

	Buren	Neder-Betuwe	Tiel
Aantal zelfstandige huurwoningen:	1.447	2.444	3.359
Aantal bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijk vastgoed	18	16	67
Aantal intramurale zorg	32	36	162
Opgeleverde nieuwbouw	0	11	32
Teruggekochte koopgarantwoningen	1	3	2
Aangekochte woningen	0	2	0
Verkochte huurwoningen	1	1	12
Gesloopte huurwoningen	0	0	0
Aantal toegewezen woningen	74	143	206
Aantal woningen toegewezen met urgentie (inclusief zware zorgindicatie excl. statushouders)	20	19	69
Aantal woningen toegewezen aan statushouders	14	7	12
Percentage toegewezen aan urgenten, zorg plus statushouders	25%	10%	31%

3. Het kader

Vanaf maart 2023 zijn wij begonnen met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. Hierbij hebben verschillende sessies plaatsgevonden met medewerkers, RvC en per thema met onze belanghouders. Hun input is vervolgens verwerkt in het nieuwe ondernemingsplan dat tot 2030 loopt. Wij geven vorm aan ons maatschappelijk ondernemerschap aan de hand van een missie en een drietal kernwaarden.

3.1. Strategische visie

De visie en missie zijn als volgt:

Missie

Thius zorgt voor voldoende woningen en biedt mensen een betaalbaar thuis. Wij zijn een praktische en betrokken sociale verhuurder die er samen met onze partners voor zorgt dat het prettig wonen is in Buren, Neder-Betuwe en Tiel. Je voelt je thuis bij Thius.

Kernwaarden

We werken met 3 kernwaarden

- Gezamenlijk
- Gedreven
- Gedegen

Daarnaast hebben wij 6 strategische thema's uitgewerkt. In onderstaand figuur is ons ondernemingsplan in 1 tekening vastgelegd.



3.2. Strategische thema's

De zes strategische thema's hebben wij als volgt beschreven:

1. Betrouwbare dienstverlening

We streven naar tevreden huurders. Dat betekent: we doen wat we beloven en vertellen vooraf wat de huurder van ons mag verwachten. Bij onze complexen en in de wijken willen we goed herkenbaar zijn. Onze medewerkers dragen werkkleding met het Thius-logo. Nieuwe huurders krijgen de sleutel overgedragen in hun nieuwe woning.

2. Beschikbaarheid

Er is een groot tekort aan betaalbare woningen. De wachttijd voor een huurwoning is lang. Daarom willen wij tot 2033 1.000 woningen bij bouwen. Liefst nog meer, maar dat is niet eenvoudig. Dat komt onder meer door gebrek aan bouwlocaties en de vele regels. Daarnaast willen we ook meer woningen voor jongeren, starters en senioren.

3. Betaalbaarheid

Het betaalbaar houden van woningen staat voor ons voorop. Wij kiezen voor redelijke huurprijzen en balans in woonlasten en draagkracht. Daarvoor werken we met 'passend toewijzen'. Ook werken we aan het terugbrengen van energielasten en het vergroten van de woonmogelijkheden voor middeninkomens.

4. Duurzaamheid

Minder energie verbruiken en stappen zetten naar een gasloze gebouwde omgeving zijn op dit moment dé opgaves. Daarom investeren we in het verlagen van de energievraag van onze woningen. Ook bewoners hebben een rol in duurzaam wonen, daarom zetten we in op begeleiding en voorlichting. Zo helpen we huurders bij hun stook- en ventilatiegedrag.

5. Wonen & zorg

We hebben steeds méér en soms ándere typen woningen nodig. Voor het toenemende aantal oudere huishoudens bijvoorbeeld. En voor mensen die uitstromen uit jeugdzorg of beschermd wonen. Ook huisvesten we steeds meer statushouders. Daarbij blijven we streven naar gemengde wijken waarin verschillende doelgroepen samenleven.

6. Leefbaarheid

Wonen is meer dan vier muren en een dak. Wonen doe je samen, met je burens, met je omgeving. Wij zetten extra menskracht in voor buurtbeheer en sociaal beheer. Samen met bewoners en partners als gemeente en politie houden we toezicht. Om bewonerscommissies en bewonersinitiatieven te ondersteunen, stellen we budget beschikbaar.

3.3. Actuele ontwikkelingen in 2023

In 2023 heeft zich een aantal belangrijke ontwikkelingen voorgedaan. Zonder volledig te willen zijn is hieronder een aantal benoemd:

- De verhitte koopwoningmarkt is begin 2023 gestabiliseerd.
- Door ingrijpende politieke maatregelen die ingaan in 2024 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 (duurdere) huurwoningen 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, schaars personeel en aansluiting op het elektriciteitsnet.
- Politiek bleek de Verhuurderheffing onhoudbaar en is over 2023 afgeschaft. Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij nog meer 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. 50.000 woningen hiervan dienen te worden gerealiseerd in de middenhuur;
- In de zogenoemde Woondeal zijn de aantallen sociale huurwoningen per gemeente vastgesteld;
- Er is veel schaarste aan bouwlocaties;
- Traagheid in de processen t/m de goedkeuring van nieuwbouw;
- Problemen met aansluitingen op elektriciteitsnet (netcongestie);
- Onzekerheid over volkshuisvestelijke koers van nieuw te vormen kabinet;
- Grote druk vanuit gemeenten en provincie voor huisvesting bijzondere doelgroepen.

Betaalbaarheid

- Energiearmoede;
- Stijgende kosten levensonderhoud;
- Huurverlaging per 1 juli 2023 voor mensen met een laag inkomen (tot 120% sociaal minimum).

Duurzaamheid en kwaliteit

- Sterk stijgende energiekosten en als gevolg daarvan toekennen energietoelagen en energieplafond;
- Schaarste van grondstoffen/materialen en gekwalificeerd personeel;
- Nationale prestatieafspraken o.a.: woningen met label E, F, G voor 2028 verbeteren, isoleren volgens de isolatiestandaard en gasloos maken van bestaande woningen.

Leefbaarheid

- Huisvesting bijzondere doelgroepen;
- Groeiend aantal mensen dat niet mee kan in deze maatschappij;

Interne organisatie/Financiën

- Ambities zijn verhoogd op tal van gebieden;
- Schaarste van gekwalificeerd personeel;
- Afschaffen verhuurderheffing;
- Diverse personele wisselingen en verschuivingen;
- Versterken ICT;
- Ondernemingsplan voor komende jaren vastgesteld;
- Medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd;
- Stappen om te komen tot harmonisatie arbeidsvoorwaarden;
- Ondertekening prestatieafspraken Gemeente Buren en gemeente Neder-Betuwe.

3.4. Risicomanagement

Algemeen

Risico's zijn onvermijdelijk bij het uitvoeren van onze taken en de realisatie van onze doelstellingen. Thuis wil als maatschappelijk ondernemer op beheerste wijze met risico's omgaan. Onze "risico-appetijt" is daar ook op gebaseerd. We toetsen onze plannen vooral in de meerjarenbegroting waarbij we de uitkomsten spiegelen aan de kengetallen van de Autoriteit Woningcorporaties/Waarborgfonds Sociale Woningbouw (AW/WSW). Hierbij houden we een veiligheidsmarge aan van ca. 10% 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:

- a. Een immuunsysteem met drie bescherm lagen
- b. Interne audits
- c. Soft controls
- d. Overige instrumenten

a. 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 leidinggevenden hun verantwoordelijkheid nemen.
3. De interne auditfunctie (Business Controller). Via audits toetst de business controller of de interne controle juist verloopt. Waar nodig, leidt dit tot aanbevelingen voor verbetering.

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.

b. Interne audits

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 2023 alle vergaderingen met de auditcommissie (van de Raad van Commissarissen) bijgewoond.

c. Soft controls

We willen dat collega's problemen bespreekbaar maken, elkaar aanspreken en dat ze acteren in lijn met de visie en strategie van Thius. 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 beheersmaatregelen waar we aandacht aan besteden.

d. 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 reglement financieel beleid en beheer;
- Een treasury- en investeringsstatuut.

Compliance; voldoen aan de wet- en regelgeving.

Het blijvend voldoen aan wet- en regelgeving is voor ons belangrijk. In 2023 was het aantal wijzigingen in wet- en regelgeving in verhouding tot voorgaande jaren klein. Het MT en de beleidsmedewerkers 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. Eind 2022 is het Informatiserings- en Automatiseringsbeleid (I & A beleid) vastgesteld. In dit I & A beleidsplan is in hoofdlijnen de ICT-organisatie voor de komende jaren neergezet.

Naast het versterken van het team ICT is een belangrijk onderdeel het verbeteren van de informatiebeveiliging. Belangrijk verbeterpunt dat in 2023 is geïmplementeerd is Multi-Factor Authenticatie (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 het team ICT en privacy officer, ondersteund door P&O, regelmatig aandacht aan informatiebeveiliging. Er is controle op en bescherming van gegevensverwerking en opslag van persoonsgegevens. Met hulp van externe expertise wapenen we ons tegen dreigingen van buitenaf. Voorts zijn we eind 2023 gestart met een traject om medewerkers bewust te maken van ICT-risico's en hen te equiperen hier beter mee om te gaan.

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 beheersmaatregelen benoemd.

Kwalitatief Risicomanagement

Minimaal éénmaal per jaar vindt een organisatie-brede kwalitatieve risicoanalyse plaats. Dit gebeurt mede aan de hand van het risicomodel van het WSW en dat gebaseerd is op het systeem van Standard & Poors. 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 ook om onze risico's te inventariseren. In 2023 heeft het MT van Thius nadrukkelijk stilgestaan bij het onderwerp risicomanagement. In een themasessie is gesproken over de rangorde van risico's, de risicobereidheid en over mogelijke beheersmaatregelen.

Er was sterke consensus over de rangorde van de risico's. De 7 risico-aspecten die de score 'hoog' hebben gekregen zijn:

- Politiek en regelgeving
- Gemeentelijke politiek
- Onderhouds- en kwaliteitsrisico
- Stapeling maatschappelijke opgaven
- Transitierisico
- Duurzaamheidsambities
- Renterisico

Thius heeft ook stilgestaan bij de mogelijke beheersmaatregelen. Hieronder volgt per risico een korte toelichting.

Politiek en regelgeving

Het risico dat de landelijke regelgeving dusdanig wijzigt dat hierdoor het realiseren van de doelstellingen van Thius in gevaar kan komen. Onder dit risico wordt ook bedoeld, het niet volgen van de vigerende regelgeving waardoor Thius niet compliant is. Indicatoren:

- Observaties vanuit AW (oordeelsbrief)
- Wijzigende boekhoudkundige en/of fiscale regelgeving

Beheersmaatregelen:

- Deelname bijeenkomsten
- Lidmaatschap Aedes
- Gevoeligheidsanalyses
- Versterken compliance

Gemeentelijke politiek

Het risico dat door gebrek aan medewerking of tegenwerking van de gemeentelijke politiek de volkshuisvestelijke ambities van Thius niet kunnen worden gerealiseerd. Indicatoren:

- Relatie met gemeenten

Beheersmaatregelen:

- Relatiebeheer gemeenteraad/B&W/ambtenaren
- Prestatieafspraken
- Monitoring besluiten

Onderhouds- en kwaliteitsrisico

Het risico dat de operationele kasstromen negatief worden beïnvloed door een slechte beheersing van het onderhoudsbeleid c.q. dat onderhoudskosten hoger uitvallen dan geprognosticeerd. Indicatoren hiervoor zijn:

- Kwaliteit van het onderhoudsbeleid
- Beheersing interne organisatie m.b.t. onderhoud
- Trackrecord m.b.t. prognosticeren en realiseren van onderhoudsuitgaven in het verleden

Beheersmaatregelen:

- Deugdelijke Meer-jarenonderhoud planning
- Via goede data inzicht in kwaliteit vastgoed
- Interne controles op uitgevoerd werk
- Optimaliseren processen

Stapeling maatschappelijke opgaven

Het risico dat, doordat de maatschappij c.q. de politiek (voorbeeld: Nationale Prestatie Afspraken) te veel eisen stelt, Thius onvoldoende in staat is om de verlangde doelstellingen te realiseren. Stapeling (verhoogde ambitie nieuwbouw én verduurzaming én huurverlaging) heeft een negatief effect op de financiële positie van Thius.

Beheersmaatregelen:

- Uitvoeren scenarioanalyses
- Het maken van keuzes wat we wel of niet kunnen doen

Transitierisico

Het risico dat de transitieopgave (duurzaamheid, vernieuwen voorraad e.d.) voor Thius te groot is, waardoor de succesvolle realisatie onzeker is. Met potentieel negatieve consequenties voor de operationele kasstromen en financieringsbehoefte. Als indicatoren zijn de volgende aspecten van belang:

- De som van de investeringskasstromen (inclusief investeringen in bestaand bezit) en de desinvesteringskasstromen in relatie tot de operationele kasstromen van Thius
- Aansluiting transitieprogramma op opgave/vraag uit de markt (relatie portefeuillestrategie)
- Afhankelijkheid verkopen
- Mate van externe druk (bijv. gemeente)
- Trackrecord verleden c.q. realisatiegraad van de afgelopen jaren
- Aanwezigheid c.q. afwezigheid grondposities

Beheersmaatregelen:

- Aanwezigheid portefeuillestrategie
- Executiekracht
- Aanwezigheid grondposities/locaties
- Aanwezigheid gekwalificeerd personeel

Duurzaamheidsambities

Het risico dat door de gestegen en nog stijgende duurzaamheidsambities, Thius op korte termijn veel geld uitgeeft waardoor haar financiële positie onder druk komt te staan. Dit terwijl de definitie van duurzaamheid fluïde is en de markt in beweging is. Investeren in zonnepanelen, warmtepompen en anders energiebesparende maatregelen is onontkoombaar, alleen of het geld op de lange termijn goed is besteed blijft vooralsnog onzeker. Ander aspect wat hier speelt betreft de vraag hoe Thius zich voorbereidt op een van de grootste 'global risks', de klimaatverandering. Loopt zij risico's ten aanzien van zeespiegelstijging, rivierwaterstijging, extreme weersomstandigheden, et cetera?

Beheersmaatregelen:

- Kiezen voor no-regret maatregelen zoals isolatie en zonnepanelen
- Fasering van plannen
- Executiekracht (organisatie inrichten zodat uitvoering kan worden gegeven aan opdracht)
- Aanwezigheid gekwalificeerd personeel

Renterisico

Het risico dat toekomstige operationele kasstromen van Thius negatief worden beïnvloed door wijzigingen in de rentestanden. Het WSW meet het renterisico als de verhouding tussen de hoofdsom van schulden die gedurende de meetperiode onder invloed staat van wijzigingen in de rentestanden ten opzichte van de totale schuldpositie van Thius.

Beheersmaatregelen:

- Volgen renteontwikkeling
- Spreiden van de financieringsbehoefte (door wijzigingen in plannen)

Conclusie kwalitatief risicomanagement

Overall is de conclusie dat de grootste risico's buiten onze invloedssfeer liggen (politiek). We kunnen niets meer dan die bespreken met partijen en monitoren om tijdig bij te kunnen sturen. Daarnaast wordt van woningcorporaties na het maken van de Nationale Prestatie Afspraken in 2022 verwacht dat we vol inzetten op de thema's Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Duurzaamheid van woningen. Dat vergt een andere aansturing van de organisatie die we beheerst moeten doorvoeren. Tot slot verandert de maatschappij snel en wordt deze steeds meer onzeker. Dat vertaalt zich ook in een stijgende rente en dat is bij een kapitaalintensieve organisatie als een woningcorporatie een belangrijk risico om te beheersen.

Maar alles bij elkaar denken wij dat Thius goed in staat zal zijn de uitdagingen aan te kunnen. Om dat ook te onderbouwen in cijfers wordt jaarlijks bij het opstellen van de meerjarenbegroting een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld. Deze vindt u in de volgende uitwerking.

Kwantitatieve risicoanalyse

Naast de kwalitatieve risicoanalyse is dus een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Allereerst zijn gevoeligheden tussen parameters bepaald: 6 risico's zijn benoemd die effecten hebben op de vier kengetallen die door de AW/WSW gebruikt worden in het beoordelingskader.

De volgende 6 risico's zijn benoemd:

- Prijsinflatie 1% hoger (basisscenario van 3,1% in 2024 tot 1,75% langjarig)
- Looninflatie 1% hoger (basisscenario aflopend van 4,8% in 2024 tot 2,25%)
- Bouwkosten 1% hoger (basisscenario aflopend van 3% tot 2,25% langjarig)
- Onderhoudskosten 1% hoger ((basisscenario aflopend van 3% tot 2,25% langjarig)
- Marktindex 1% hoger (basisscenario aflopend van 4% tot 2,25% langjarig)
- Lange rente 1% hoger (basisscenario aflopend van 2,95% tot 2,55% langjarig)

Hiermee is de gevoeligheid van onze plannen in de begroting 2024 voor de macro-economische parameters (zoals voorgeschreven door de AW) vastgesteld. Aanpassing van de huurindex is niet meegenomen, omdat in onze plannen al van een minimum uitgegaan wordt (1% i.p.v. maximaal loonkosten – 0,5%). Ook temporisering van de plannen is niet doorgerekend. Dit behoort eerder tot de beheersmaatregelen mochten de omstandigheden drastisch wijzigen.

Elk van deze risico's is 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 kasstromenkengetal terwijl de Solvabiliteit, Loan to Value (LTV) en Dekkingsratio vermogenskengetallen zijn. Per kengetal zijn de risico's gerangschikt op aflopende invloed op het kengetal.

Voorbeeld: Aflopend gerangschikt zijn de effecten van de risico's op het financiële kengetal ICR. Stijging van de lange rente heeft de komende 10 jaar het grootste negatieve effect op de ICR. De ICR daalt door 1% rentestijging met bijna 0,5 (van 2,03 in 2033 in het basisscenario naar 1,56 in 2033). Het risico met het laagste effect op de ICR is dat de prijsinflatie met 1% toeneemt.

De gevoeligheid van de ICR voor de lange rente is relatief groot en de ICR zal daarmee het snelst de meest beperkende ratio 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.

Op basis van dit gegeven kan ook bepaald worden hoeveel risico Thuis maximaal kan nemen. Dit bedraagt zo'n €7.933.000,- in de operationele kasstroom (in 2033 dan beperkend). Dat betekent dus concreet dat de operationele kasstromen af mogen nemen naar ongeveer €5.000.000,- per jaar. Dat is een grote marge en toont onze goede financiële positie.

Naast 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 dat geldt ook voor de loonkosten. De loonkosten beïnvloeden weer de bouw- en onderhoudskosten. De disconteringsvoet is normaal gesproken weer afhankelijk van de lange rente. Ook de marktindex (verkoopprijzen woningen) is mede afhankelijk van de lange rente. Het is belangrijk niet alleen de gevoeligheden te kennen, maar ook de onderlinge afhankelijkheden. In de begroting 2024 zijn 4 scenario's doorgerekend op basis van de meest actuele inschatting van de economische verwachtingen. De ICR is in hoge mate afhankelijk van de lange rente. De verwachtingen op langere termijn is dat deze lange rente zal dalen. Het is de vraag of dit de waarheid wordt. Er is daarom een scenario benoemd waarin we de actuele 10 jaar rente in oktober 2023 (3,60%) doorzetten voor de komende periode (dus tot 2033).

Tot slot is zelfstandig een zwaar weer scenario benoemd. Op basis van de afhankelijkheden zoals hierboven geschetst zou het volgende zich voor kunnen doen in het zwaar weer scenario:

- De ECB krijgt de inflatie niet onder controle en de inflatie blijft langjarig 1,25% hoger (naar 3% als evenwichtspercentage)
- De lange rente gaat zich weer rond de 2% boven de inflatie begeven (zoals het historisch gezien meestal heeft gedaan en naar een evenwichtspercentage van 5%, met een opslag van 0,25%). Ook de bouwkosten en onderhoudsindex hebben een relatie met de inflatie en blijven structureel een 0,5% boven inflatie (tekort aan personeel, materialen schaarste etc.)
- Door de stijging van de lange rente neemt de leencapaciteit van kopers van woningen af. Op basis hiervan wordt een structureel lagere marktindex dan de inflatie ingeschat

Geconcludeerd kan worden dat vanaf het jaar 2028 de interne signaleringsnorm van 1,54 en de minimale norm van 1,4 bij de ICR wordt overschreden. Dan zal er in 2028 direct moeten worden geïntervenieerd.

Een dergelijk zwaar weer scenario is niet geheel denkbeeldig. Het is in feite een voortzetting van de huidige inflatie, loon, bouw- en onderhoudsindices. De rente zou door moeten stijgen, maar dat is in ieder geval niet wat wordt voorzien in de langjarige curves van de rente.

Geconcludeerd kan worden dat in geen van de scenario's problemen m.b.t. de effecten op de Loan to Value, de Solvabiliteit (op Beleidswaarde) en Dekkingsratio zijn te verwachten. Wel zien we dalende lijnen richting de grenswaarden. Op basis van de gevoeligheden is het kengetal ICR het meest knellende kengetal. In een zwaar weer scenario zijn in 2028 problemen te verwachten.

Ook in een scenario waarin de huidige 10-jaars rente gelijk blijft aan het renteniveau in oktober 2023 naderen we in 2033 onze interne signaleringsnorm.

We monitoren in onze tertiaalrapportages de risico's (kengetallen 10-jaars rente, marktindex, bouwkostenindex, aanbestedingsindex). Als vanuit de monitoring blijkt dat stijgingen zich gecombineerd voordoen kan er door ons gedurende de komende jaren tijdig worden bijgestuurd. De beheersmaatregelen zijn legio: temporisering van de nieuwbouw, temporisering van de verduurzaming, hogere huurverhoging in plaats van de nu ingerekende structurele 1%, opvoeren van de verkoop etc. Maar vooralsnog is dit nog niet aan de orde.

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. Fraude en onregelmatigheden

Financieel-economische criminaliteit, waaronder fraude, is een belangrijk maatschappelijk probleem dat burgers, organisaties en de overheid ernstig financieel kan benadelen. Fraude komt in zowel kleine als grote organisaties voor. Naast financiële schade kan fraude de bedrijfsdoelstellingen frustreren en de continuïteit van een organisatie in gevaar brengen. Daarnaast schaadt fraude de integriteit en heeft het mogelijk een nadelig effect op het imago van een organisatie.

Als corporatie beheren we maatschappelijk kapitaal. De samenleving, maar vooral de huurders die in belangrijke mate voor de inkomsten zorgen, hebben er recht op dat we middelen efficiënt, effectief en rechtmatig besteden en verantwoorden. Fraude ondermijnt dit streven en is niet acceptabel. Het bestuur en de RvC hebben de primaire verantwoordelijkheid om fraude te voorkomen en tijdig te detecteren.

In 2023 heeft Thius haar frauderisico's in kaart gebracht inclusief mitigerende maatregelen. Het is onderwerp van gesprek geweest in zowel MT als RvC en heeft de bewustwording rondom frauderisico's vergroot. In de gevoerde gesprekken is niet alleen gekeken naar de 'hard controls' maar ook vooral naar de 'soft controls'.

Algemene conclusie is dat Thius streeft naar een organisatiecultuur waar men aanspreekbaar is op gedrag en waar transparantie een normaal gegeven is. Bij de beoordeling van de frauderisico's is geconcludeerd dat vooral inkoop risicovol is. Het betreft dan vooral inkoop van planmatig onderhoud en inkoop van investeringsactiviteiten. Om deze risico's te beperken passen we functiescheiding toe bij het aangaan van opdrachten en vindt onafhankelijke toetsing plaats op grote investeringen. In 2023 is ook de procuratieregeling geactualiseerd en aangescherpt.

In 2023 zijn er geen onregelmatigheden geconstateerd. Bij het uitvoeren van interne controles door de externe controller is expliciet aandacht besteed aan fraude. In 2023 is onder andere onderzoek gedaan naar opdrachtverstrekking bij projecten.

Integriteits- en frauderisico's

De risico's op het niet-integer handelen en mogelijkheden tot fraude door medewerkers zijn in kaart gebracht. Per proces is geïnventariseerd welke frauderisico's zich mogelijk kunnen voordoen, waarbij ook de beheersmaatregelen zijn aangegeven. Dit overzicht is opgesteld door de externe controller en vastgesteld 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 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 beheersmaatregelen geïmplementeerd om fraude te voorkomen, met specifiek aandacht voor het betalingsverkeer waar geldstromen de organisatie verlaten. Ook 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 2023 zijn er geen meldingen gedaan over misstanden. Er hebben in 2023 geen meldingen plaatsgevonden op basis van de klokkenluidersregeling.

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. Betrouwbare dienstverlening

4.1. Aedes benchmark

Ook in 2023 hebben we deelgenomen aan de Aedes benchmark (betreft de resultaten over het jaar 2022).

Het benchmark-analysemodel bestaat uit vijf prestatievelden:

- **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.
- **Bedrijfslasten:** het beïnvloedbare deel geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.
- **Duurzaamheid:** beschrijft de duurzaamheid van corporatiewoningen. Hierbij is aandacht voor de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de directe CO₂-uitstoot.
- **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.
- **Beschikbaarheid & betaalbaarheid:** geeft inzicht in de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.

Benchmark scores

Omschrijving	Thius Score 2022	Thius Score 2023	Thius Letter	Sector Score 2023
Huurdersoordeel			B	
Nieuwe huurders	7,7	7,4	C	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,7	B	7,7
Vertrokken huurders	8,6	7,7	B	7,4
Bedrijfslasten			A	
Beïnvloedbare lasten	€ 611	€ 612	A	€ 928
Duurzaamheid			B	
Isolatieprestatie (kWh/m ²)	42	40	B	39
Fossiel energieverbruik (kWh/m ²)	197	190	B	187
Co-2 uitstoot gas (kg/m ²)	21	21	C	18
Lasten onderhoud/verbetering			B	
Instandhoudingskosten (€/vhe)	€ 2.966	€ 2.084		€ 3.739
Idem vijfjaarsgemiddelde	€ 2.188	€ 2.242	B	€ 3.244
Technische woningkwaliteit (EP) kWh/m ²)	197	190	A	186,8
Ervaren woningkwaliteit (score)	6,9	6,9	C	6,9
Beschikbaarheid en betaalbaarheid				
Deelscore betaalbaarheid:			B	
Aandeel tot aftoppingsgrens	90%	86%		84%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens	10%	-4%		-4%
Deelscore betaalbaarheid:			B	
Gemiddeld huurprijs (daeb)	€ 581	€ 590		€ 578
Verhouding huur tot maximaal redelijk	69%	67%		69%
Ontwikkeling gemiddelde huurprijs	0,50%	1,60%		2,90%
Deelscore huisvesten doelgroepen:			C	
Toewijzingen onder passend-toewijzingsgrens	64%	60%		74%
Match voorraad (daeb) en doelgroep passend toewijzen	88%	77%		80%

Prestatieveld Huurdersoordeel

We scoren Gemiddeld op het Huurdersoordeel. Over de hele linie zien we een lichte daling t.o.v. 2022. In ons Ondernemingsplan hebben we aangegeven dat we op het Huurdersoordeel tot de koplopers willen gaan behoren. We hebben gedefinieerd (ook in de begroting 2024) dat we op alle drie onderdelen een 8 willen gaan scoren (dan behalen we zeker de A-score). Door vooral de volgende acties willen we de resultaten verbeteren:

- Procesmanagement (gezamenlijk kritisch beoordelen van de processen en verbeteringen doorvoeren);
- Verhogen van de response op de enquêtes.

Prestatieveld Bedrijfslasten

Aan de hand van de cijfers uit de jaarrekening leveren wij ook de totale kosten van de geharmoniseerde netto bedrijfslasten aan. Voor 2023 komen wij uit op € 612,- (in 2022 € 611,-). Het gemiddelde van woningcorporaties was € 928,-. We komen daarmee op een zeer ruime A-score, die we graag willen behouden voor de toekomst. Maar we moeten hierbij ook realistisch blijven. De netto bedrijfslasten stijgen door de noodzakelijke versterking van organisatie en bedrijfsvoering (o.a. personeelskosten) en vooral de opgave voor de woningcorporaties is enorm toegenomen naar aanleiding van de Nationale Prestatie Afspraken.

Prestatieveld Duurzaamheid

Op het gebied van Duurzaamheid scoren we Gemiddeld. Dat is gelijk aan voorgaand jaar. Hierin zit een grote overlap met het volgende onderdeel Onderhoud en Verbetering. Onduidelijk is in hoeverre ons qua oppervlakte groter dan gemiddeld woningbezit wordt gewogen. In het algemeen kan gesteld worden dat we (ondanks de lagere investeringen uit het verleden) gemiddeld scoren en dat we ongeveer even ver van de Standaard afzitten als overige woningcorporaties.

Prestatieveld Onderhoud en verbetering

Ook dit jaar scoren we weer een B (dus Gemiddeld) op dit onderdeel. Onze instandhoudingskosten liggen ver onder het gemiddelde. Dat betekent dat we minder aan onderhoud en woningverbetering uitgeven dan overige corporaties. Dit doen we in de volle breedte maar met name op het gebied van Duurzaamheid (woningverbetering) herkennen we dit beleid van de afgelopen jaren. Andere corporaties geven vooral hieraan meer geld uit. De technische woningkwaliteit en de ervaren woningkwaliteit liggen iets onder het gemiddelde van de corporatiesector. In 2023 en latere jaren wordt het onderhoud en de investeringen in Duurzaamheid fors opgeschroefd waardoor we verwachten dat we opschuiven richting de gemiddelde instandhoudingskosten (die wellicht in de sector ook weer hoger worden).

Prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Op het gebied van Beschikbaarheid scoren we Gemiddeld. Dat geldt ook voor de ontwikkeling van ons woningbezit. Zoals bekend is onze ambitie op het gebied van Beschikbaarheid groot. We willen grote aantallen DAEB-woningen toevoegen aan onze woningvoorraad de komende jaren. Door ons Tweehurenbeleid zijn onze DAEB-woningen altijd passend voor onze doelgroep. Het aandeel tot de aftoppingsgrens en de ontwikkeling daarvan is dus minder relevant bij ons. Eigenlijk zou hier de score 100% moeten staan.

Ook de score op Betaalbaarheid is gemiddeld. Onze huurprijs is gemiddeld iets hoger dan de corporatiesector. Hierbij zijn wel wat kanttekeningen te plaatsen. Doordat ons woningbezit een hoger WWS-puntenaantal heeft (meer kwaliteit volgens WWS en die zit voornamelijk in de grootte van de woning) is de maximaal redelijk huur hoger. Gemiddeld vragen we voor die kwaliteit van de woning minder dan gemiddeld dan de sector. Daarnaast voorzien we in de toekomst een gematigde huurontwikkeling. Onze verwachting is een huurontwikkeling beneden het sectorgemiddelde. Door ons beleid uit te voeren de komende jaren zullen we hier dus beter op gaan scoren. Dat blijkt ook al uit de huurontwikkeling bij ons in 2022 ten opzichte van de sector.

Het huisvesten van de doelgroepen met inkomen onder de passend toewijzen grens heeft een waardering lager dan gemiddeld. Daarbij moet bedacht worden dat dit een gevolg is van een bewuste beleidsmatige keuze. Door ons Tweehurenbeleid kan iedereen reageren (ook woningzoekenden met een inkomen -soms net- boven de huurtoeslaggrens). De praktijk is dat velen (en niet alleen huurtoeslaggerechtigden) klem zitten op de woningmarkt en dat brede groepen woningzoekenden voorzien moeten worden in hun woningbehoefte. Ook de Leefbaarheid in een wijk moet daarbij bewaakt blijven. Dat zijn voor ons primaire taakstellingen.

4.2. Huurderstevredenheid

Verspreid over het jaar laat Thius onderzoek uitvoeren naar de klanttevredenheid via een marktonderzoeksbureau. Dit heeft in 2023 plaatsgevonden voor de processen Nieuwe huurders, Reparatieverzoeken en Vertrokken huurder.

Voor het onderzoek Nieuwe huurders werd van 140 (2022:132) huurders de respons ontvangen, dit is 34% (2022:38%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 7,6 (2022: 7,4).

Voor het onderzoek Reparatieverzoeken werd van 614 (2022:808) huurders de respons ontvangen, dit is 27% (2022: 30%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 7,9 (2022: 7,7).

Voor het onderzoek Vertrokken huurder werd van 83 huurders (2022:77) zijnde 31% respons (2022 34%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 7,8 (2022: 7,7).

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

4.3 Zichtbaarheid in de wijken

Sinds dit jaar werkt Thius actief aan meer zichtbaarheid in onze wijken. We zijn begonnen met het aanstellen van twee nieuwe wijkbeheerders, zodat Thius nu ook zichtbaar is in de gemeenten Buren en Neder-Betuwe. In deze gemeenten waren namelijk voorheen geen wijkbeheerders actief. Ook zijn de nodige activiteiten in de wijken ontplooid waardoor we onze zichtbaarheid hebben vergroot. Zie voor een uitgebreide toelichting hoofdstuk 9.

4.4. Samen maatschappelijk presteren

Thius werkt met verschillende partners samen om onze maatschappelijke doelen te bereiken. In 2023 stond ons ondernemingsplan centraal. Bij de totstandkoming van ons ondernemingsplan hebben we een brede consultatie gehouden door verscheidene partners te betrekken. Daarnaast vindt er samenwerking op verschillende niveaus plaats.

Regionale en landelijke samenwerkingen

Landelijk zijn wij lid van Aedes. Aedes behartigt onder meer de belangen van de corporaties door actief lobby te voeren op nationaal en Europees niveau. Onze directeur-bestuurder neemt ook actief deel aan één van de werkgroepen van Aedes.

Op 30 juni 2022 zijn Aedes, Woonbond, VNG en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Prestatie Afspraken overeengekomen. Door het afschaffen van de Verhuurderheffing is per 1-1-2023 jaarlijks ca. € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrijgekomen. Dit geld wordt ingezet voor:

- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen
- Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen
- Opheffen van E-F-G labels na 2028
- Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen
- Leefbare, veilige en sociale wijken

Schematisch is dit als volgt gepubliceerd door het ministerie van BZK:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:

- Forse huurmatiging**
 - Woningcorporaties gaan huurstijging 3 jaar lang beperken. Inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.
 - De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen; dit is gunstig voor de koopkracht van huurders.
 - Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020).
 - We werken toe naar minstens 30% sociale huur per gemeente; er komt duidelijke definitie wat sociale huur is.
- Verdubbeling woningbouw**

Woningcorporaties bouwen t/m 2030:

 - 250.000 sociale huurwoningen.
 - 50.000 middenhuur woningen.
 - Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeenten komen én op welke locaties.
- Versnelde verduurzaming**
 - Huren worden niet verhoogd na isolatie.
 - In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G).

In 2030:

 - 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij.
 - 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.
- Impuls op leefbaarheid**
 - Corporaties investeren jaarlijks € 200 mln extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
 - Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
 - Woningcorporaties investeren per jaar € 75 mln extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
 - In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.

Aan deze afspraken committeren zich naast het Rijk:

juni 2022 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

De begroting 2024 en FMR 2024-2033 is gebaseerd op de realisatie van deze afspraken. Uiteraard geldt dit dan voor het aandeel dat Thius hierin zal kunnen realiseren. Hierbij is uitgegaan van het feit dat Thius ongeveer 1/300 deel (0,32%) van het totale woningbezit bij woningcorporaties heeft. Op basis van dit aandeel is ook de totale opgave voor Thius geformuleerd.

Hieronder wordt de verwachte productie van Thius afgezet tegen de verhoudingsgewijs toegerekende opdracht aan Thius per thema en onderwerp:

Aandeel Thius in totaal Nederland				
Aantal woningen Nederland 2022	2.294.015			
Aantal woningen Thius 2022 ultimo	7.306			
Aandeel woningen Thius t.o.v. landelijk in %	0,32%			
Prestatieafspraken 30-6-2022	Landelijk	Norm toegepast op Thius	Thius	Opmerkingen
Huurmatiging				
Huurstijging beperkt			v	1% huurverhoging ingerekend komende 10 jaren
Huurstijging minder hard dan lonen			v	1% huurverhoging ingerekend komende 10 jaren
Huurverlaging naar € 575,03			v	Huurverlaging doorgevoerd in 2023
30% sociale huur per gemeente				Nog niet voor elke gemeente gerealiseerd, met name gemeente Buren zit fors onder de norm 30% sociale huur; derhalve overheveling van 67 niet-DAEB woningen naar DAEB woningen in 2023
Nieuwbouw				
Regionale woondeal			v	Regionale woondeal gesloten voor eind 2022
Aantal sociale huurwoningen t/m 2030	250.000	796	813	
Aantal commerciële huurwoningen t/m 2030	50.000	159	25	
Totaal		955	838	Na 2030 blijft versnelde aanpak van toepassing tot 2033, t/m 2033 ruim voldoende nieuwbouw (1.151)
Netto groei landelijk minimaal	100.000	318	727	Verkoop en sloop beperkt bij Thius dus aanzienlijk grotere groei bij Thius in vergelijking met landelijk
Versnelde verduurzaming				
Geen huurverhoging na renovatie			v	Geen huurverhoging na renovatie
Aantal woningen met E, F en G label in 2023		4,86%	355	
Aantal woningen met E, F en G label eind 2028			4	Deze worden gesloopt in 2031
Aardgasvrij	450.000	1.433	1.330	
Toekomstklaar geïsoleerd	675.000	2.150	2.892	Label A of beter eind 2023; komende jaren groei naar gemiddeld label A in 2028
Vanaf 2026 warmtepomp verplicht			198	Per jaar 198 gemiddeld als aantal in begroting. Noodzakelijk zouden er ca. 325 zijn (bij levensduur 18 jaar en exclusief gestapelde bouw). Landelijk discussie over plicht gezien matige terugverdiendtijd
Impuls leefbaarheid				
Extra investeringen vocht, brandveiligheid etc	200.000.000	636.962	933.760	In Planmatig Onderhoud opgenomen o.a. brandveiligheid
Conditie score 5 of slechter in 2021			0	
Conditie score 5 of slechter in 2026			0	
Schone, veilige wijken extra investeringen	75.000.000	238.861	308.000	3 FTE's inzet voor leefbaarheid (wijkbeheerders) + € 100.000,- leefbaarheidsbudget
Geclusterde woonvormen	50.000	159	104	
Zorggeschikte woningen			602	

Geconcludeerd kan worden dat de grote ambities vanuit de Nationale Prestatie Afspraken grotendeels zijn opgenomen in deze begroting. Hierbij moeten nog wel de nodige kanttekeningen worden geplaatst. Het is een grote uitdaging op organisatorisch gebied, zowel vanwege externe factoren (nieuwbouwriscio's als beschikbaarheid grond, procedures, stikstof, bouwkosten etc.) als interne factoren (onzekerheden over aanpak en prijzen verbeteringen afgezet tegen invloed op energieprestatie, capaciteit interne organisatie etc.). De komende jaren zullen we mogelijk onze uitgangspunten en aannames moeten bijstellen. Voorsnog wordt voorzien dat Thius een grote bijdrage kan leveren aan de investeringen in Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Duurzaamheid.

Koppeling met provinciale prestatieafspraken

In 2023 werden op provinciaal niveau woondeals gesloten. Voor de provincie Gelderland werd een totale prestatieafpraak gemaakt voor de productie van 104.000 woningen. Gerelateerd aan de opgaven per gemeenten betekent dit het volgende:

Regionale prestatieafspraken				
	Ambitie t/m 2030	Aandeel Thius	Begroting 2024 - 2030	Begroting 2024 periode 2023 - 2033
Landelijk	900.000			
Gelderland	100.000			
Gemeente:				
Buren	378	261	274	294
Neder-Betuwe	347	347	237	550
Tiel	400	223	259	306
	1.125	831	770	1.150

Het sociaal woningbezit in de gemeente Buren en Tiel is grotendeels in eigendom van de corporaties Thius en KleurrijkWonen. De nieuwbouwoopgave is daarom proportioneel verdeeld over deze twee woningcorporaties. Hierboven een overzicht van de afspraken op provinciaal niveau, afgezet tegen de voorgenomen productie in de voorliggende Begroting 2024 en FMR 2024-2033. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouwplannen en de provinciale opgave verdeeld naar Thius goed op elkaar aansluiten, alleen dat er een langere periode voor nodig lijkt te zijn.

Op regionaal niveau werken we samen met vijf andere corporaties uit de regio Rivierenland, genaamd Samenwerkende Woningcorporaties Rivierengebied (SWR). We werken samen op het gebied van bestuur, beleid, wonen, vastgoed en communicatie. Voor ons woonruimteverdeelsysteem maken wij gebruik van Woongaard. Hiervoor nemen wij op verschillende niveaus deel aan bijeenkomsten en overleggen.

Gemeenten

Op lokaal niveau werken we veel samen met de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel. We hebben bijeenkomsten op bestuurlijk en ambtelijk niveau over onder andere de prestatieafspraken. Met de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt die deels nog doorlopen. We werken aan het vernieuwen van de meerjarenafspraken, zodat we niet jaarlijks een bod hoeven uit te brengen. Jaarlijks rond de zomer wordt dan wel met alle partijen een vooroverleg gevoerd met als doel het inventariseren van de behoeftes van de jaarschijf.

In hoofdlijnen worden de prestatieafspraken gemaakt in lijn met de Nationale Prestatie Afspraken. Op het gebied van Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Duurzaamheid en Leefbaarheid zijn of worden afspraken vastgelegd. Daarbij is het kader voor Thius voor het maken van afspraken ook de Begroting en de Financiële Meerjarenraming.

De afspraken worden gemonitord in het regulier bestuurlijk overleg, maar daarnaast zal ook ander periodiek overleg plaatsvinden om elkaar op de hoogte te houden. Hieronder is de relatie tussen de prestatieafspraken (gebaseerd op de afspraken met de gemeente Neder-Betuwe) en de voorliggende Begroting 2024 en FMR 2024-2033 weergegeven:

Onderwerp	Prestatie-afpraak	Invulling
Beschikbaarheid	Meerjarenafpraak 1: Het realiseren van een nieuwbouw-programma	Gemeenten en Thius zetten zich in om voldoende sociale huurwoningen te realiseren. Hiertoe stelt de gemeente bij nieuwe planinitiatieven de realisatie van een minimum % sociale huur, x% midden huur en x% sociale koop als voorwaarde.
Beschikbaarheid	Meerjarenafpraak 2: Instandhouding van de bestaande voorraad	Thius draagt er zorg voor dat de voorraad DAEB-huurwoningen in de gemeenten worden gebouwd.
Beschikbaarheid	Meerjarenafpraak 3: Opstellen van een woonzorgvisie	De gemeente stelt een (bij voorkeur regionaal afgestemde) woonzorgvisie op gericht op passende huisvesting voor diverse aandacht groepen. Naast huisvesting gaat het om de benodigde zorg, begeleiding en welzijnsactiviteiten. Het opstellen van de woonzorgvisie vindt in samenspraak met Thius en zorgpartijen plaats.
Beschikbaarheid	Meerjarenafpraak 4: Voorzien in de behoefte aan woonwagen-standplaatsen	De gemeente draagt er in samenspraak met Thius zorg voor dat voldoende woonwagenstandplaatsen worden gerealiseerd om in de behoefte te voorzien. Dit houdt in dat de wachttijden voor een woonwagen niet langer mogen zijn dan de wachttijden voor reguliere woningen.
Beschikbaarheid	Meerjarenafpraak 5: Vergroten slaagkansen woningzoekenden	De gemeente en Thius streven naar grotere slaagkansen voor woningzoekenden op basis van: <ul style="list-style-type: none"> - omvang en differentiatie van het - huisvestingsverordening - urgentie regeling - maatregelen om de doorstroming te stimuleren. Met het doorstromingsproject probeert Thius op verschillende wijzen (doorstromen naar kleinere woningen of duurdere woningen - niet DAEB) een betere match te krijgen tussen klant (huurder) en pand (woning).

Onderwerp	Prestatie-afspraken	Invulling
Betaalbaarheid	Meerjarenafspraken 6: Schuldenproblematiek	Thius en de gemeente werken samen in het voorkomen en oplossen van schuldenproblematiek. Daarbij wordt voornamelijk door de gemeente en Thius gestuurd op vroegtijdige signalering.
Betaalbaarheid	Meerjarenafspraken 7: Inkomensafhankelijke huurverhoging	Thius behoudt de mogelijkheid van de inkomensafhankelijke huurverhoging om zo een gedifferentieerd huurverhogingsbeleid te kunnen doorvoeren. De opbrengsten van deze huurverhoging worden ingezet t.b.v. het verbeteren van de betaalbaarheid.
Betaalbaarheid	Meerjarenafspraken 8: Huurbeleid	Thius past het 2-hurenbeleid toe. Als de huur ten opzichte van het inkomen van de nieuwe huurder te hoog is, kan onder voorwaarden de huur verlaagd tot de betreffende aftoppingsgrens waardoor de huurder volledig aanspraak kan maken op huurtoeslag. In de toekomst kan dit beleid gewijzigd worden, maar Thius zal altijd een gedifferentieerd huurbeleid toe te passen.
Duurzaamheid	Meerjarenafspraken 9: Warmtetransitie	Op basis van de transitievisie warmte van de gemeente moeten plannen worden opgesteld voor aardgasvrije dorpen. De gemeente en Thius werken samen aan deze plannen. Hierbij wordt gezocht naar koppelkansen tussen gemeente, particuliere woningeigenaren en Thius. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden dat oplossingen/plannen elkaar niet in de weg staan.
Duurzaamheid	Meerjarenafspraken 10: Aanpak energiearmoede	Thius en gemeente gaan samen bepalen hoe we energiearmoede zoveel mogelijk kunnen voorkomen en bewoners meer bewust maken van hun energiegebruik.
Duurzaamheid	Meerjarenafspraken 11: Klimaatadaptatie	Thius en gemeente gaan samen aan de slag met klimaatadaptatie. Samen wordt gewerkt aan een plan van aanpak voor de komende jaren.
Leefbaarheid	Meerjarenafspraken 12: Focuswijk	In het kader van leefbaarheid wordt op basis van de analyse van de veerkrachtkarten bepaald welke wijken/dorpen de meeste aandacht verdienen. Er wordt voor deze wijken/dorpen een gezamenlijk plan van aanpak gemaakt met het doel dat deze wijken bij een volgende analyse een verbeterde positie hebben. Het leefbaarheidsbeleid van gemeenten en Thius dienen hiervoor als uitgangspunt.
Leefbaarheid	Meerjarenafspraken 13: Inrichting openbare ruimte	Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte wordt in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd over het programma van eisen voor de openbare ruimte en de eventuele voorzieningen. Dit dient te leiden tot een evenwichtig pakket van eisen binnen de beschikbare ruimte en duidelijkheid over de rollen en verantwoordelijkheden.
Leefbaarheid	Meerjarenafspraken 14: Woonprojecten	Bij alle woonprojecten (nieuwbouw, sloop/nieuwbouw, renovatie etc.) staat leefbaarheid op de agenda, zodat hier aandacht aan gegeven wordt.
Bestuurbaarheid	Meerjarenafspraken 15: Monitoren	Periodiek monitoren via het bestuurlijk overleg. Tool: gemeentelijke woonmonitor 2x per jaar

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

Er vinden verschillende overleggen plaats. Soms gaat het overleg over sociale problematiek in een bepaalde wijk. Andere keren zijn het structurele overleggen, zoals het zes wekelijks overleg Sociale Kern Team in Buren. Er vinden voorts zogeheten multidisciplinaire overleggen (MDO's) plaats waarbij vanuit verschillende disciplines een casus wordt behandeld.

In 2023 zijn we proactief aan de slag gegaan met het benaderen van onze stakeholders. We hebben overleggen geïnitieerd met de gemeente, politie, welzijn en hulpverlening op casusniveau en voor het opzetten van activiteiten in het kader van leefbaarheid. Ook hebben we het door ons geïnitieerde overleg over energiearmoede met de drie gemeenten gecontinueerd en een zorg en veiligheidsoverleg gefaciliteerd bij ons op kantoor.

4.5. Overleg met Huurdersbelangenorganisatie

De huurders zijn verenigd in de huurdersbelangenorganisatie (HBO) "De Vooruitgang". De huurdersorganisatie bestaat uit negen leden. Volgens 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 HBO en de directeur-bestuurder en manager Wonen van Thius evenals bilaterale overleggen tussen de voorzitter van de HBO en de directeur-bestuurder van Thius.

In 2023 is de zogeheten Bouwcommissie van de HBO nieuw leven ingeblazen. Deze commissie adviseert Thius bij nieuwbouwprojecten. Er heeft het afgelopen jaar onder andere een bijeenkomst plaatsgevonden waarin de Bouwcommissie is meegenomen in de plattegronden die door Thius worden gebruikt bij nieuwbouwprojecten. Ook is de intentie uitgesproken om de Bouwcommissie vaker en eerder te betrekken bij nieuwe projecten.

Om ervoor te zorgen dat de HBO vroegtijdig geïnformeerd is, is afgesproken om per 2024 te starten met beleidsoverleggen. Tijdens deze overleggen met de HBO, de manager Wonen en medewerkers van team Strategie en Beleid wordt de HBO meegenomen in nieuw beleid nog voordat er een formeel advies gevraagd wordt.

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 2023, het leefbaarheidsbeleid, het verduurzamingsbeleid en de aangepaste algemene voorwaarden. In een regulier overleg heeft de HBO met een delegatie van de RvC éénmaal een ontmoeting gehad. De HBO heeft op eigen gelegenheid ongeveer zeven keer vergaderd in 2023 en er heeft zesmaal een regulier overleg plaatsgevonden tussen de HBO en Thius. Tot slot hebben de HBO en Thius begin 2023 gezamenlijk een cursus gevolgd over de Overlegwet onder begeleiding van advocatenkantoor VBTM.

4.6. Overleg met bewonerscommissies

Eind 2023 is het aantal bewonerscommissies toegenomen. In 2022 telde Thius vijf actieve bewonerscommissies, in 2023 zijn dit er 12 (zie overzicht hieronder). Twee bewonerscommissies zijn in oprichting.

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. Eind 2023 heeft Thius een eindejaar bijeenkomst gehouden met de bewonerscommissies en de HBO.

Overzicht bewonerscommissies:

Bewonerscommissie	Gemeente	Status
Rietkraag	Buren	In oprichting
Hoog Lindenhof	Neder-Betuwe	Actief
't Kloostereind	Neder-Betuwe	Actief
Bloesemflats	Tiel	Actief
De Batouwe	Tiel	Actief
De Perserij	Tiel	Actief
De Vier Gravinnen	Tiel	Actief
Hertog Karellaan 102	Tiel	Actief, maar onderbezet
Gasthuis Lingewaarde	Tiel	In oprichting
Graafwaltgerlaan 88	Tiel	Actief, maar onderbezet
Ridderweide	Tiel	Actief
Trichtstraat	Tiel	Actief

4.7. Klachten en geschillen met huurders

Is een huurder van Thius of een woningzoekende niet tevreden, dan kan hij een klacht indienen bij Thius. Als de huurder of 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); of
2. De Regionale Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland (klachten over het optreden van medewerkers en het functioneren van de woningcorporaties).

Net als in 2022 zijn er in 2023 vijf klachten ingediend bij de Huurcommissie. In één zaak werd een huurverlaging gevorderd op grond van onderhoudsgebreken. Deze vordering is toegewezen door de Huurcommissie, waardoor de huurder met terugwerkende kracht voor een periode van een halfjaar een huurverlaging heeft ontvangen. In een andere zaak heeft de huurder gevraagd of de huurprijs correct was vastgesteld door Thius. De Huurcommissie heeft, na het verrichten van onderzoek in de woning, uitspraak gedaan en geoordeeld dat Thius op juiste wijze de huurprijs heeft vastgesteld. De huurder werd daarom in het ongelijk gesteld. In weer twee andere gevallen zijn huurders naar aanleiding van de huurverhoging naar de Huurcommissie gestapt. In beide gevallen zijn de huurders niet-ontvankelijk verklaard, waardoor een verdere behandeling is uitgebleven. Tot slot heeft een huurder een huurprijsvermindering gevorderd op grond van onder andere een niet-functionerende warmtepomp. Na succesvol in verzet te zijn gaan tegen de voorzittersuitspraak, is de huurder alsnog door de Huurcommissie in het ongelijk gesteld. Er bleken geen aantoonbare gebreken te zijn.

In totaal zijn in 2023 acht klachten (2022: zeven) bij de Regionale Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland ingediend. De klachten betroffen onder andere een vermeende schending van de privacy door onaangekondigd de dakgoten van een huurder te reinigen, het niet adequaat handelen van een telefoniste van de spoedlijn van Thius, het dubbel betalen van de huur en een onterecht afgewezen urgentie. Van de acht klachten die zijn ingediend moet de klachtencommissie in drie gevallen nog advies geven. In twee andere zaken heeft de klachtencommissie de huurder in het ongelijk gesteld.

In de resterende drie zaken zijn Thius en de huurders tot een gezamenlijke oplossing gekomen, waarbij de klachtencommissie soms adviezen ter verbetering aan Thius heeft meegegeven.

5. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroep

5.1. Vastgoedportefeuillebeleid

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

Begin 2023 is de regionale woondeal getekend waarin per gemeente is vastgelegd hoeveel sociale huurwoningen erbij mogen komen. Voor Buren zijn dat er netto 388, voor Neder-Betuwe netto 347 en voor Tiel bruto 525.

Daarna zijn we aan de slag gegaan om onze wensportefeuille te bepalen per gemeente en voor Thius als geheel. Daarbij hebben we niet alleen gekeken hoeveel en welke woningen wij nodig hebben voor de groei, maar ook hoeveel en welke woningen wij nu al tekortkomen. Hierbij is gerekend met een lage en een hoge variant. Hieronder zijn de uitkomsten te zien van onze lage variant van de wensportefeuille. Zoals te zien is willen wij graag veel meer woningen realiseren dan wij volgens de woondeal mogen.

Thius aantallen	Buren	Neder-Betuwe	Tiel	Totaal
Tekort	530	300	500	1330
Groei	250	380	350	980
Totaal	780	680	850	2310

Deze wensportefeuille zal in 2024 verder uitgewerkt worden naar een vastgoedportefeuillebeleid en vervolgens naar complexplannen.

Huidige voorraad

Eind 2023 hebben wij 8.120 verhuurobjecten (vhe's). In onderstaand overzicht is de verdeling naar type te zien.

Type verhuureenheid	Aantal vhe's per 31-12-2023	Aantal vhe's per 31-12-2022
Zelfstandige woningen	7.250	7.214
Onzelfstandige woningen	27	27
Woonwagens en standplaatsen	3	3
Parkeerplaatsen	244	242
Garageboxen	265	265
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	65	62
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	36	34
Intramurale zorg	230	230
Totaal	8.120	8.077

We hebben in 2023 43 (2022: 18) nieuwbouwwoningen gerealiseerd en 14 woningen (2022: 24) verkocht. Daarnaast zijn 6 koopgarantwoningen teruggekocht en daarna verhuurd. Daarnaast zijn 2 woningen regulier aangekocht en het Gemeentehuis Buren, zie hoofdstuk 5.3.

Verkoopbeleid

In de periode 2020 – 2022 is het aantal sociale huurwoningen van Thius afgenomen. Dit heeft er mee te maken dat we meer woningen verkocht hebben dan nieuwe hebben gebouwd. Ook in 2023 hebben we 43 nieuwe woningen opgeleverd.

Vanaf 2025 staan er steeds meer projecten en aantallen in de planning, maar het is onzeker of en wanneer deze daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Om een verdere daling van de woningvoorraad te voorkomen, is eind 2022 de verkoopvijver verlaagd.

In lijn met de Nationale Prestatieafspraken zullen wij de voor verkoop aangewezen woningen eerst verkopen aan zittende huurders. Als 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.

5.2. Nieuwbouw en Woningverbetering

Het woningtekort in Nederland is groot en dat is ook in onze regio zo. Voor de realisatie van de ambitie van Regio Rivierenland voor Buren, Neder-Betuwe en Tiel betekent dit dat Thius een groei van minimaal 1.100 huurwoningen als ondergrens nastreeft. Hiervoor is in de begroting 2024- 2033 tot een totaalbedrag van ca € 261 miljoen opgenomen. De ambitie is een toevoeging op termijn van ongeveer 1.700 woningen.

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 het door de gemeente vastgestelde percentage sociale huurwoningen moet toevoegen. In de gemeenten Buren en Neder-Betuwe verloopt dit goed: regelmatig krijgen we de vraag van een ontwikkelaar. 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 het gemeentelijke percentage en loopt soms op tot 100%. Bij een aantal locaties kunnen we koopwoningen en woningen in de middenhuur toevoegen voor de financiële haalbaarheid. Een gemengde en diverse wijk is hierbij het uitgangspunt. In 2022 en 2023 heeft Thius Gildeland I en II en Kerkstraat Dodewaard aangekocht.

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 en ook met goedkopere conceptbouw te werken. 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 veel is gebeurd.

Om de bouwopgave te realiseren, is de projectenportefeuille de afgelopen jaren fors uitgebreid met potentiële bouwlocaties en -plannen. Door te netwerken en (soms letterlijk) actief de boer op te gaan, trekken we meer kansen vlot, bij voorkeur in projecten met het nodige volume. Daarbij hoort ook intensivering van het relatiebeheer met gemeenten. Immers, wij hebben de lokale overheid hard nodig om op particuliere locaties het minimale percentage sociale huur af te dwingen. Ook samenwerking met aannemers en ontwikkelaars kan in een veranderende bouw- en vastgoedmarkt mogelijkheden bieden: Thius kan in haar bijzondere rol richting de gemeente een positieve bijdrage leveren aan de slagingskans van een project, het mes snijdt daarmee aan twee kanten. In elk van onze drie gemeenten gaan we werken met kansenkaarten om te zorgen dat we vooraan staan.

Zoals hierboven aangegeven is de behoefte aan woningen groot. Voor een aantal projecten is in 2022 een raamovereenkomst gesloten met bouwbedrijf De Vree en Sliepen om daarmee productiecapaciteit te borgen. Het gaat om zes projecten die Thius spoedig in productie wil laten nemen. Dat zijn Casterhoven (Kesteren, in 2023 opgeleverd), Voorburg (Ommeren, start bouw in 2024), Hertog van Gelre (Tiel, start bouw nog onduidelijk) en op het Veilingterrein (Tiel, start bouw in 2025) 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 zijn de bouwkosten door een externe partij getoetst op marktconformiteit, zie ook de Bouwkostennotitie.

Versnelling en vergroting slaagkansen

Als plannen éénmaal in de pijplijn zitten, is het zaak dat dit snel leidt tot de start van de realisatie en daarna de sleuteluitgifte aan bewoners. Om de doorloop snelheid te verhogen is in 2023 verkend wat we kunnen doen om plannen sneller tot productie te brengen. Hiertoe neemt Thius (deels ook namens de SWR) deel aan de provinciale versnellingsstafels met als doel stagnaties te signaleren, oplossingen te bedenken, kansen te pakken. Dat doen we zelf en samen met onze collega-corporaties in Rivierenland (SWR) en in Aedes-verband. Andere bouwvormen zoals conceptueel bouwen of verregaand geprefabriceerde woningen worden niet geschuwd. Voor enkele projecten worden de mogelijkheden hiertoe nader onderzocht. Daarnaast wordt met de drie gemeenten gesproken over een standaardisering van de anterieure overeenkomsten, grondprijzen en parkeernormen.

5.2.1. Nieuwbouw, gerealiseerd in 2023

Casterhoven 3 (Kesteren)

In dit project zijn 11 woningen gerealiseerd, negen voor starters en twee voor grote gezinnen.

Hertogenwijk Fase 2 (Tiel)

Na een forse vertraging door NUTS-aansluitingen zijn in november 2023 de laatste woningen van het project opgeleverd. Totaal zijn er acht gezins- en 24 multifunctionele woningen (dit zijn zorggeschikte woningen met bad- en slaapkamer beneden) gerealiseerd.

4.2.2. Nieuw- en verbouw, in voorbereiding

Projecten in voorbereiding

Blommeland 2 (Lienden)

Er is een plan voor het bouwen van 11 huurwoningen op een perceel eigen grond. Voor het plan is de procedure voor herziening van het bestemmingsplan in 2023 opgestart. Naar verwachting zal dit in april 2024 worden vastgesteld waarna na aanbesteding en planvoorbereiding de realisatie kan starten in september 2024.

Hof van Beusichem

Na een lange tijd van discussie met de VVE over het gebruik van de ontmoetingsruimte is er in 2023 overeenstemming bereikt. Thius gaat twee appartementen toevoegen, de ontmoetingsruimte kan grotendeels in gebruik blijven. Mocht deze functie alsnog wegvallen is er ruimte voor nog één appartement.

De Meent, fase 1 (Erichem)

De grond is in eigendom, de procedure voor herziening van het bestemmingsplan is in 2023 opgestart. Naar verwachting wordt dit in april 2024 vastgesteld. De start bouw wordt beoogd in september 2024. In overleg met de gemeente is het aantal woningen van 14 naar 16 opgehoogd.

Veilingkwartier (Tiel)

Begin 2023 is met BPD en de gemeente overeenstemming bereikt over de afrondende afspraken. Voor Thius betekent dit een extra toevoeging van 10 sociale huurwoningen op de deellocatie Teisterbantlaan. Het bestemmingsplan voor het Veilingterrein is in 2023 onherroepelijk geworden met in totaal 324 woningen. De opstalontwikkeling voor ons bouwprogramma van ongeveer 110 woningen is gestart. Beoogde start bouw is 2025.

De Hertog van Gelre (Tiel)

Vanwege een voortdurende discussie met de gemeente Tiel over het aantal appartementen, het inpassen van een nieuwe rotonde en afstemming met de buurman heeft de gemeente nog geen besluit genomen. Bij de gemeente is aangedrongen op actie. Inmiddels is met de gemeente Tiel een proces gestart om de Thius-projecten met prioriteit te behandelen. Dit heeft ervoor gezorgd dat er voor deze locatie inmiddels overeenstemming is over de voorgestelde parkeeroplossing en het aantal en doelgroep van de appartementen. Verwacht wordt dat in Q2 van 2024 overeenstemming kan worden bereikt over de stedenbouwkundige en architectonische inpassing waarna de benodigde procedure kan worden opgestart. Inzet is realisatie van 40 appartementen en 10 grondgebonden woningen

De Meent, fase 2 (Erichem)

Met de gemeente, provincie en betrokken grondeigenaren wordt constructief gesproken over uitbreiding van het plan De Meent. De gemeente wenst op die locatie versneld extra woningen, mede ter ontlasting van de wachtlijsten. Naar verwachting zal in 2024 hier besluitvorming over plaatsvinden.

Voorstraat 8, voormalig kantoor SWB (Lienden)

Vanwege de ontbrekende capaciteit bij team Projectontwikkeling is de verkenning van de scenario's doorgeschoven naar 2024. Met de gemeente is al wel het gesprek opgestart over de mogelijke verwerving van het naastgelegen perceel.

Voorburg (Ommeren)

De gemeente heeft ons bod voor de grondaankoop geaccepteerd. Het plan is ingediend en op basis daarvan is het bestemmingsplan eind 2023 in procedure gebracht. In het bestemmingsplan is een mix aan woningen opgenomen, in totaal zijn er 40 woningen voorzien. Als er geen planologische bezwaren komen, verwachten we in het najaar van 2024 met de bouw te starten.

Rietkraag (Maurik)

Betreft de ombouw van kantoorruimte (in ons eigendom) tot 2 studio's. In 2023 heeft definitieve besluitvorming plaatsgevonden en is de verbouwing gestart. In 2024 is de oplevering.

Betuwsestraatweg 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. Het bestemmingsplan is in 2023 in procedure gegaan en in 2024 onherroepelijk geworden. Interne besluitvorming vindt in 2024 plaats.

Reuchlinlaan (Tiel)

De kavel is al vele jaren ons eigendom. In 2023 is opnieuw met de gemeente in overleg getreden om te kijken wat de mogelijkheden zijn. Door de gemeente is aangegeven voorlopig geen ontwikkelingen te zien voor dit perceel.

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 is nog niet verwerkt. De gesprekken lopen nog.

Hyacinthuskapel (Tiel)

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. Hiertoe is een schetsplan opgesteld en voor beoordeling bij de gemeente Tiel ingediend.

Lingewaarde (Tiel)

Het zorggebouw Lingewaarde voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Er is een plan ontwikkeld dat voorziet in de nieuwbouw van het zorggebouw, met een gelijkblijvend aantal zorgplekken. Daarnaast is op het perceel ruimte voor de toevoeging van nog 16 zorggeschikte sociale huurappartementen. Voor het plan is inmiddels aannemer Van Dillen als partij geselecteerd uit meerdere partijen. In 2024 wordt het plan uitgewerkt en de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Start realisatie is voorzien in april 2025.

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. Het pand is aangekocht met als oogmerk ontwikkeling tot appartementen voor jongeren. In het najaar is gestart met een heroverweging van de doelgroep. Onderzocht wordt of het pand niet beter kan worden benut voor huisvesting van dag- en nachtopvang door RIBW in samenwerking met IrisZorg, aangezien het gebouw deels deze functie al vervult is acceptatie door de buurt waarschijnlijker dan wanneer dit programma op een geheel nieuwe locatie wordt gesitueerd.

Gildeland (Lienden)

Centraal in Lienden gelegen heeft Thius in 2022 een tweetal percelen aangekocht voor herontwikkeling. De gesprekken met de gemeente hierover lopen goed. Met de naastgelegen grondeigenaar - die ook een plan voor herontwikkeling heeft - wordt in gezamenlijkheid één plan opgesteld. De gesprekken met de buurman lopen constructief, er is een bureau gevraagd het gezamenlijke plan op te stellen. In 2024 zal de planvorming verder worden afgerond en ter besluitvorming worden voorgelegd.

Oranjehof Ochten

Met de ontwikkelaar van deze locatie zijn afspraken gemaakt over het programma en de bijbehorende prijs. Het plan behelst 10 sociale huurwoningen bedoeld voor starters/kleine gezinnen. Vanwege een discussie tussen de ontwikkelaar en het Waterschap is het plan nog niet in procedure gebracht.

Lingemeer

Met de ontwikkelaar van deze locatie zijn afspraken gemaakt over het programma, te weten 6 huurwoningen voor starters, en de bijbehorende prijs. Het omgevingsplan moet nog in procedure worden gebracht, vanwege discussie met het Waterschap en de gemeente over de benodigde onderzoeken is dit niet meer in 2023 in procedure gebracht. Naar verwachting zal dit rond de zomer 2024 wel gebeuren.

Kalisvaart, Dodewaard

Het perceel Kalisvaart is gelegen naar ons perceel Kerkstraat 1 in Dodewaard. Voor Kalisvaart is door een ontwikkelaar een plan opgesteld waarin voor Thius 30% sociale huur is opgenomen. In 2024 wordt dit plan verder uitgewerkt.

Kerkstraat Dodewaard en Gemeentehuis Buren

Zie voor deze projecten hoofdstuk 5.3. "Aankopen".

5.2.3. Verbetering kwaliteit door renovatie

Wadenonijenlaan (Tiel)

De planvoorbereiding heeft in 2023 plaatsgevonden. Eind 2023 is de calculatie van de aannemer ontvangen. Vanwege de constructieve aard van deze gebouwen was de kostenraming dermate hoog dat een heroverweging op zijn plaats is. Deze heroverweging vindt in 2024 plaats waarbij alle opties openliggen. Een quick-scan zal medio 2024 zijn afgerond waarna een keuze gemaakt gaat worden voor een scenario welke daarna verder uitgewerkt wordt.

5.3. Verkopen, aankopen en sloop

Verkopen

Reguliere huurwoningen

Er zijn in 2023 14 (2022: 24) woningen uit het bezit verkocht waarvan 12 in Neder-Betuwe, 1 in Tiel en 1 in Buren.

Koopgarant

Daarnaast zijn in 2023 7 (2022: 9) Koopgarantwoningen teruggekocht. Ultimo 2023 stonden er geen woningen (ultimo 2022: 1 woning) in de voorraad. In totaal 6 teruggekochte woningen zijn in de verhuur genomen en 2 zijn opnieuw verkocht (waarvan 1 onder de voorraad was opgenomen eind 2022). In 2023 zijn geen koopgarantregelingen afgekocht (2022: geen)

Er zijn nog 134 woningen die in het verleden verkocht zijn met een nog geldende Koopgarantconstructie. In 2023 zijn er afspraken gemaakt met de gemeente Neder-Betuwe waardoor Thius de resterende, terug te kopen Koopgarantwoningen niet weer door hoeft te verkopen met Koopgarant. De Rijksoverheid heeft in het programma Betaalbaarheid aangegeven Koopgarantconstructies aan te willen moedigen. Onze ervaring leert echter dat de Koopgarantwoningen bij doorverkoop niet meer betaalbaar zijn voor de doelgroep waarvoor ze bestemd zijn. De woningen die beschikbaar komen, willen we inzetten voor de huur.

Gronden

Een beperkt gedeelte van onze kavel te Blommeland Lienden is verkocht aan de zorgmolen "De Hoop" te Lienden. Reden is dat de grond voor Thius in de planontwikkeling niet voldoende bruikbaar bleek terwijl de eigenaar van de molen interesse heeft getoond in deze grond. Hiermee voorkomen we ook bezwaar van de zorgmolen omdat we binnen zijn molenbiotoop bouwen.

Voormalig kantoor SWB te Lienden

In 2023 is de verkoop van dit kantoor financieel en juridisch volledig afgewikkeld.

Aankopen

Kerkstraat (Dodewaard)

In 2023 is een woning met opstallen op ruim 3,7 hectare grond aangekocht. In 2023 is gestart met het onderzoek naar geschikt maken voor tijdelijke opvang van een Oekraïens weeshuis. Het gebouw zou beperkt worden verbouwd voor de opvang van Oekraïners en daarnaast zouden 17 tijdelijke units worden geplaatst. Begin 2024 is heroverwogen, mede door de gemeente, dat deze locatie daar minder passend voor is. In 2024 wordt onderzoek gedaan naar de definitieve gewenste toekomstige woningbouwontwikkeling.

Gemeentehuis Buren (Maurik)

In 2023 is het gemeentehuis van Buren aangekocht.

De gemeente gaat nog 3 jaar huren bij Thius in welke tijd zij zelf een nieuw gemeentehuis realiseert. De planvorming voor de nieuwbouw gemeentehuis loopt volgens planning. De oplevering van huurappartementen is voorzien in jaar 2027. De planuitwerking van de verbouwing ligt op schema. Naar verwachting wordt dit in 2024 afgerond en kan de aanvraag omgevingsvergunning worden gedaan en ook gestart worden met de aannemersselectie.

Inundatiedijk

In 2023 is een perceel grond ter grootte van 1,4 ha aan de Inundatiedijk-Waaldijk te Tiel aangekocht. Onze insteek is dat hier in de toekomst op kan worden gebouwd.

Twee woningen

In 2023 zijn 2 woningen aan de Steegakker te Dodewaard aangekocht. Deze woningen zijn ooit verkocht met een bepaling in de koopakte dat de eigenaar bij vervreemding een aanbiedingsplicht aan Thius heeft. Thius heeft de woningen laten taxeren en op basis hiervan zijn de woningen teruggekocht.

Sloop

In 2023 zijn geen woningen gesloopt.

5.4. Verhuringen 2023

5.4.1. Verhuringen en woonruimteverdeling

In 2023 zijn 445 woningen en kamers verhuurd, waarvan 423 in sociale huur.

Verdeling verhuur huurwoningen:

Toewijzing	Aantal 2023	Aantal 2022
Regulier	282	291
Urgentie	108	48
Statushouders	33	47
Totaal	423	386

De mutatiegraad komt uit op 5,9 % (in 2022 was dit 5%). Om de mutatiegraad te verhogen, hebben we overleg gevoerd met Kleurrijk Wonen en opties verkend om het huidige doorstroombeleid te verbreden. Op deze manier kunnen meer senioren zich aanmelden voor een doorstroomwoning. Daarnaast willen we scheefwoners die momenteel in een naar verhouding te goedkope woning wonen, verleiden om te verhuizen naar een vrijesectorwoning. Tot slot hopen we de doorstroom te stimuleren van huurders die in een te grote of juist te kleine woning wonen, opdat ze een passende woning kunnen vinden en er een betere match ontstaat tussen woning en huishoudgrootte.

In totaal zijn inclusief statushouders en woningzoekenden met zware zorgindicatie 141 woningen verhuurd via urgentie. In 2023 is afgerond 26 % van alle vrijkomende woningen toegewezen aan urgenten en 8% aan statushouders, ofwel 67% is via regulier verhuurd. Het aantal urgenten is in 2023 onder meer hoger door verhuizing in het kader van sloop/herstructurering en als gevolg van doorstroombeleid senioren.

Woningzoekenden wachten gemiddeld 7,6 jaar (2022: 10,4 jaar) bij Thius voordat ze een woning hebben. In de regio is dit 7,4 jaar (2022: 7,3 jaar). De gemiddelde zoektijd is 2,6 jaar.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat beide cijfers in positieve zin worden beïnvloed door het doorstroombeleid, omdat men voorrang krijgt op een woning op basis van woonduur en niet op basis van inschrijfduur. Een senior huurder die niet lang is ingeschreven, maar wel lang in de woning woont en middels het doorstroombeleid met voorrang een andere woning krijgt, haalt de wachttijd daarom omlaag. We zien juist dat de wachttijden van met name eengezinswoningen nog steeds toenemen en wij zien ook steeds meer reacties op deze woningen.

Het aanbiederresultaat bedraagt 3,1 (2022: 3,1). Veelal vormen persoonlijke omstandigheden de voornaamste reden voor woningzoekenden om een woning bij ons te weigeren. Dit is een moeilijk te beïnvloeden factor. Naast de al getroffen maatregelen, waaronder verbeterde informatievoorziening rondom bezichtigingen, gaan we in 2024 aan de slag met een externe partij om onze foto's voor advertenties te verbeteren en werken we regionaal aan het verbeteren van onze advertentieteksten. Ook willen we meer gaan werken met filmpjes. Op deze manier proberen we toch invloed uit te oefenen op het aantal weigeringen.

Ultimo 2023 staan ruim 96.000 woningzoekenden bij Woongaard ingeschreven. Voor afgerond 64% bestaat dit uit alleenstaanden. Slechts 6% bestaat uit een gezin met kinderen. De andere woningzoekenden categorieën betreffen: 2 persoonshuishoudingen (20%), eenoudergezin (9%) en overig (4%). Deze cijfers betrekken we bij het formuleren van ons toekomstige portefeuillebeleid.

5.4.2. 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 werd samengewerkt met Sociom.

De taakstelling voor Tiel was voor ons en KleurrijkWonen gezamenlijk 117 personen, wat later in het jaar is bijgesteld naar 93 te huisvesten statushouders. In 2022 hadden we al 22 statushouders gehuisvest voor de taakstelling van 2023. Eind 2023 waren alle statushouders volgens taakstelling gehuisvest. Voor de gemeente Buren was de taakstelling voor 2023, 60 statushouders. Eindresultaat van 2022 is een voorsprong van 12, waardoor het aantal te huisvesten statushouders voor 2023, 48 was. Totaal geplaatst in 2023 zijn 31 personen, waardoor we 2024 met een achterstand beginnen van 17 personen. In Neder-Betuwe was de opgave in eerste instantie 69 personen, wat later bijgesteld is naar 55 te huisvesten statushouders. Ook hier begonnen we 2023 met een voorsprong van 31 personen waardoor we in 2023 nog 24 personen moesten huisvesten. We hebben 25 personen geplaatst, waardoor we 2024 met een voorstand van 1 persoon beginnen.

6. Betaalbaarheid

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

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

6.1. Huur- en toewijzingsbeleid

In 2021 is voor het hele bezit het huurbeleid vastgesteld. Het streefhuurpercentage was 72% van de maximaal redelijke huur of de huidige kale huur, als deze hoger was dan 72% van maximaal redelijk. Begin 2023 zijn de WWS-punten geïndexeerd met 10%. De maximaal redelijke huur werd hierdoor dus met 10% verhoogd. Om onze woningen betaalbaar te houden vonden wij een percentage van 72% te hoog. Er is besloten om 67% van maximaal redelijke huur als streefhuur te gaan hanteren voor het grootste deel van de voorraad. Voor een klein deel is vastgehouden aan de 72% maximaal redelijk omdat dit vooral om woningen gaat met extra voorzieningen met name in Wonen en Zorg.

In de Nationale Prestatieafspraken is voor sociale minima (maximaal 120% van het sociale minimum) wonend in corporatiewoningen per 1 juli 2023 een huurverlaging doorgevoerd naar € 575,03, dit om in 2023 de koopkrachtdaling te compenseren. Ruim 1.600 huurders kwamen in aanmerking voor deze huurverlaging (ca 25% van onze huurders). Dit heeft de huuropbrengsten voor Thius op jaarbasis met afgerond € 1 miljoen euro per jaar verlaagd. Mede hierdoor kwam de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 uit op minus 0,6%. Voor overig vastgoed (niet-DAEB woningen, BOG, MOG, parkeerplaatsen, garages etc.) geldt dat de huurstijging meestal gerelateerd is aan de prijsinflatie. In 2023 hebben wij dit gemaximeerd op de inflatie van 2021 vanwege de extreem hoge inflatie in 2022. Op dat gebied zijn wij dus ook andere huurders tegemoetgekomen in de Betaalbaarheid. Voor de komende jaren rekenen we weer met huurverhogingen gebaseerd op de prijsinflatie.

6.1.1 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. Nagenoeg 100% (2022: ca 98%) van de woningen is in 2023 hierdoor passend toegewezen.

6.1.2 Huur-inkomen 2023

Het inkomen van woningzoekenden speelt een grote rol bij het toewijzen van woningen. Woningzoekenden hebben te maken met twee wettelijke regelingen: de staatssteunregeling en 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 inkomenstabel, 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 voldoen in ruime mate aan de Europese toewijzingsnorm en verhuren altijd passend door ons tweehurenbeleid. 98% van al onze verhuringen vinden plaats aan onze primaire doelgroep en middeninkomens. 58% van alle verhuringen is aan huurtoeslaggerechtigden.

Passend toewijzen

Bij passend toewijzen gaat het erom dat aan 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 € 647,19 (1- of 2persoonshuishoudens) of € 693,60 (3 of meerpersoonshuishoudens).

6.2. Huurincasso

De huurachterstanden zijn 0,62 % (2022: 0,88 %) van de in rekening gebrachte jaarhuur. Dit is uit te splitsen in 0,41% (2022: 0,54%) van huidige huurders en 0,21% (2022: 0,34%) van vertrokken huurders. Daarmee liggen de huurachterstanden op een lager niveau dan in 2022 en dit is een zeer positieve ontwikkeling, zeker gezien de economische omstandigheden. Het is zelfs zo dat de huurachterstanden de laatste 10 jaar niet zo laag zijn geweest. We nemen deel aan een benchmark (Benchmark Huurincasso platform) met nog 72 andere corporaties (dat is iets meer dan 1/4 van het totaal woningcorporaties). In die benchmark staan wij op positie 15 van de 73 woningcorporaties wat betreft het percentage huurachterstanden (dus 14 corporaties hebben een nog lager percentage). We hebben door de organisatorische wijzigingen (bv. doordat we deurwaarderzaken in huis uitvoeren) relatief een hoge formatie op de Huurincasso. Het in huis uitvoeren van deurwaarderzaken heeft als voordeel voor de huurders dat zij lage incassokosten betalen en voor ons dat wij beter zicht hebben op de achterstanden.

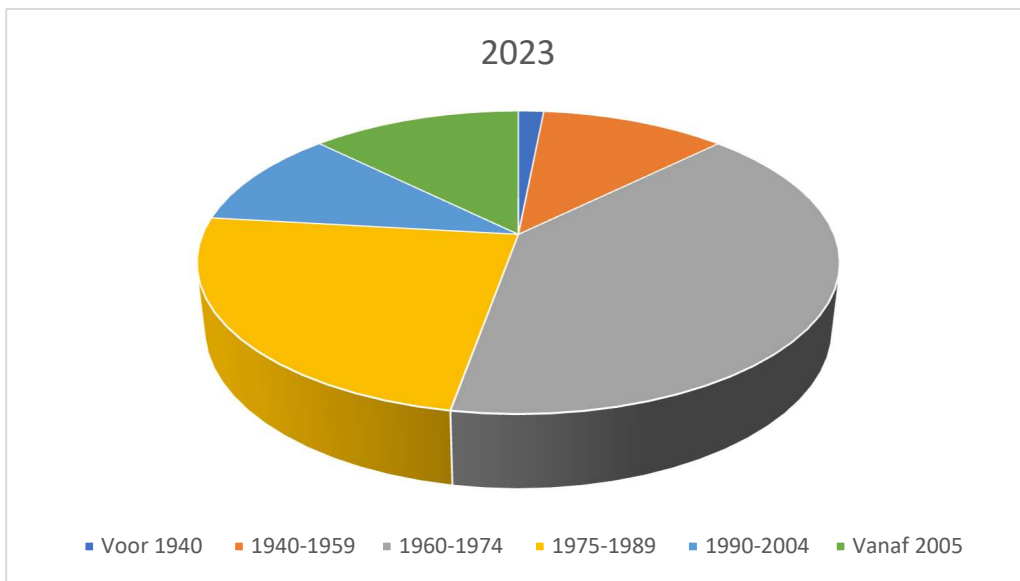
Via aanvullende belrondes en mailingen benaderen we huurders voor het maken van betaalafspraken. Met 160 huurders is eind 2023 een betalingsregeling getroffen. Eind 2023 zijn 17 achterstanden uit handen gegeven aan de gerechtsdeurwaarder. Eind 2023 heeft 84% van onze huurders een automatische incasso afgegeven.

In totaal zijn 10 (2022 :20) ontruimingen aangezegd en 3 woningen (2022: 7) zijn daadwerkelijk ontruimd i.v.m. huurachterstand. De overige aangezegde ontruimingen zijn niet doorgegaan ofwel omdat de achterstand volledig is betaald of omdat een nadere afspraak is gemaakt. Met het aantal ontruimingen zit Thius laag. De conclusie blijft dat Thius slechts in uitzonderlijke gevallen tot ontruiming overgaat.

Een bedrag van afgerond € 148.000 van de jaarlijkse huuropbrengst (2022: € 85.000, -) kon niet worden geïnd en is als verlies genomen. De afboekingen in 2023 zijn hoger dan gemiddeld i.v.m. een inhaalslag over de voorgaande jaren. De afboekingen wegens oninbaarheid zijn daarmee afgerond 0,3% van de jaarhuur. Dat is ruim binnen hetgeen in de sector gebruikelijk is (0,5%).

6.3. Samenstelling van woningbezit (zelfstandige woningen)

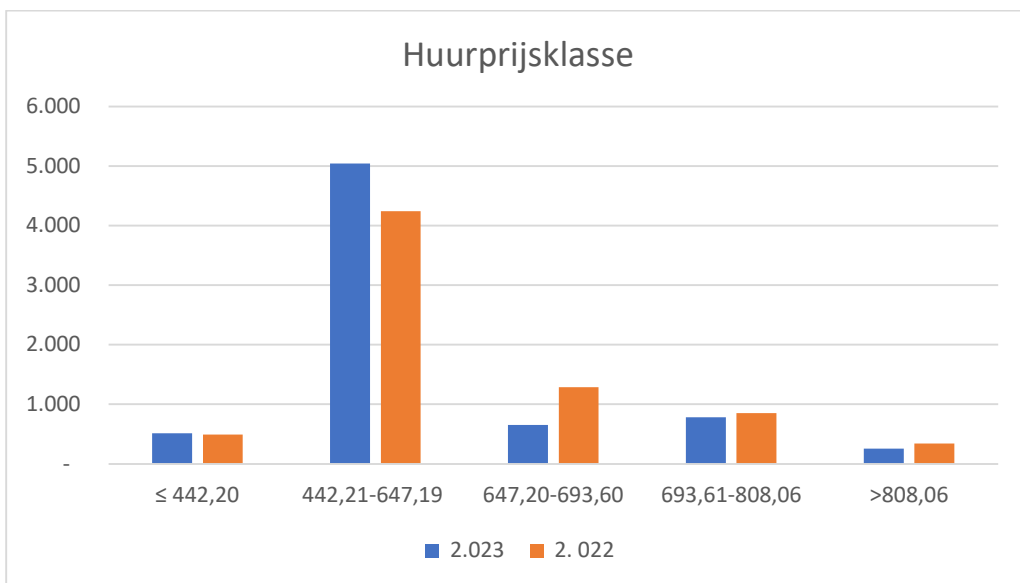
Bouwperiode	2023	2022
Voor 1940	110	110
1940-1960	791	804
1960-1965	2896	2899
1975-1990	1733	1733
1990-2005	757	760
Vanaf 2005	963	911
Totaal	7250	7217



Thius biedt haar huurders woningen die technisch en functioneel van goede kwaliteit zijn. Haar bezit bestaat per 31 december 2023 voor het merendeel (ongeveer 75%) uit eengezinswoningen. Veruit de meeste woningen zijn gebouwd in de jaren '60 en '70.

Huurprijsklasse

Huurprijsklasse	2023	2022
≤ 442,20	515	492
442,21-647,19	5.043	4.243
647,20-693,60	656	1.287
693,61-808,06	782	852
>808,06	254	343



Ruim 85 % van de woningen had eind 2023 een huur onder de tweede aftoppingsgrens (€ 693,60). Opvallend is dat Thius in 2023 een daling van de dure woningen laat zien. Dit is het gevolg van de lage huurverhoging per 1 juli en de verlaging van de huren voor de lage inkomens en de verlaging van 72% naar 67% van maximaal redelijk.

7. Duurzaamheid en Onderhoud

7.1. Verduurzaming bezit

Investing verduurzaming 2023

Voor 2023 was een bedrag begroot van afgerond € 12,1 miljoen, hiervan had afgerond € 4,2 miljoen betrekking op zonnepanelen waarvoor in 2023 bijna 3 miljoen is uitgegeven. Een deel van de lagere uitgaven dan begroot komt door prijsdalingen in de tweede helft van het jaar. Daarnaast is er voor € 1.1 miljoen uitgegeven aan hybride warmtepompen. In 2023 is er € 328 duizend euro uitgegeven aan energetische maatregelen. Er is minder uitgegeven dan begroot, de uitvoeringscapaciteit ontbrak om aan alle voornemens invulling te geven. Wel zijn er verschillende projecten in voorbereiding gegaan waarvan een groot deel in 2024 wél uitgevoerd kan worden door aangroeiende bezetting van team Verduurzaming.

Zonnepanelen

Een groot deel van de investering verduurzaming is het plaatsen van zonnepanelen geweest, bijna € 3 miljoen (2022: € 1,9 miljoen). In 2023 zijn op bijna 1.000 (2022:631) bestaande woningen zonnepanelen geplaatst. Tot en met 2023 zijn ruim 2.600 woningen voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is in het verleden op een beperkt aantal flatgebouwen zonnepanelen gelegd t.b.v. het elektraverbruik van algemene ruimten.

Huurders komen middels een huurverhoging van € 10,- in de maand in aanmerking voor de aanleg van 9 zonnepanelen. Na een periode van prijsstijgingen zijn zonnepanelen in het laatste halfjaar van 2023 in prijs gedaald, leveranciers hebben dat direct aan Thius doorgegeven.

Warmtepompen

In 2023 is ruim € 1,1 miljoen geïnvesteerd in het aanbrengen van warmtepompen in de bestaande voorraad. Dit betreft 111 woningen met dus een gemiddelde extra-investering (normaliter zou alleen de cv-ketel zijn vervangen) van €5.708,74 (na aftrek subsidie, excl. btw). We evalueren na iedere winter wat het realistische rendement is voor de woningen van Thius, aangezien 2023/2024 de eerste winter is kunnen we dit nog niet onderbouwen met cijfers van onze eigen huurders.

Ook de 43 opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn voorzien van warmtepompen.

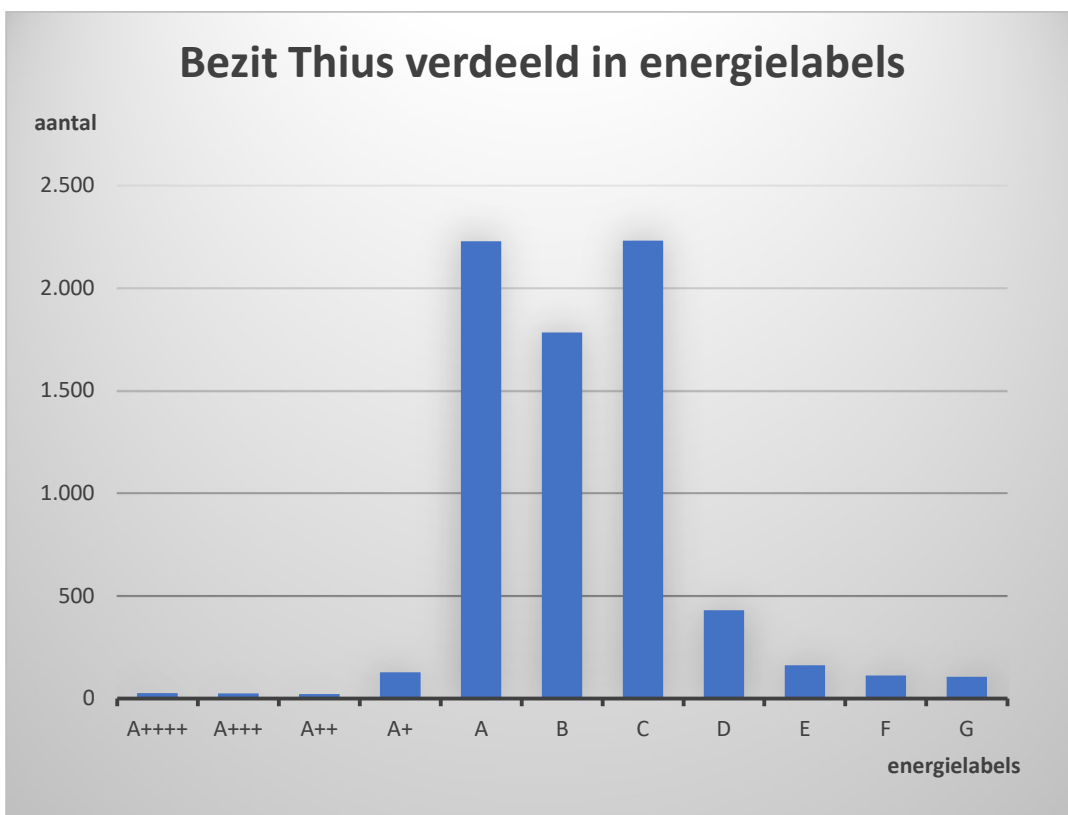
Overige investeringen isolatie

De overige investeringen van nagenoeg € 400.000, - betreffen hoofdzakelijk dak-, gevel- en vloerisolatie.

Energie labels

Onderstaande informatie laat de verdeling van woningen naar energielabel zien voor Thius. Van alle woningen van Thius heeft 33% (eind 2022: 29%) energielabel A of beter. Bij Thius heeft 5% (eind 2022:7%) van de woningen energielabel E of slechter oftewel 378 (2022: 499) woningen. Landelijk liggen deze percentages veel ongunstiger (met name bij particuliere verhuurders). 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 Thius is het streven om eind 2025 geen woningen meer te hebben met deze labels.

Rijlabels	Aantal
A++++	26
A+++	24
A++	22
A+	127
A	2.228
B	1.784
C	2.231
D	430
E	162
F	111
G	105
Totaal	7.250



In het Klimaatakkoord is een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050 als doel gesteld, met als tussendoel 1,5 miljoen woningen aardgasvrij te verduurzamen tot en met 2030. Met de doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken om 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.

Bij Thius is 1% van de woningen aardgasvrij. Hier hebben we dus nog een grote opgave, waarbij het vooral wachten is op de warmtevisies van gemeenten.

7.2. Toekomstige opgaven: betaalbare en duurzame woningen

Betaalbaar wonen is in toenemende mate een combinatie van huur en andere vaste lasten zoals de energierekening. De verduurzamingsopgave hangt daardoor nauw samen met het beschikbaar stellen van een betaalbare woning. Thius heeft met het vaststellen van verduurzamingsbeleid en het aantrekken van nieuw personeel al stappen gezet om hier invulling aan te geven. Maar we zijn er nog niet. In 2024 stellen we een verduurzamingsstrategie vast waarin Thius concreet uitwerkt hoe we deze complexe opgave gaan aanpakken.

Ook kunnen we dit niet alleen, samenwerking met gemeentes op – met name – het aanpakken van de energietransitie is nodig om tot de beste oplossing per woning te kunnen komen. Ook is het zaak om onze huurders te voorzien van een woning die ze kunnen managen. Er kan bijvoorbeeld al heel veel op gebied van techniek, maar lang niet alle mensen kunnen omgaan met een combinatie van energiemanagement-apps, installaties en energieleveranciers wat nodig is voor het optimaliseren van de energiekosten. Ook in 2023 zijn er weer prestatieafspraken gemaakt met alle gemeenten waarin Thius actief is op het gebied van verduurzaming. In het ondernemingsplan 2024-2030 worden bovendien meer thema's aangestipt zoals hitte, groen en circulariteit.

7.3. Onderhoud

Onderhoudsbeleid

Huurders geven gemiddeld een waardering van 6,9 in de laatste Aedes Benchmark (met een landelijke score van ook een 6,9). Een doelstelling van Thius is een kwalitatief goede woning te bieden. Het streven van Thius is dat de toekomstige waardering van de huurder hoger zal zijn dan de huidige 6,9. Vanuit de huurder wordt duidelijk aangegeven dat er prioriteit ligt bij isolerende en energetische maatregelen. In paragraaf 7.1 is de verduurzaming eerder behandeld.

Onderhoudskosten 2023

Onderhoudskosten	2023	2022
Reparatie onderhoud	4.202.908	3.086.992
Mutatie onderhoud	4.947.543	2.468.188
Planmatig Onderhoud	4.242.988	3.813.856
Contractonderhoud	1.750.620	1.465.158
Huurdersonderhoud	507.346	430.537
Doorbelaste organisatiekosten.	3.359.945	2.773.674
Totaal	19.011.350	14.038.405
Totaal excl. organisatiekosten	15.651.405	11.264.731

Kijkend naar de totale onderhoudskosten (excl. toerekening interne kosten) voor 2023 bedragen deze afgerond € 15,7 miljoen (2022: afgerond € 11,3 miljoen), ofwel een stijging van 40%.

Begroot was voor 2023 afgerond € 14,1 miljoen.

Voor 2023 zijn de werkelijke kosten, excl. interne kosten, afgerond € 1.870, - per vhe (2022: € 1.460, --). Bij alle kostensoorten is sprake van een (forse) stijging.

Globale verklaring:

- Bij alle soorten onderhoudskosten heeft de sterk gestegen inflatie (in 2022 was dit 10%) vanzelfsprekend een sterke invloed, daar dit door de aannemers in de prijzen is doorberekend.
- Als gevolg van de verhoogde ambitie is het ontstane achterstallig onderhoud opgepakt, echter dit zal de komende jaren nog wel doorwerken.
- Daarnaast hebben veel meer badkamer-, keuken- en toiletrenovaties plaatsgevonden.
- Voor aanvullende verklaringen zie tekst hieronder

Reparatieonderhoud (Reparatieverzoeken incl. vraag-gestuurd onderhoud)

De totale kosten voor het reparatieonderhoud voor 2023 zijn afgerond € 4,2 miljoen (2022: afgerond € 3,1 miljoen). Begroot was een bedrag van afgerond € 2,8 miljoen.

In het totaal zijn afgerond 7.700 (2022: 7.900) Reparatieverzoeken ingediend. Begroot was een aantal van 7.400. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn afgerond € 540,- (2022: € 390,-).

De gemiddelde kosten per reparatieverzoek liggen 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 2023 afgerond € 4,9 miljoen (2022 afgerond € 2,5 miljoen). Begroot was een bedrag van afgerond € 2,5 miljoen. De gemiddelde kosten per mutatie, waarbij sprake was van onderhoud, waren afgerond 13.000,- (2022: afgerond € 6.400,-). De stijging ten opzichte van de begroting wordt vooral veroorzaakt door meer mutaties met renovaties van het interieur. Afgerond waren er 280 mutaties met een grote renovatie van afgerond € 16.500,-. Door het doorstroombeleid toe te passen, kregen huurders met de langste woonduur een nieuwe woning toegewezen. In veel gevallen hadden deze huurders verouderde woningen en hadden zij vaak niet meegedaan aan onderhoud of het vervangen van een keuken/ badkamer. Hierdoor stegen de kosten van de mutaties van deze woningen fors.

Ook de beslissing om de verkopen te beperken is een belangrijke oorzaak van de stijging. Woningen die veel onderhoud nodig hadden bij mutatie waren in het verleden vaak aangewezen voor verkoop en deze werden nauwelijks onderhouden. Door deze woningen nu in exploitatie te houden, moet meer geïnvesteerd worden bij een nieuwe verhuur.

Planmatig onderhoud

De totale uitgaven voor planmatig onderhoud zijn 4,2 miljoen (2022: € 3,8 miljoen). Begroot is een bedrag van afgerond € 8,6 miljoen. De uitgaven zijn lager dan begroot en dat komt voornamelijk door uitstel van werkzaamheden i.v.m. intern capaciteitsgebrek. In 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 van Cv's, vervanging van dakbedekking en vervanging van daken en kozijnen.

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 nieuwbouw gebouwd na 2003, geldt dit dus nu ook voor alle bestaande woningen. In 2023 is hiervoor een bedrag van ruim € 0,5 miljoen (2022: afgerond € 400.000,-) uitgegeven. Van deze kosten is afgerond 60% geactiveerd, daar dit de aanleg van nieuwe rookmelders betreft.

Contract onderhoud

Betreft onderhoud op basis van contracten, zoals CV-onderhoud. Deze lasten zijn in 2023 gestegen tot afgerond € 1,75 miljoen (2022: € 1,5 miljoen). Begroot was een bedrag van afgerond € 1,975 miljoen. Dit bedrag gaat de komende jaren verder oplopen, met name als gevolg van het toepassen van warmtepompen.

Huurdersonderhoud

Dit betreft kosten die normaliter voor rekening van de huurder komen. Hierbij valt te denken aan schoonmaken van dakgoten, glasschade, ontlichten CV e.d. Thuis heeft het beleid dat we deze kosten, hoewel wettelijk toegestaan, niet doorberekenen. Totaal is afgerond 507.000,- (2022: € 430.000,-) uitgegeven. Begroot was een bedrag van € 419.000,-.

Doorbelaste organisatiekosten

Betreffen de doorbelaste organisatiekosten van personeel en andere bedrijfskosten die direct of indirect te maken hebben met het onderhoud. Als gevolg van de stijging van de totale organisatiekosten is ook het aandeel ten laste van onderhoud gestegen.

8. Wonen en Zorg

We krijgen steeds meer te maken met huurders vanuit de aandachtgroepen en de vergrijzing. Daarnaast mogen er steeds minder ouderen naar een verpleeghuis en dreigen er flinke personeelstekorten in de zorg. De gemeenten moeten voor eind 2024 over een woonzorgvisie beschikken en hebben hiermee een start gemaakt.

8.1. Samenwerken in wonen en zorg

Vanuit Thius wordt ook steeds meer gevraagd naar onze visie en mogelijkheden op het gebied van Wonen en Zorg. Daarom zijn wij in 2023 samen met KleurrijkWonen, Santé Partners, SZR en ZDB gestart met een project om gemeenten bouwstenen aan te leveren voor hun Wonen en Zorgvisie. Dit doen we door een geografische kaart te vullen waarin de koppeling tussen Wonen en Zorg te zien is. De planning is dat deze kaart in het tweede kwartaal van 2024 gereed is en daarna komen er nog adviezen voor het visiegedeelte van de gemeenten.

Daarnaast hebben de gemeenten ons gevraagd mee te denken met de invulling van hun visie. Dit traject zal ook in 2024 verder doorlopen.

Ook vanuit Aedes, de Provincie en de regio worden steeds meer bijeenkomsten georganiseerd rondom dit thema. Vanuit Thius sluiten wij ook hierbij aan.

8.2. Projecten in wonen en zorg

We kijken in de nieuwbouw steeds meer en beter naar de geschiktheid van onze nieuwbouw voor Wonen en Zorg en of het ook mogelijk is om aan de nieuwe eisen van VPT (Volledig Pakket Thuis) te kunnen voldoen, waarbij huurders de verpleeghuiszorg 24 uur aan huis kunnen krijgen. Dit vergt grotere badkamers en slaapkamers.

De inventarisatie van de geografische kaart heeft ons geleerd dat wij als Thius niet heel veel VPT geschikte woningen hebben en hier naar de toekomst meer woningen voor nodig zijn.

Lingewaarde

Het zorggebouw Lingewaarde voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Er is een plan ontwikkeld dat voorziet in de nieuwbouw van het zorggebouw, met een gelijkblijvend aantal zorgplekken.

Daarnaast is op het perceel ruimte voor de toevoeging van nog 16 zorggeschikte sociale huurappartementen. Voor het plan is inmiddels aannemer Van Dillen als partij geselecteerd. In 2024 wordt het plan uitgewerkt en de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Start realisatie is voorzien in april 2025.

9. Leefbare buurten

9.1. Leefbaarheid en wijkgericht werken

Leefbaarheid heeft in 2023 een forse impuls gekregen. Allereerst zijn er twee nieuwe wijkbeheerders aangenomen voor de gemeenten Buren en Neder-Betuwe (in Tiel was al een wijkbeheerder actief). In deze gemeenten waren voorheen geen wijkbeheerders actief. Door de aanstelling van de nieuwe wijkbeheerders hebben we onze zichtbaarheid in deze gemeenten vergroot. Het team Sociaal Beheer bestaat daardoor sinds 2023 uit vier woonconsulenten Sociaal Beheer en drie wijkbeheerders. Deze wijkbeheerders zijn voor Thius de 'ogen en oren' in de wijken

Leefbaarheidsbeleid en -jaarplan

In 2023 is het leefbaarheidsbeleid van Thius vastgesteld. Het leefbaarheidsbeleid bestaat uit de volgende vier pijlers: (i) woonomgeving (omvat thema's zoals tuinonderhoud, achterpaden en overlast); (ii) individueel welzijn (omvat thema's zoals dagbesteding en persoonlijke financiële begeleiding van huurders); (iii) sociale cohesie (omvat thema's zoals bewonersparticipatie en ontmoetingsruimtes); en (iv) veiligheid (omvat thema's zoals verkeersveiligheid en gevoel van (on)veiligheid). Bij elk van deze thema's is in het beleid aangegeven in hoeverre Thius verantwoordelijkheid draagt of ondersteunend kan zijn aan een andere stakeholder, zoals de gemeente.

Eind 2023 is het leefbaarheidsbeleid nader uitgewerkt in een leefbaarheidsjaarplan. Voor het jaarplan is afgesproken om deze in 2024 af te ronden, waarbij we uitvoering geven aan de vier hoofdthema's door per thema één prioritair project aan te wijzen. Daarnaast willen we leefbaarheid niet meer reactief aanvliegen, maar proactief ter hand nemen. Dit willen we doen door in 2024 proactief gebiedstafels op te starten samen met netwerkpartners om de leefbaarheid in verschillende gemeenten te verbeteren. Tot slot willen we in 2024 wijkvisies op gaan stellen voor 2025 samen met de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel, KleurrijkWonen en andere netwerkpartners met als doel de leefbaarheid in specifieke wijken te verbeteren.

Activiteiten leefbaarheid

Een fundamentele wijziging die in 2023 is ingezet is de installatie van gebiedsteams. Het werkgebied van Thius is opgedeeld van twee gebieden. Eén gebied omvat een deel van de gemeente Tiel en de gemeente Buren, het andere gebied omvat het andere deel van de gemeente Tiel en de gemeente Neder-Betuwe. Beide teams overleggen wekelijks. Het thema leefbaarheid wordt regelmatig ingebracht tijdens deze overleggen. Het voordeel van het bespreken van leefbaarheidsthema's in een gebiedsteam is dat er multidisciplinaire oplossingen gevonden kunnen worden doordat niet alleen de medewerkers van Sociaal Beheer bij deze overleggen aanwezig zijn, maar ook verhuurconsulenten en mutatieopzichters dagelijks onderhoud.

Thius maakt onderscheid in fysieke en sociale leefbaarheid. Fysieke leefbaarheid gaat over de 'harde' maatregelen, zoals extra schoonmaak van een wooncomplex, 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.

Thius heeft in 2023 tal van activiteiten ontplooid. Zonder uitputtend te zijn, hieronder een korte opsomming:

- Geparticipeerd in het televisieprogramma 'De groenste straat van Gelderland' van Omroep Gelderland. Dit was in de Wadenijenlaan in Tiel en betrof het opknappen van de voortuinen van meerdere huurders door materialen te hergebruiken.

- Oud en nieuw actie in de Bomenbuurt en Vogelbuurt in Tiel. Doel was preventief huurders te activeren om vuurwerkoverlast te voorkomen. Deze actie is samen met de gemeente Tiel en KleurrijkWonen opgepakt. De huurders van de Bomenbuurt en Vogelbuurt kregen een oliebollen bon aangeboden.
- Een glazen schuifwand geplaatst zodat er een tuinkamer is ontstaan bij 't Heufke in Ochten, waar de bewoners (senioren) elkaar kunnen ontmoeten.
- Een buffet georganiseerd bij 't Kloster eind (Dalwagenseweg in Opheusden) om de sociale cohesie te bevorderen.
- Advies en ondersteuning over welzijn in individuele situaties
- Het reactiveren en oprichten van bewonerscommissies (zie paragraaf 4.6).
- Het verrichten van een wijkschouw in diverse wijken met collega's en de wijkagent en incidenteel ook met de dorpsraad en gemeenteraadsleden.
- Handhaving op verwilderde tuinen.

Overleggen over leefbaarheid

De consultants Sociaal Beheer en soms ook de wijkbeheerders nemen deel aan verscheidene overleggen in het kader van leefbaarheid. In Tiel nemen wij eens per kwartaal deel aan het leefbaarheidsoverleg Tiel-Oost en het leefbaarheidsoverleg Tiel-West. Wij sluiten ook aan bij overleggen van de AVRl over schone en leefbare wijken. In de gemeente Buren sluiten wij online aan bij overleggen van het Sociaal Kern Team. Dit overleg vindt eens per zes weken plaats. In de gemeente Neder-Betuwe sluiten wij aan bij de multidisciplinaire overleggen waarbij casuïstiek wordt besproken. Tot slot initiëren wij de nodige overleggen met gemeenten, politie, welzijn en hulpverleningsinstanties, naast dat wij nog de nodige kennismakingsgesprekken voeren met partijen die we nog niet kennen en intensiveren we de contacten met al bekende stakeholders.

Leefbaarheid in de prestatieafspraken

Leefbaarheid is een centraal thema in de prestatieafspraken met gemeenten.

In het kader van leefbaarheid zijn met de gemeente Buren afspraken gemaakt over onder andere gemengde wijken, het gezamenlijk met KleurrijkWonen en huurdersvertegenwoordigers streven naar leefbare en veilige wijken en buurten en het gezamenlijk en kerngericht oppakken van projecten ter bevordering van de leefomgeving.

Thuis heeft met de gemeente Neder-Betuwe in de prestatieafspraken over leefbaarheid onder andere opgenomen dat beide partijen groot belang hechten aan gemengde wijken en leefbaarheid. Thuis vervult een rol via woonmaatschappelijk werk, de bevordering van een schone en veilige woonomgeving en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur nabij de woning.

Met de gemeente Tiel is onder andere afgesproken dat partijen zich inzetten voor een goede differentiatie van buurten met een mix van inkomensgroepen voor meer gemengde wijken. Ook is afgesproken dat gemeente Tiel en Thuis samen met welzijnsorganisaties, zorgpartijen en vrijwilligers gezamenlijk werken aan een veilige woonomgeving en ondersteuning bieden aan inwoners met zorg-, financiële- of gedragsproblemen.

Budget en besteding

In 2023 is voor het thema leefbaarheid een budget vrijgemaakt van 100.000 euro. In totaal is in 2023 € 80.000 (2022: € 35.000, -) euro uitgegeven aan leefbaarheid. Deze bedragen zijn exclusief de personeelskosten en het aandeel in de algemene kosten van de wijkbeheerders en woonconsultanten. Wordt hiermee rekening gehouden dan bedragen de totale kosten € 1,1 miljoen (2022 € 0,4 miljoen).

10. 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.

10.1. Acties

Algemeen

Vanuit een gezond vertrekpunt is in 2023 verder gewerkt 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).

Ondernemingsplan

Eind 2023 is het Ondernemingsplan vastgesteld. Er ligt een goed bruikbaar product en ook kijken we terug op een goed proces waarin we met medewerkers, belanghouders, Huurders Belangen Organisatie (HBO) en RvC de thematiek hebben besproken en hebben nagedacht wat we daarmee in ons dagelijks werk kunnen en willen. Begin 2024 is het plan teruggekoppeld naar alle betrokkenen, mede aan hand van een korte film die we hebben laten maken en een korte samenvatting "one-pager". In de begroting 2024 en de daarop aansluitende jaarplannen van de diverse teams/afdelingen is de eerste jaarschijf van het Ondernemingsplan uitgewerkt.

Sturing

Naast volkshuisvestelijke ambities zijn we op diverse fronten bezig met wijzigingen in de organisatie, processen, ICT en werkwijzen. In de aan- en bijsturing ligt voor het management de taak duidelijker en strakker te sturen op planningen, voortgang en realisatie. Dat heeft implicaties voor de manier waarop het MT als collectief en MT leden individueel opereren. Eind 2023 is hiervoor met externe begeleiding een werksessie belegd en hieraan wordt in 2024 vervolg gegeven.

Communicatie

Communicatie via de bestaande communicatiekanalen verloopt prima, we willen nu inzetten op meer proactief (in plaats van reactief) communiceren. Hiervoor is in 2023 een nieuw communicatieplan opgesteld. Extern willen we meer bekendheid geven aan de koers, activiteiten en dienstverlening van Thius bij huurders, woningzoekenden, belanghouders, het algemene publiek en de pers. We zoeken actief de samenwerking met onze huurders via bewonerscommunicatie, de dialoog met de Huurders Belangen Organisatie (HBO) en proberen moderne vormen van participatie uit.

Ook gaan we het relatiebeheer met onze zakelijke partners zoals gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties verder verstevigen, zodat we externe signalen naar binnen halen en ons (ook) verantwoordelijk naar de samenleving, waarmee legitimatie en draagvlak voor onze activiteiten worden versterkt. We doen dit vanuit de overtuiging dat we andere partijen in het (semi-)publiek domein nodig hebben om goed wonen mogelijk te maken voor bewoners die dat zelf niet (goed) kunnen. Concrete acties voor 2024 zijn het opstellen van een externe communicatiestrategie en het vastleggen van afspraken over belanghoudersmanagement.

Proces- en projectmatig werken

Na de wijzigingen in de organisatiestructuur, is in 2023 vooral gewerkt aan de implementatie. Binnen de afdeling Wonen is volop ingezet op het op orde krijgen van de werkprocessen en het inregelen van de werkwijzen bij Klantcontactcentrum (KCC), verhuur en sociaal beheer. Daarnaast is men gaan werken in twee gebiedsteams. Binnen afdeling Vastgoed is gestart met het ordenen van de diverse werksoorten (nieuwbouw, verduurzaming, planmatig onderhoud, contractonderhoud en niet-planmatig onderhoud) ten opzichte van elkaar. Verder is een start gemaakt met het in beeld brengen van werkprocessen. Binnen afdeling Financiën wordt bezien hoe de afdeling personeel-organisatorisch het beste kan worden ingericht gegeven de aanstaande pensionering van enkele medewerkers. Het resultaatgericht en beheersbaar inrichten en implementeren van werkprocessen is een meerjarenaanpak.

ICT-beleid, -projectenkalender en -organisatie

Een belangrijk onderdeel is dat we onze ICT en data op orde brengen; hierin heeft Thius een inhaalslag te maken. In 2023 is verder gewerkt aan het op niveau krijgen van de informatiebeveiliging, door technische maatregelen, door het inregelen van beter beveiligde software alsook door aandacht voor de mens-kant. In dat kader heeft een nulmeting plaats gevonden en worden vanaf 2024 een jaar lang alle medewerkers bewust gemaakt van en getraind in digitale veiligheid. Voorts is een aantal ICT-projecten voorbereid waarmee we vanaf 2024 aan de slag gaan, zodat de primaire processen en sturing (beter) worden ondersteund. Naast projectmatige inhuur is de inzet om de organisatie in 2024 structureel met eigen ICT-personeel te versterken en de kerngebruikers goed te positioneren en faciliteren.

Data op orde

Op diverse vlakken is gewerkt aan de verbetering van de datakwaliteit. NEN 2580 (Oppervlaktes), NEN 2767 (conditiescores), aanlevering informatie ten behoeve van energie labels (pré-labels) zijn hier voorbeelden van. Eind 2022 heeft een extern bedrijf de oppervlaktes ingemeten voor ons bezit in de gemeenten Buren en Neder-Betuwe. In 2023 zijn de ingemeten oppervlakten afgestemd met de gemeenten Buren en Neder-Betuwe. Gemeente Tiel was al eerder afgerond. Er is binnen Thius nog aandacht nodig om al onze gegevensbestanden verder up-to-date te krijgen.

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.

In 2023 is gewerkt aan het opstellen en actualiseren van functiebeschrijvingen en -waarderingen. Eind 2023 is ongeveer twee-derde van de functies voorzien van een juiste taakbeschrijving, zijn de functies gewaardeerd en is de salariëring daarop toegesneden. Doelstelling is om dit project in het eerste halfjaar 2024 geheel af te ronden.

Correcte functiewaarderingen en bijpassende salariëring dragen bij aan het harmoniseren van de arbeidsvoorwaarden binnen Thius. In dat kader is besloten de bestaande regeling voor een 8% eindejaarsuitkering op alle medewerkers van toepassing te verklaren. Deze arbeidsvoorwaarde neemt onterechte verschillen tussen gelijkwaardige collega's weg. Bovendien is het een instrument in het behoud van zittend personeel en het aantrekken van nieuw personeel.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)

Eind november is door een extern bureau een Medewerker Tevredenheid Onderzoek (MTO) uitgevoerd. De uitkomsten zijn in lijn met wat verwacht mag worden van een organisatie die in transitie is. De uitkomsten worden in 2024 organisatie-breed en per team besproken, waaruit een aantal actiepunten zal worden opgepakt.

10.2. Personeelszaken

Algemeen

De organisatie kent een Raad van Commissarissen belast met onafhankelijk toezicht. Thuis 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, sociaal/wijkbeheer en bewonerszaken; Vastgoed is opdrachtnemer voor het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw, de verduurzaming van de woningvoorraad en het uitvoeren van al het onderhoud; Financiën is verantwoordelijk voor de financiën en huurincasso. De staf ondersteunt de organisatie en omvat het Directiesecretariaat, Strategie en Beleid, Communicatie, personeel & organisatie, ICT en de facilitair medewerker.

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

Samenstelling MT

De samenstelling van het MT is per eind 2023 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 gemeente Renswoude Bestuurslid Stichting Alquity
John van der Staak	Manager Vastgoed en Projectontwikkeling	Geen
Raymond Rensen	Manager Financiën en Informatisering	Geen

Begin 2023 is onze Manager Vastgoedbeheer uit dienst getreden. De vacature is blijvend ingevuld door de Manager Vastgoed. Hiermee vallen de afdeling Vastgoedbeheer en Projectontwikkeling in 2023 onder dezelfde manager.

Personeelsbestand

Het personeelsbestand op 31 december 2023 bestond uit 68 medewerkers (2022: 66 personeelsleden), waarvan 38 vrouwelijke personeelsleden en 34 personen met een fulltime dienstverband. De totale formatie omvat afgerond 59 fte (2022: 54 fte).

In 2022 zijn 6 medewerkers vertrokken en 10 medewerkers in dienst getreden. Daarnaast zijn 4 medewerkers meer uren gaan werken en er is geen medewerker minder uren gaan werken. De gemiddelde leeftijd van het personeel is afgerond 49 jaar (eind 2022: eveneens 49 jaar).

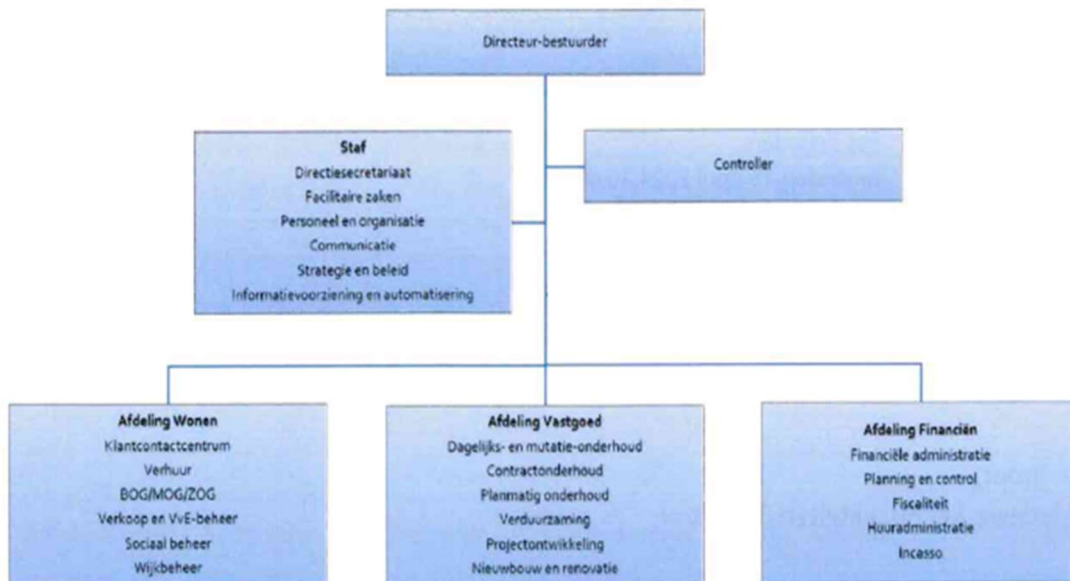
Fte's per afdeling

Afdeling	FTE per 31-12-2023	FTE per 31-12-2022
Directie/ Staf /ICT	8,23	6,11
Wonen	17,56	15,17
Vastgoed	21,10	21,56
Financiën	11,78	10,89
Totalen	58,67	53,73

In 2023 hebben verschuivingen tussen de afdelingen plaatsgevonden. De ICT is van Financiën naar de Staf overgeplaatst. Ook is het hele Huurincasso-traject komen te vallen onder de afdeling Financiën.

De formatie is in 2023 conform begroting toegenomen met ca. 10%. De oorzaken hiervoor liggen enerzijds in de Nationale Prestatie Afspraken. Dit betekende dat met name op het gebied van het Vastgoed en Leefbaarheid (Wonen) geïnvesteerd is. Daarnaast is ook in de organisatie geïnvesteerd. Op het gebied van ICT, KCC, Huurincasso etc. werden organisatorische wijzigingen doorgevoerd die ook verschuivingen van functies tussen afdelingen tot gevolg hadden.

Het organogram is per eind 2023 als volgt:



Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim over het jaar 2023 bedraagt 3,07 % (2022: 5,6%). Hiervan wordt 1,21% veroorzaakt door langdurig verzuim. De invloed en de sturingsmogelijkheden van de werkgever blijken evenwel beperkt te zijn. In 2023 heeft er een training plaatsgevonden voor de managers rond verzuim. Hierbij is, in tegenwoordigheid van de bedrijfsarts, getraind met concrete situaties en werden zowel wetgeving als de do's en don'ts rond verzuim en re-integratie behandeld.

11. 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 2023 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.

11.1. 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 erop 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 2023 benoemd:

Fiscale aangiften

De fiscale aangiften t/m 2022 zijn ingediend en vastgesteld. De fiscale positie in de jaarrekening 2023 is gebaseerd op de fiscale aangifte 2022 en de voorlopige cijfers op basis van de voorliggende jaarrekening. De aangifte 2023 zal na vaststelling van de jaarrekening 2023 zo spoedig mogelijk worden ingediend. Over de 4 jaren na de fusie (2020 t/m 2023) zal naar verwachting voor totaal aan € 16 miljoen aan vennootschapsbelasting moeten worden betaald. Dit heeft een aanzienlijk effect op onze investeringscapaciteit.

Stijgende leningenportefeuille

Er is een goede operationele kasstroom (afgerond € 15 miljoen) binnen Thius welke is ingezet voor de reguliere aflossing van de leningenportefeuille (totaal ruim € 12,5 miljoen) en voor investeringen. Gezien de hoge omvang van de investeringen (o.a. aankopen) en de reguliere aflossing moest daarnaast voor € 20,5 miljoen aan nieuwe leningen (rentepercentages van 2,29 tot 3,44%) worden aangetrokken. De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt ultimo 2023: 3,78%.

Resultaat vergelijking t.o.v. het jaar 2023 (* € 1.000, -)

Omschrijving (* € 1.000, -)	Realisatie 2022	Realisatie 2023
Huuropbrengsten	54.122	54.442
Netto verkoopresultaat	2.120	2.098
Opbrengsten servicecontracten	3.589	2.623
Overige opbrengsten/geactiveerde productie	446	536
Totaal opbrengsten	60.277	59.699
Afschrijvingen kantoorgebouw en inventaris	-286	-303
Overige waardeveranderingen activa	-4.072	-6.473
Personeelslasten	-4.972	-5.987
Onderhoudslasten	-11.264	-15.651
Leefbaarheid	-35	-80
Lasten servicecontracten	-2.248	-2.968
Belastingen (excl. vpb)	-3.423	-3.565
Overige bedrijfslasten	-6.828	-3.119
Totaal lasten	-33.128	-38.146
Bedrijfsresultaat	27.149	21.553
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-73.470	-52.343
Waardeverandering financiële activa	0	0
Rentebaten	6	46
Rentelasten	-5.875	-5.826
Saldo financiële baten en lasten	-5.869	-5.780
Vennootschapsbelasting	-4.842	-6.090
Resultaat deelneming	10	-6
Buitengewone baten en lasten	0	0
Jaarresultaat	-57.022	-42.666

Het lagere verlies in 2023 wordt voornamelijk veroorzaakt door een lager bedrag aan "niet-gerealiseerde waardeveranderingen". De marktwaarde van het vastgoed is in 2023 gedaald, echter minder fors dan in 2022 (zie ook hoofdstuk 9.3.). Zonder het bedrag aan "niet-gerealiseerde waardeveranderingen" is het resultaat 2023 veel lager dan in 2022. Dit ondanks de afschaffing van de verhuurdersheffing.

De verklaring hiervoor is:

- Beperkte stijging van de huren (voor veel huurders is de huur verlaagd per 1 juli 2023);
- Daling verkoopopbrengsten (voornamelijk door temporisering van de verkopen);
- Hogere overige waardeveranderingen;
- Hogere onderhoudskosten, zie hoofdstuk 5.4.;
- Hogere personeelslasten met name hogere inhuur;
- Hogere bedrijfslasten (diverse posten);
- Hoger bedrag aan niet doorberekende servicekosten;
- Hoger bedrag aan vennootschapsbelastingbelastingen (lager fiscaal resultaat en een hogere mutatie latente afschrijvingen)

11.2. Realisatie 2023 versus begroting 2023

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 2023 en realisatie 2023 opgenomen, en ook een verschillenverklaring op hoofdlijnen.

Omschrijving (* € 1.000, -)	Begroting 2023	Realisatie 2023
Huuropbrengsten	54.397	54.442
Netto verkoopresultaat	1.053	2.098
Opbrengsten servicecontracten	2.839	2.623
Overige opbrengsten/geactiveerde productie	385	536
<i>Totaal opbrengsten</i>	<i>58.674</i>	<i>59.699</i>
Afschrijvingen kantoorgebouw en inventaris	-301	-303
Overige waardeveranderingen activa	-12.549	-6.473
Personeelslasten	-5.685	-5.987
Onderhoudslasten	-14.109	-15.651
Leefbaarheid	-107	-80
Lasten servicecontracten	-2.839	-2.968
Belastingen (excl. vpb)	-3.564	-3.565
Overige bedrijfslasten	-3.255	-3.119
<i>Totaal lasten</i>	<i>-42.409</i>	<i>-38.146</i>
Bedrijfsresultaat	16.265	21.553
<i>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed</i>	<i>28.370</i>	<i>-52.343</i>
Waardeverandering financiële activa	-117	0
Rentebaten	40	46
Rentelasten	-5.922	-5.826
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-5.999</i>	<i>-5.780</i>
Vennootschapsbelasting	-5.738	-6.090
Resultaat deelneming	0	-6
Buitengewone baten en lasten	0	0
Jaarresultaat	32.898	-42.666

Op de volgende pagina 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 veel lager dan begroot. Bij de begroting was uitgegaan dat de woningprijzen, die beleggers over hebben voor de woningen zouden stijgen. Echter de politieke maatregelen die getroffen zijn, maken het beleggen in vastgoed minder aantrekkelijk.

Zonder het bedrag aan "niet-gerealiseerde waardeveranderingen" is het resultaat 2023 fors hoger dan begroot. De belangrijkste verklaring hiervoor is de lagere post "overige waardeverandering vaste activa":

Deze post is 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

Andere zaken die van materiële invloed zijn:

Positief:

- Hoger verkoopresultaat.

Negatief:

- Hogere onderhoudskosten;
- Hogere personeelskosten;
- Negatief resultaat servicekosten;
- Hogere lasten vennootschapsbelasting

De globale toelichting op deze posten luidt:

Het resultaat verkoop vastgoedportefeuille is voornamelijk hoger dan begroot vanwege doordat er meer woningen regulier werden verkocht dan begroot.

Onderhoudskosten: Vooral de kosten van Mutatieonderhoud en Reparatieverzoeken zijn hoger dan begroot. Dit komt grotendeels door het doorstroomproject en het verkleinen van de verkoopvijver. Hierdoor hebben we hogere kosten gemaakt om de zeer verouderde woningen weer gereed te maken voor de verhuur. Planmatig Onderhoud kent daarentegen een onderbesteding. Een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 5.4.

Personeelslasten: De kosten van salarissen zijn lager dan begroot i.v.m. een lagere bezetting. Mede hierdoor is meer uitgegeven aan inhuur. Ook zijn de kosten van werving en opleidingen gestegen;

Voor de servicekosten was een resultaat begroot van nihil (alle kosten konden worden doorberekend). Door de sterk gestegen energielasten zijn niet alle kosten doorbelast aan de huurders. Doordat niet alle kosten werden doorbelast is het saldo tussen de service-opbrengsten en servicekosten fors negatief;

De belastingen (vennootschapsbelasting) zijn hoger door enerzijds een lager fiscaal resultaat. Echter, er is anderzijds een fors hogere mutatie van de latentie afschrijvingen (Deze latentie is fors afgenomen, wat resulteert in een kostenpost).

11.3. 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 2023	31-12 2022
Leegwaarde	1.698.000.000	1.611.000.000
WOZ-waarde	1.743.000.000	1.486.000.000
Marktwaarde	1.058.000.000	1.096.000.000
Beleidswaarde	471.000.000	618 000.000
Historische kostprijs	530.000.000	500.000.000

De leegwaarde is de geschatte opbrengstprijs van de woningen. De WOZ-waarde is de waarde van de woning op de peildatum 1 januari van het voorgaande jaar (in dit geval 1 januari 2023) vrij van verhuur (dus vrije verkoopwaarde).

De marktwaarde is de waardering in deze jaarrekening. Voor ons bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat ruim 1 miljard, dat is 62% (2022: 68 %) van de leegwaarde. Van oudsher ligt als stelregel de marktwaarde rond de 70% van de leegwaarde. De marktwaarde ten opzichte van de leegwaarde bij Thius 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 60% 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 (uitponden). 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 2023 ten opzichte van 2022 zijn opgenomen in de hiernavolgende verloopstaat:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Waarde 2022	€ 1.030.288.329	€ 65.385.089	€ 1.095.673.418
Voorraadmutaties	€ 15.511.748	-€ 2.128.758	€ 13.382.990
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 830.230	-€ 1.240.968	-€ 2.071.198
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 6.065.480	€ 9.388.708	€ 15.454.188
Classificatiewijzigingen	€ 10.276.499	-€ 10.276.499	€ 0
Vastgoedgegevens	€ 84.474.801	€ 4.670.890	€ 89.145.691
Oppervlakte	€ 1.634.741	€ 49.821	€ 1.684.562
Vastgoedtype	€ 0	-€ 450	-€ 450
Contractuur	-€ 3.168.700	€ 507.560	-€ 2.661.140
Leegstand	€ 279.325	€ 16.591	€ 295.917
Maximale huur	€ 14.019.707	€ 222.372	€ 14.242.079
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 6.003.418	-€ 245.112	-€ 6.248.530
WOZ-waarde	€ 73.944.010	€ 3.643.795	€ 77.587.805
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 176.022	€ 148.201	-€ 27.821
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 3.945.157	€ 328.111	€ 4.273.269
Methodische wijzigingen	-€ 26.428.763	-€ 1.864.702	-€ 28.293.465
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	-€ 2.017.541	-€ 600.693	-€ 2.618.234
Overdrachtskosten	-€ 24.411.223	-€ 1.264.008	-€ 25.675.231
Validatie	-€ 65.847.360	-€ 2.827.673	-€ 68.675.033
Validatie markthuur	-€ 18.710.120	-€ 805.654	-€ 19.515.774
Validatie disconteringsvoet	-€ 47.137.240	-€ 2.022.019	-€ 49.159.259
Marktontwikkelingen	-€ 41.174.661	-€ 1.893.758	-€ 43.068.419
Macro-economische parameters	-€ 6.506.018	€ 78.772	-€ 6.427.247
Liberalisatiegrens	-€ 5.891.497	-€ 127.203	-€ 6.018.699
Reguliere huurstijging	€ 17.289.820	€ 536.556	€ 17.826.376
Markthuur	€ 2.231.302	€ 126.265	€ 2.357.566
Markthuurstijging	€ 2.815.201	€ 618.286	€ 3.433.487
Historische leegwaardestijging	-€ 35.017.628	-€ 1.771.083	-€ 36.788.712
Leegwaardestijging	€ 8.429.152	€ 689.335	€ 9.118.488
Splitsingskosten	-€ 149.623	-€ 18.610	-€ 168.233
Verkoopkosten	€ 0	-€ 10.396	-€ 10.395
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 1.179.657	-€ 314.004	-€ 1.493.661
Beheerkosten	-€ 2.289.374	-€ 73.235	-€ 2.362.609
Belastingen en verzekeringen	€ 2.044.182	€ 62.080	€ 2.106.262
Disconteringsvoet	-€ 22.404.547	-€ 1.546.758	-€ 23.951.305
Exit yield	-€ 545.973	-€ 143.764	-€ 689.736
Waarde 2023	€ 996.824.094	€ 61.341.088	€ 1.058.165.182

Per saldo is de marktwaarde afgerond € 37 miljoen gedaald.

Veel posten zijn beperkt gestegen of gedaald. Enkele grote posten zijn:

Nadelige effecten:

1. Wijziging disconteringsvoet: de politieke maatregelen die getroffen zijn, maken het beleggen in vastgoed minder aantrekkelijk. Beleggers verlangen een hoger rendement door de toegenomen risico's;
2. De woningmarkt is in 2023 vrij stabiel geweest. Wel zijn er minder goede toekomstverwachtingen voor de rendementen. Dit betekent een daling van de historische leegwaarde stijging;

Positieve effecten:

1. Hogere WOZ-waarde;
2. Hogere reguliere huurstijging
3. Oplevering nieuwbouw en aankopen

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 (grotendeels voor DAEB-streefhuur 67%).
- Het onderhoud wordt ingerekend volgens het voor de corporatie berekende normbedrag (in plaats van onderhoud op basis van de norm vanuit de markt).
- De beheerlasten worden ingerekend volgens 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. 45% (2022 56%) van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit verschil is inherent aan het feit dat wij als woningcorporatie duurzaam onze doelgroep willen bedienen tegen een veel lagere betaalbare prijs. De waardedaling is als volgt in te delen:

	2023
Stap 1 Beschikbaarheid:	-€ 16.000.000, -
Stap 2 Betaalbaarheid:	- € 409.000.000, -
Stap 3 Kwaliteit:	- € 151.000.000, -
Stap 4 Beheer:	- € 11.000.000, -

Beschikbaarheid

De afslag voor beschikbaarheid is relatief gering. 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 compenseert voor een groot deel de afslag van het vervangen van het uitpand voor het doorexploiteren scenario in de afslag voor beschikbaarheid.

Betalbaarheid

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 67% van de maximale redelijke huur een hoge afslag op.

Kwaliteit

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.

Beheer

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 en overige organisatiekosten.

Algemeen: Schattingen

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 waardebeoordeling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en ook 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 2023 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. Door de AW en het WSW zijn wijzigingen in de berekeningssystematiek aangekondigd die dit probleem moeten verhelpen.
- 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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van Thius daalde in 2023 van € 618 miljoen in 2022 naar € 471 miljoen in 2023.

De daling van de beleidswaarde heeft vooral te maken met de stijging van de disconteringsvoet (€ -78 miljoen) en een stijging van de onderhoudsnormen (€ -58 miljoen).

Op grond van evaluaties zijn er aanpassingen voorgesteld in de methodiek van de beleidswaarde. De belangrijkste veranderingen zijn:

- De rekenhorizon gaat naar zestig jaar in plaats van 15 jaar
- Aanpassing disconteringsvoet

De algemene verwachting is dat de nieuwe beleidswaarde hoger zal liggen dan de huidige beleidswaarde. Omdat wellicht ook de normering wordt aangepast zal dit vermoedelijk weinig veranderen aan de situatie van Thius op het gebied van de Loan to Value. De positie van Thius is goed en zal goed blijven op basis van de huidige verwachtingen.

Historische kostprijs

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.

Per 31 december 2023 is in totaal € 600 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2022: € 644 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering 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 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 markthuurlaan 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 ongeveer 57,8% (2022: 50,8%) 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.

11.4. 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 2023 gedaald tot afgerond € 1,185 miljard. De operationele kasstroom per jaar ligt tussen de € 10 en € 15 miljoen per jaar en is de afgelopen jaren tot 2022 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 fors in duurzaamheid (zie hoofdstuk 7). 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. Ook zien we dat de vennootschapsbelasting en de Nationale Prestatieafspraken de last van de verhuurderheffing overnemen.

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

FINANCIËLE RATIO'S	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ICR [min 1,4]	3,88	3,54	3,45	3,08	2,51	2,26	2,11	2,27	2,14	1,98	2,13
LTV-beleidswaarde (%) [max 85%]	28	31	33	36	41	45	48	53	55	59	61
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 15%]	66	63	60	58	54	51	47	44	41	39	37
Dekkingsratio (%) [max 70%]	17	19	18	19	21	22	23	25	25	26	27
Onderpandratio (%) [max 70%]	17	19	18	19	21	22	23	25	25	26	27

Ondanks de dalende tendens van de ICR, LTV en solvabiliteit 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 kunnen we onze volkshuisvestelijke doelstellingen voortzetten.

We zijn er trots op wat we de afgelopen jaren met ons relatief kleine personeelsbestand 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 waar te maken.

12. 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 2023 € 5.398,- 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 (2023: + € 179,-) 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.

13. Verslag van Raad van Commissarissen

13.1. Governance Thius

Wij willen als Raad van Commissarissen van Thius graag op transparante wijze verantwoording afleggen over de wijze waarop wij het toezicht in 2023 hebben uitgevoerd. Op hoofdlijnen hebben wij dit op 7 februari 2022 vastgelegd in het beleidsdocument 'Visie op besturen en toezicht houden'.

Wij zien een organisatie die, onder aansturing van de nieuwe directeur-bestuurder, aan het transformeren is van een intern georiënteerde corporatie naar een meer op de omgevingsgerichte en dienstverlenende corporatie. Een corporatie die via nieuwbouw en aankopen investeert in beschikbaarheid, die via een gematigd huurbeleid investeert in betaalbaarheid en die via investeringen de duurzaamheid van haar bezit verhoogt.

Dit gaat op hoofdlijnen goed (zoals externe toezichthouders beamen) en kan tegelijkertijd op onderdelen beter en moet daarom beter. Dat is ambitie van Thius.

In deze context wordt van ons, als RvC van Thius, verwacht dat zij op adequate wijze toezicht houdt op de corporatie Thius en haar stakeholders.

13.2. Governance structuur

De stichting Thius conformeert zich aan de Governancecode woningbouwcorporaties 2020. De principes van de Governancecode worden onderschreven. In hun toezichtbrief 2023 geeft de Aw aan dat zij alle onderdelen van het beoordelingskader (waaronder de Governance structuur) de risicoschatting van Thius als laag beoordelen.

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. Dit betekent onder andere dat een verzwaarde accountantscontrole wordt uitgevoerd, er een beperkt aantal accountants bevoegd is tot controle en dat een auditcommissie verplicht is.

De hoofdlijnen van de Governance structuur wordt in de volgende paragrafen verder uitgewerkt.

13.3. 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 Governancecode, de statuten en de reglementen van Bestuur en Raad van Commissarissen.

Het huidige toezichtkader wordt voornamelijk gevormd door:

Toezichtkader	
•	Woningwet
•	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
•	Reglement Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
•	Governancecode
•	Governance structuur
•	Statuten Thius
•	Reglement Procuratie & Mandatering
•	Visie op besturen en toezicht houden

•	Reglement van de Raad van Commissarissen
•	Reglement Bestuur
•	Integriteitscode
•	Klokkenluidersregeling
•	Ondernemingsplan Thius 2024-2030
•	Portefeuillestrategie
•	Investeringsstatuut
•	Kaders Vastgoed Onderhoud en Verduurzaming
•	Aanbestedingsbeleid
•	Financieel Reglement Beleid en Beheer
•	Addendum Financieel Beleid en Beheer
•	Verbindingenstatuut
•	Intern Auditplan
•	Treasury Statuut
•	Bod op de Woonvisie gemeenten
•	Begroting 2023 en FMR 2023-2032
•	Treasury Jaarplan

De toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de onafhankelijke positie die de Raad van Commissarissen als geheel en de onafhankelijke 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.

13.4. 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 tertiaalrapportages. Hierin wordt verslag gedaan van de volkshuisvestelijke, maatschappelijke en financiële resultaten van Thius. Naast deze tertiaalrapportages 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.

Governancecode

Stichting Thius leeft de Governancecode woningcorporaties 2020 na en verantwoordt de opvatting van de Governancecode in de uitwerking van het jaarverslag 2023. Het verslag van de Raad van Commissarissen wordt op de website van Thius geplaatst (in de jaarrekening opgenomen).

Woningwet

Ten aanzien van de Woningwet hebben zich geen wijzigingen voorgedaan die van wezenlijke invloed zijn op de Governance. Relevante wijzigingen in de Woningwet 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 zijn voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties. De nieuwe statuten gelden vanaf 16 mei 2023. Parallel aan dit traject is het Reglement Financieel Beleid en Beheer geactualiseerd. Het bedrag qua aankopen en verkopen van onroerend goed is in lijn gebracht met de statuten en het format van de tertiaalrapportages is aangepast.

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 2023. De AW constateert dat bij Thius de risico-inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Wel vroeg zij aandacht op een aantal gebieden. De toezichtsbrieven van alle corporaties zijn openbaar en kunt u teruglezen op de website van de Aw. De bestuurder heeft de gerapporteerde punten voortvarend opgepakt en van een reactie richting de Aw voorzien. De komende tijd zullen wij de verbeterpunten verder uitwerken.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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. Het risicoprofiel van Thius is gemiddeld tot laag op vrijwel alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader.

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 2023. 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 2022 vastgesteld op 31 mei 2023.

Interne controles

De externe controller stelt jaarlijks een Interne Auditplan op. In dit plan wordt beschreven op welke wijze processen worden beoordeeld en waarom. Het plan maakt onderdeel uit van het interne beheersingssysteem om te waarborgen dat Thius haar doelstellingen bereikt en risico's beperkt. Bij het bepalen van de agenda voor het jaar gelden de criteria belang van het proces, fraudegevoeligheid, bevindingen voorgaande controles en financiële omvang van het proces.

De conclusie van de uitgevoerde interne controles is over het algemeen positief. Wel is geconcludeerd dat het proces rondom openstaande werkbonden Niet planmatig onderhoud verbeteringen noodzakelijk zijn. Dat is in gang gezet.

13.5. Overleg en besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in 2023 zevenmaal voltallig vergaderd. In de vergaderingen van 2023 werden de navolgende onderwerpen behandeld:

Datum	Doel	Onderwerp
6-2-2023	Besluiten	Inperking verkoopvijver
6-2-2023	Besluiten	Honorering Commissarissen 2023
6-2-2023	Besluiten	Werving en Selectie van twee commissarissen
6-2-2023	Adviseren	Huurbeleid 2023
6-2-2023	Adviseren	Ondernemingsplan
6-2-2023	Informeren	Investeringsvoorstel Veilingterrein
6-2-2023	Informeren	Tertiaalrapportage 2022-3
6-2-2023	Informeren	Managementletter 2022
6-2-2023	Informeren	Toezietsbrief Aw 2022
6-2-2023	Beleid RvC	Verslag Zelfevaluatie 2022
6-2-2023	Beleid RvC	Visie op besturen en toezicht houden
22-2-2023	Adviseren	Investeringsvoorstel Kerkstraat Dodewaard
22-3-2023	Besluiten	Huurbeleid 2023
22-3-2023	Besluiten	Verduurzamingsbeleid
22-3-2023	Besluiten	Selectietraject accountant
22-3-2023	Adviseren	Renovatie Wadenoijenlaan
22-3-2023	Adviseren	Harmonisatie arbeidsvoorwaarden
22-3-2023	Informeren	Gemeentehuis Maurik aankoop
22-3-2023	Informeren	Frauderisicoanalyse
31-5-2023	Besluiten	Benoeming nieuwe RvC leden
31-5-2023	Besluiten	Fasedocument aankoop Gemeentehuis Maurik
31-5-2023	Besluiten	Reglement Financieel Beleid en Beheer
31-5-2023	Besluiten	herijking Investeringsstatuut
31-5-2023	Besluiten	Treasury statuut
31-5-2023	Besluiten	Bod op gemeentelijke woonvisies
31-5-2023	Besluiten	Wijziging organisatiestructuur
31-5-2023	Besluiten	Vaststelling en goedkeuring Jaarstukken 2022 Thius en Service Holding
31-5-2023	Besluiten	Vaststelling nieuw percentage streefhuren
31-5-2023	Adviseren	Harmonisatie arbeidsvoorwaarden
31-5-2023	Informeren	Tertiaalrapportage 2023-1
31-5-2023	Informeren	Selectietraject nieuwe accountant

Datum	Doel	Onderwerp
23-8-2023	Besluiten	Aankoop gemeentehuis Maurik
2-10-2023	Besluiten	Leefbaarheidsbeleid
2-10-2023	Besluiten	Bijstelling verkoopbeleid
2-10-2023	Besluiten	Governance agenda
2-10-2023	Adviseren	Concept Ondernemingsplan 2024-2030
2-10-2023	Adviseren	Kadernota begroting 2024 en FMR 2024-2033
2-10-2023	Informereren	Tertiaalrapportage 2023-2
2-10-2023	Informereren	Woningtoewijzingen eerste halfjaar 2023
2-10-2023	Informereren	Selectietraject nieuwe accountant
2-10-2023	Informereren	Beoordelingsbrief WSW
2-10-2023	Informereren	Procesgang verkoop de Hofstede 57
2-10-2023	Informereren	Medewerkerstevredenheidsonderzoek
2-10-2023	Beleid RvC	Rooster van aftreden
2-10-2023	Beleid RvC	Zelfevaluatie 2023 en 2024
2-10-2023	Beleid RvC	Beoordeling vastgoedbezit RvC leden
2-10-2023	Beleid RvC	Onverenigbaarheden activiteiten en onafhankelijkheid leden
18-11-2023	Besluiten	Ondernemingsplan 2024-2030
18-11-2023	Besluiten	Begroting 2024 en Financiële Meerjaren Raming 2024-2033
18-11-2023	Besluiten	Treasury jaarplan 2024
18-11-2023	Besluiten	Prestatieafspraken 2024
18-11-2023	Besluiten	Investeringsplan Blommeland
18-11-2023	Besluiten	Investering Lingemeer
18-11-2023	Besluiten	Selectie nieuwe accountant
18-11-2023	Besluiten	Klokkenluidersregeling
18-11-2023	Adviseren	Wensportefeuille
18-11-2023	Adviseren	Afweging mogelijke aankoop grond Ommeren
18-11-2023	Informereren	Aedes benchmark
18-11-2023	Informereren	Toezietsbrief Aw 2023
18-11-2023	Informereren	Samenvatting interne controles 2023
18-11-2023	Informereren	Intern controleplan 2024
18-11-2023	Informereren	Veilingkwartier Tiel
18-11-2023	Informereren	Verkoop de Hofstede 57

Door de bestuurder is de Raad van Commissarissen periodiek geïnformeerd over de ervaringen, vorderingen en ontwikkelingen binnen Thius.

Voorts zijn er in overeenstemming met de reglementen, door de Raad van Commissarissen bijeenkomsten bijgewoond met zowel de Ondernemingsraad als de huurdersbelangenorganisatie "De Vooruitgang". Dit gebeurde zowel in af- als aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Al deze voornoemde contacten die de Raad van Commissarissen in de loop van 2023 heeft ervaren, versterken het beeld dat Thius zich positief ontwikkelt.

In de vergadering van 18-11-2024 werd na een selectieprocedure waarbij alle voor OOB organisaties bevoegde controlerende accountants werden benaderd EY geselecteerd als controlerend accountant vanaf het boekjaar 2024. Daarmee wordt na een periode van 10 jaar afscheid genomen van BDO als controlerend accountant.

13.6. Samenstelling, deskundigheid en commissies

In verband met het einde van de tweede benoemingstermijn van dhr. C. Megens per 31 mei 2023, én het toekomstige vertrek van mw. J.B. Sanders per 30 maart 2024 om diezelfde reden is in 2022 besloten tot het werven van twee nieuwe commissarissen. Het wervingstraject, uitgevoerd onder begeleiding van Public Spirit en in samenwerking met de Huurdersbelangenorganisatie 'De Vooruitgang' heeft geleid tot de benoeming van dhr. M. van der Stoep (Financieel profiel) en dhr. H. van Enck (Vastgoed profiel) per 1 respectievelijk 6 juni 2023. Dhr. Van Enck is benoemd op voordracht van de huurderbelangenorganisatie.

De benoeming van dhr. Megens is per 31 mei 2023 formeel beëindigd. Mw. J.B. Sanders heeft de rol van vicevoorzitter overgenomen van dhr. Megens. Mevrouw L. Koster heeft de rol van de heer Megens overgenomen als voorzitter van de auditcommissie. Per 1 september 2023 is dhr. D.P. Dekker herbenoemd als voorzitter van de RvC.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen zag er in 2023 als volgt uit:

Naam	Functie	Expertise	Benoeming/ herbenoeming	Einde Benoemingstermijn
Dhr. D.P. Dekker	Voorzitter	Governance	01-09-2023 2e termijn	31-08-2027
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	Vice - voorzitter	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	12-01-2026
Dhr. M.A. van der Stoep	Lid	Financiën en Controle	01-06-2023 1 ^e termijn	31-05-2027
Dhr. J. van Enck	Lid	Vastgoed	06-06-2023 1 ^e termijn	05-06-2027

Vorbereidende commissies

De Raad van Commissarissen kent twee voorbereidende commissies, te weten de Selectie- en Remuneratiecommissie en de Auditcommissie. 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 2023 in totaal drie keer vergaderd. Het voorzitterschap van de commissie wordt uitgeoefend 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 2023 door de commissie zijn behandeld en ter besluitvorming met een positief advies zijn doorgeleid naar de Raad van Commissarissen zijn de volgende:

- *Wijziging statuten & reglementen RvC, Bestuur*

In oktober 2022 is de RvC akkoord gegaan met het wijzigen van de statuten en op 26 april 2023 heeft de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) haar akkoord gegeven op het wijzigen van de statuten. Op verzoek van de Aw zijn twee artikelen gewijzigd wat heeft geleid tot het opnieuw behandelen van de statuten in de Selectie- en Remuneratiecommissie.

- *Governance agenda 2023*

In de Governance Code Woningcorporaties en artikel 14, lid 4 van het reglement RvC wordt aangegeven dat de RvC jaarlijks een Governance agenda opstelt. De Governance agenda van 2022 is van toepassing verklaard op het kalenderjaar 2023.

- *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 2023*

De zelfevaluatie heeft in 2023 zonder externe begeleiding plaatsgevonden. Er is gebruik gemaakt van het aanbod van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) om deel te nemen aan het (meerjarig) vervolgonderzoek op het gebied van Boardroom Dynamics. Hierbij leveren commissarissen en het bestuur online input voor een evaluatie rond het functioneren van de RvC. Voor 2024 is afgesproken dat er opnieuw een onlineonderzoek plaatsvindt en dat de zelfevaluatie onder externe begeleiding van een aan de RUG gelieerde begeleider plaats zal vinden.

- *Werving nieuwe leden Raad van Commissarissen*

Het werven van twee nieuwe commissarissen heeft geleid tot de benoeming van dhr. M. van der Stoep en dhr. H. van Enck.

- *Hoofdstructuur organisatie en harmonisatie arbeidsvoorwaarden*

Het voorstel van het bestuur voor wijziging van de hoofdstructuur van Thius heeft ertoe geleid dat de bedrijfsonderdelen Vastgoedontwikkeling en Vastgoedbeheer zijn ondergebracht bij één manager Vastgoed. Harmonisatie van arbeidsvoorwaarden zijn in de commissie besproken en met een positief advies voorgelegd aan de RvC.

- *Medewerkerstevredenheidsonderzoek*

Afspraak tussen bestuur en RvC is dat er in 2023 een medewerkerstevredenheidsonderzoek wordt gehouden. De opzet van het onderzoek is besproken in de commissie en met een positief advies voorgelegd aan de RvC. De resultaten van het onderzoek zijn besproken in de commissie.

- *Training waarde gedreven toezicht*

In november 2023 heeft de RvC, in company, de training waarde gedreven toezicht gevolgd. In deze training worden handvatten aangereikt om vraagstukken op de bestuursagenda breder te bespreken waarbij nadrukkelijk is gekeken naar de waarden waar Thius voor wil staan.

Auditcommissie

De **Auditcommissie** bereidt, ter advisering aan de Raad van Commissarissen, financiële en control onderwerpen en de financiële onderdelen in investeringsprojecten voor en is in 2023 vijfmaal bijeengekomen. Daarbij waren vanuit de organisatie de bestuurder, manager financiën en de externe controller aanwezig.

De overleggen in 2023 waren gericht op de reguliere financiële onderwerpen waaronder de Tertiaal rapportages, Jaarstukken 2023, Accountantsverslag 2023, Toezichtbrieven Aw/WSW, controleplannen van zowel Controller als de accountant, selectietraject accountantswissel, huurbeleid, Reglement Financieel Beleid en Beheer, de conceptbegroting, het Treasury statuut en het Treasury Jaarplan 2024, het investeringsstatuut en voorgenomen vastgoedprojecten waaronder het gemeentehuis Maurik, Kerkstraat, Blommeland, project Lingemeer en het project Fonds Ommeren.

Van de vergaderingen worden notulen gemaakt en deze worden ter informatie gestuurd aan de Raad van Commissarissen maar vastgesteld in de Auditcommissie.

In 2023 is de samenstelling van de Auditcommissie veranderd. Dhr. C. Megens is per 1 juni 2023 gestopt als voorzitter van de Auditcommissie. Dit is het rechtstreekse gevolg van het eindigen van zijn tweede benoemingstermijn. Mw. L. Koster heeft de voorzittersrol overgenomen en het nieuwe RvC lid, dhr. M. van der Stoep, is lid geworden van de Auditcommissie.

De samenstelling van de commissies eind 2023 is als volgt:

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

13.7. 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 2023 is er geen sprake geweest van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en/of bestuurder betrokken waren. Dhr. Van Enck bezit vastgoed buiten de woningmarktregio van Thius wat na een grondige interne beoordeling geen bezwaar is voor zowel de RvC als de Aw.

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

Naam	Beroep/functies 2023
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
Dhr. M. van der Stoep	Financieel Adviseur Bureau directeursondersteuning SSO Switch.
Dhr. J. van Enck	Eigenaar bedrijf 12 maanden duurzaam (12MNDN)

Naam	Nevenfuncties 2023
Dhr. D.P. Dekker	Partner en organisatieadviseur 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) Toezichthouder Bindkracht 10
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 (afgetreden per 1 juli 2023)
Mw. H.S.J. van Keulen	Eigenaar van Heleen van Keulen Management en Advies B.V. Bestuurslid GroenLinks Bommelerwaard.
Dhr. M. van der Stoep	Lid Raad van Toezicht Woningbouwvereniging Poortugaal
Dhr. J. van Enck	Bestuurslid voetbalvereniging CSV Apeldoorn (portefeuille accommodatie) Mede-eigenaar vastgoedbedrijf Pullum Nudus B.V.

13.8. Permanente educatie

De Vereniging van Toezichthouders (VTW) heeft 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 2023	PE-punten 2023
Dhr. D.P. Dekker	01-09-2019	5	5
Dhr. C. Megens	01-06-2015	2	0
Mw. J.B. Sanders	30-03-2020	5	5
Mw. H.S.J. van Keulen	05-01-2021	5	6
Mw. L. Koster	13-01-2022	5	11
Dhr. M. van der Stoep	01-06-2023	2	48
Dhr. J. van Enck	01-06-2023	2	4

13.9. 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 VTW heeft, met instemming van haar leden, in 2022 de beroepsregel gewijzigd in een adviesregeling. De geadviseerde bezoldiging voor een RvC-lid bedraagt 8% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen (in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband). Het WNT-maximum ligt op 10%. De geadviseerde bezoldiging voor een RvC-voorzitter bedraagt 12% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen (in dienstbetrekking bij een fulltime dienstverband). Het WNT-maximum ligt op 15%. De RvC heeft besloten om de adviesregeling te volgen. Voor de maximale honorering van de Raad van Commissarissen van Thius geldt de honorering behorend bij bezoldigingsklasse F.

Rol	VTW-norm Klasse F
Voorzitter	€ 22.440,00
Lid	€ 14.960,00

De honorering aan de leden van de raad van commissarissen bedroeg in 2023:

Naam	Periode	Honorering (In euro's)
Dhr. D.P. Dekker	01-01 t/m 31-12	€ 22.440,00
Dhr. C. Megens	01-01 t/m 31-05	6.233,00
Mw. J.B. Sanders	01-01 t/m 31-12	€ 14.960,00
Mw. L. Koster	01-01 t/m 31-12	€ 14.960,00
Mw. H.S.J. van Keulen	01-01 t/m 31-12	€ 14.960,00
Dhr. M. van der Stoep	01-06 t/m 31-12	€ 8.727,00
Dhr. J. van Enck	06-06 t/m 31-12	€ 7.480,00

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

13.10. Beoordeling en honorering directeur-bestuurder

De beoordeling van dhr. Wiersema door de RvC heeft plaatsgevonden in januari 2023. De beoordelingsperiode betrof 1 augustus 2022 tot en met 31 december 2022.

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 2023 bedraagt € 187.000,00. Gelet op de korte periode waarover dhr. Wiersema kon worden beoordeeld is afgesproken om het salaris van dhr. Wiersema met 3,3% te indexeren.

Bestuurder	Datum van	Datum tot/met	Maximaal toelaatbare Bezoldiging 2023 op jaarbasis	Totaal bezoldiging 2023	Bruto jaarsalaris 2023
Dhr. R. Wiersema	01-01-2023	31-12-2023	€ 187.000,00	€ 160.147,00	€ 139.074

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. Elke bestuurder haalt verplicht jaarlijks 36 PE-punten bij geaccrediteerde opleiders.

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 2023	Totaal PE-punten	Periode
Dhr. R. Wiersema	01-01-2023	31-12-2023	45,5	61,5	2022-2024

**STICHTING THUIS
TE TIEL**

Rapport inzake jaarstukken 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

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

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2023	6
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	8
3	Kasstroomoverzicht 2023	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	22
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	26
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	26
9	Toelichting op de balans per 31 december 2023	27
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	48
11	Overige informatie	58
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	59

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	71
2	Verwerking van het verlies 2023	71

BIJLAGEN

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

FINANCIEEL VERSLAG

1 KENGETALLEN

1.1 Verhuurbezit

	2023	2022
Zelfstandige woningen	7.250	7.214
Onzelfstandige woningen	27	27
Intramurale zorg	230	230
Maatschappelijk onroerend goed	36	34
Bedrijfsonroerend goed	65	62
Standplaatsen in eigendom	2	2
Standplaatsen met woonwag en in eigendom	1	1
Garageboxen	265	265
Parkeerplaatsen	244	242
	<u>8.120</u>	<u>8.077</u>

1.2 Mutaties in Verhuurbezit

	2023	2022
Nieuwbouw	43	18
Aankoop	3	-
Verkoop	-14	-25
Overige	5	4
Terugkoop VOV	6	7

1.3 Prijs-kwaliteit

	2023	2022
Gemiddelde huurverhoging in %	-0,58	1,25

1.4 Financiële continuïteit

	2023	2022
Solvabiliteit Beleidswaarde	58,20	68,60
Rentedekkingsratio (ICR)	3,54	3,88
Loan to Value Beleidswaarde	35,20	25,60
Dekkingsratio Marktwaaarde	18,80	16,50

JAARREKENING

Balans per 31 december 2023
Winst-en-verliesrekening over 2023
Kasstroomoverzicht 2023
Toelichting op de balans per 31 december 2023
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023
Overige informatie
Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
WNT-verantwoording 2023 Stichting Thius

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	996.824.094	1.030.288.330
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	61.341.088	65.385.089
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.856.884	35.273.123
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.147.805	6.126.623
	<u>1.106.169.871</u>	<u>1.137.073.165</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.242.876	4.347.385
Financiële vaste activa (3)		
Andere deelnemingen	33.249	33.249
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	295.000	295.000
Latente belastingvordering(en)	3.998.646	5.037.475
Overige vorderingen	-	1.594.000
	<u>4.326.895</u>	<u>6.959.724</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	258.737
Overige voorraden	30.248	26.504
	<u>30.248</u>	<u>285.241</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	224.809	312.037
Overheid	3.601	936
Latente belastingvorderingen	363.839	399.352
Overige vorderingen	890.683	184.745
Overlopende activa	171.844	192.332
	<u>1.654.776</u>	<u>1.089.402</u>
Liquide middelen (6)		
	1.829.909	1.171.018
	<u>1.118.254.575</u>	<u>1.150.925.935</u>

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserves	600.314.966	644.219.588
Overige reserves	338.936.170	352.053.754
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-42.666.222	-57.022.208
	<u>896.584.914</u>	<u>939.251.134</u>
Voorzieningen	(8)	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	42.483	486.811
Overige voorzieningen	502.322	479.683
	<u>544.805</u>	<u>966.494</u>
Langlopende schulden	(9)	
Schulden aan banken	153.419.716	150.892.180
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.143.568	32.720.232
Overige schulden	11.873.803	12.209.850
	<u>199.437.087</u>	<u>195.822.262</u>
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan banken	12.446.184	7.175.599
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.349.712	2.390.032
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.374.214	829.979
Overige schulden	251.401	487.109
Overlopende passiva	4.266.258	4.003.326
	<u>21.687.769</u>	<u>14.886.045</u>
	<u><u>1.118.254.575</u></u>	<u><u>1.150.925.935</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENINGOVER 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	54.441.502	54.122.211
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.622.821	2.119.702
Lasten servicecontracten	(13)	-2.968.470	-2.247.858
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-3.107.764	-2.804.544
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-19.016.600	-14.038.405
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-3.930.939	-8.204.362
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		28.040.550	28.946.744
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	4.628.421	9.402.707
Toegerekende organisatiekosten		-168.260	-346.709
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.530.480	-5.813.411
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.929.681	3.242.587
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-6.272.949	-3.886.371
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-52.736.613	-72.993.896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20)	393.162	-475.663
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-58.616.400	-77.355.930
Opbrengst overige activiteiten	(21)	229.650	165.170
Kosten overige activiteiten	(22)	-38.705	-26.957
Nettoresultaat overige activiteiten		190.945	138.213
Overige organisatiekosten	(23)	-1.245.966	-911.092
Leefbaarheid	(24)	-1.089.697	-381.370
Bedrijfsresultaat		-30.790.887	-46.320.848
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	46.274	5.980
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-5.826.322	-5.874.506
Financiële baten en lasten		-5.780.048	-5.868.526
Resultaat voor belastingen		-36.570.935	-52.189.374
Belastingen	(27)	-6.089.589	-4.842.959
Resultaat deelnemingen	(28)	-5.698	10.125
Resultaat na belastingen		-42.666.222	-57.022.208

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2023		2022	
		€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten					
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Huurontvangsten	12	54.451.009		54.257.040	
Vergoedingen		2.399.549		2.211.043	
Overige bedrijfsontvangsten		267.996		214.572	
Ontvangen interest		-53		5.796	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			57.118.501		56.688.451
<i>Operationele uitgaven</i>					
Betalingen aan werknemers		-5.757.635		-5.079.827	
Onderhoudsuitgaven		-15.417.829		-10.440.549	
Overige bedrijfsuitgaven		-9.807.928		-7.277.389	
Betaalde interest		-6.026.916		-6.233.018	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		-257.360		-121.921	
Verhuurdersheffing		-		-4.154.473	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		-75.882		-34.147	
Vennootschapsbelasting		-4.473.384		-5.385.741	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-41.816.934		-38.727.065
Kasstroom uit operationele activiteiten			15.301.567		17.961.386
transporteren			15.301.567		17.961.386

	Ref:	2023		2022	
		€	€	€	€
Transport			15.301.567		17.961.386
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur		6.219.858		7.808.979	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		-700		313.840	
Verkoopontvangsten grond		8.456		6.110	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>			6.227.614		8.128.929
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur		-13.324.979		-9.007.409	
Verbeteruitgaven		-4.865.777		-2.019.716	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		-10.075.006		-3.613.673	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-204.938		-521.381	
Sloopuitgaven		-		-5.519	
Investeringen overig		-197.711		-51.950	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>			-28.668.411		-15.219.648
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>			-22.440.797		-7.090.719
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-22.440.797		-7.090.719
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen			20.500.000		-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen			-12.701.879		-11.448.111
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			7.798.121		-11.448.111
			658.891		-577.444
Liquide middelen					
Liquide middelen per 1 januari		1.171.018		1.748.462	
Liquide middelen per 31 december		1.829.909		1.171.018	
			658.891		-577.444

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 inschrijffnummer 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 04 juni 2024.

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

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

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 2023 toegepast.

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkooponder 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 terugkoop prijs 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 onbeperkte 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 gerede 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.

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.

Voorraden

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 waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingen

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

Overige voorzieningen

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

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen 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 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 huurderving 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 derving 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 op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerings, 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 en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare 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 KASTROOMOVERZICHT

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

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

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de 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.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Historische kostprijs	463.424.289	454.539.894	41.338.586	40.310.775
Herwaardering	598.939.205	666.882.213	32.935.730	37.087.967
Cumulatieve waardeverminderingen/ waardevermeerderingen	-32.075.164	-22.435.532	-8.889.226	-8.489.458
Stand per 1 januari	<u>1.030.288.330</u>	<u>1.098.986.575</u>	<u>65.385.090</u>	<u>68.909.284</u>
<i>Mutaties</i>				
Oplevering nieuwbouw	9.033.955	4.145.063	1.700.499	-
Aankopen	348.923	1.838.900	8.402.340	-
Investerings woningverbeteringen	4.727.688	2.086.674	277.710	13.639
Investerings terugkopen VOV in verhuur	233.841	426.819	1.089.202	1.347.954
Investerings overig	-	147.114	18.620	11.873
Desinvesteringen agv verkoop	-830.230	-4.410.925	-1.240.968	-880.841
Overige mutaties (splitsing)	273.154	-350.000	-248.496	-
Onrendabele top aankopen	-140.094	-218.900	-1.263.666	-
Herclassificaties	10.276.499	80.314	-10.276.499	-80.314
Onrendabele top nieuwbouw	-1.831.392	-1.329.693	-283.840	-
Onrendabele top terugkopen VOV in verhuur	-17.719	-59.413	-15.752	103.504
Onrendabele top woningverbeteringen	-4.727.688	-2.086.674	-277.710	-13.639
Waardemutaties marktwaarde	-50.811.173	-68.967.524	-1.925.442	-4.026.371
Totaal mutaties 2023	<u>-33.464.236</u>	<u>-68.698.245</u>	<u>-4.044.002</u>	<u>-3.524.195</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Historische kostprijs	481.589.632	463.424.289	48.621.256	41.338.585
Herwaarderingen	561.925.426	598.939.205	23.527.126	32.935.730
Cumulatieve waardeverminderingen	-46.690.964	-32.075.164	-10.807.294	-8.889.226
	<u>996.824.094</u>	<u>1.030.288.330</u>	<u>61.341.088</u>	<u>65.385.089</u>

Van het woningbezit zijn er 235 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 2023 € 1.007.985.936 (2022 € 989.984.000).

Uitgangspunten marktwaarde

Woningcorporatie Thius heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie voor de woningen van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsuitkomsten ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In Corop regio Zuidwest Gelderland bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 3,52% te hoog. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt € 38.617.675,-. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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

	2023	2022	Waarderings-variant
	€	€	
Woning/woongebouwen	7.277	7.241	basis
Standplaatsen en woonwagen in eigendom	3	3	basis
Intramurale zorg	230	230	full
Maatschappelijk onroerend goed	36	34	full
Bedrijfsonroerend goed	65	62	full
Garageboxen	265	265	basis
Parkeren	244	242	basis
Totaal	8.120	8.077	

Het totaal aantal eenheden kan verdeeld worden:

- DAEB 7.306 (2022: 7.205)
- Niet-DAEB 814 (2022: 872)

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 woningwaarderingsstelsel.
- 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 € 1.379 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 5,60 en 11,40%.

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 5,10 en 10,00%.

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 2023 € 1.743.060.229 (2022: 1.486.000.000).

Zekerheden en beperkingen

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

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 470.731.780 (2022: € 618.178.887).

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,76%-punt (Corop regio Zuidwest Gelderland). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% hoger leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van € 35,0 miljoen lager.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,12% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,55% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Per 31 december 2023 is in totaal € 585 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen onder de herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 632 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 markthuurlen 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 € 575 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde excl. ORT per 31 december 2023	996.824.094	61.341.088
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-14.962.636	-724.199
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-400.801.233	-8.121.186
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting Thius	-147.574.967	-3.883.099
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-11.447.941	81.858
Totaal aanpassingen	-574.786.777	-12.646.626
Beleidswaarde per 31 december 2023	422.037.317	48.694.462

Dit impliceert dat circa 65,52% (2022: 50,80%) 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 beleidshuur, 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: 7,16% (2022: 6,31%)
- Beleidshuur per maand: € 644 (2022: € 637)
- Lasten onderhoud per jaar: € 2.720 (2022: € 2.390)
- Lasten beheer per jaar: € 946 (2022: € 870)

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

- Disconteringsvoet: 0,5% hoger - Effect op beleidswaarde: € 35,0 miljoen lager;
- Disconteringsvoet: 0,5% lager - Effect op beleidswaarde: € 41,1 miljoen hoger;
- Beleidshuur per maand: € 25 hoger - Effect op beleidswaarde: € 24,06 miljoen hoger;
- Beleidshuur per maand: € 25 lager - Effect op beleidswaarde: € 24,11 miljoen lager;
- Lasten onderhoud en beheer per jaar: € 100 hoger - Effect op beleidswaarde: € 35,64 miljoen lager;
- Lasten onderhoud en beheer per jaar: € 100 lager - Effect op beleidswaarde: € 35,64 miljoen hoger.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Historische kostprijs	20.794.936	24.049.383
Cumulatieve waardeverminderingen/waardevermeerderingen	14.478.188	15.568.563
Boekwaarde per 1 januari	<u>35.273.124</u>	<u>39.617.946</u>
<i>Mutaties</i>		
Aankopen	-	316.200
Desinvesteringen door terugkoop van VOV-woningen	-1.459.469	-2.419.638
Waardemutaties marktwaarde	3.043.229	-2.241.385
Totaal mutaties 2023	<u>1.583.760</u>	<u>-4.344.823</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Historische kostprijs	21.994.471	20.794.935
Cumulatieve waardeverminderingen	14.862.413	14.478.188
	<u>36.856.884</u>	<u>35.273.123</u>

Gedurende het jaar zijn 6 woningen teruggekocht (2022: 9). Er is geen woning (2022: 1) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023 134 (2022: 140).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Historische kostprijs	9.409.306	4.471.188
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.282.682	-2.648.229
Boekwaarde per 1 januari	<u>6.126.624</u>	<u>1.822.959</u>
<i>Mutaties</i>		
Opleveringen	-8.619.222	-2.815.469
Onrendabele top opgeleverde projecten	-3.779.341	-1.329.594
Investerings	14.137.137	9.083.181
Herwaarderingen	3.282.607	-634.454
Totaal mutaties 2023	<u>5.021.181</u>	<u>4.303.664</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Historische kostprijs	11.147.880	9.409.306
Cumulatieve waardeverminderingen	-75	-3.282.683
	<u>11.147.805</u>	<u>6.126.623</u>

Project	Geïnvesteed bedrag
Kerkstraat 1, Dodewaard	3.965.087
Gildeland, Lienden	2.351.024
Oost/Hien kavel Kerkstr, Dodewaard	2.319.922
Hertog van Gelre, Tiel	874.948
Veilingterrein, Tiel	346.659
Wadenoijenlaan, Tiel	304.348
Inundatiedijk-zuid, Tiel	207.254
Gemeentehuis Maurik	149.749
De Meent, Erichem	147.312
Voorburg, Ommeren	111.487
Overig	370.016
Totaal	11.147.805

2. Materiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	3.954.188	4.130.445
Andere vaste bedrijfsmiddelen	288.688	216.940
	<u>4.242.876</u>	<u>4.347.385</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	-	678.567	6.936.685
Cumulatieve waardeverminderingen/ waardevermeerderingen	-2.127.673	-	-461.627	-2.589.300
Boekwaarde per 1 januari	<u>4.130.445</u>	<u>-</u>	<u>216.940</u>	<u>4.347.385</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	197.711	197.711
Afschrijvingen	-176.257	-	-125.963	-302.220
Totaal mutaties 2023	<u>-176.257</u>	<u>-</u>	<u>71.748</u>	<u>-104.509</u>

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Historische kostprijs	6.258.118	-	876.278	7.134.396
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.303.930	-	-587.590	-2.891.520
	<u>3.954.188</u>	<u>-</u>	<u>288.688</u>	<u>4.242.876</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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
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	2.085.814	3.077.855
Leningen o/g SWB	34.445	39.748
Leningen o/g SCW	137.868	160.294
Derivaten	1.740.519	1.759.578
	<u>3.998.646</u>	<u>5.037.475</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 2,80% (2022: 2,55%) weergegeven.

De nominale waarde van de latentie bedraagt € 3.056.780 (2022: € 4.373.000). De latentie kent een looptijd van 36 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 7 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 31 jaar en is verantwoord op basis van een disconteringsvoet van 2,80% (2022: 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 ad afgerond € 5.335.219 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 2023 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 € 50 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 1.058 miljoen (2022 € 1.096 miljoen) en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2023 1.008 miljoen (2022 € 985 miljoen).

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Overige langlopende vorderingen	-	<u>1.594.000</u>

Deze vordering is afgewikkeld in 2023, er is € 1.325.000 betaald. Het verschil van € 269.000 is verwerkt als negatief verkoopresultaat 2023.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	258.737
Er zijn geen teruggekochte VOV woningen (2022: 1 VOV woning).		
Overige voorraden		
Onderhoudsmaterialen en bedrijfsauto's	30.248	26.504

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

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	387.976	497.972
Voorziening wegens oninbaarheid	-163.167	-185.935
	224.809	312.037
	2023	2022
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	185.935	255.629
Onttrekking	-22.768	-69.694
Stand per 31 december	163.167	185.935

De voorziening wegens oninbaarheid is dynamisch gevormd.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overheid		
Gemeente Tiel	3.601	936

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Latente belastingvorderingen		
Afschrijvingen	251.254	285.290
Leningen o/g SWB	445	1.492
Leningen o/g SCW	27.212	27.212
Derivaten	84.928	85.358
	<u>363.839</u>	<u>399.352</u>
	<u>363.839</u>	<u>399.352</u>
Overige vorderingen		
Tijdelijke tegemoetkoming blokaansluiting	729.276	121.717
Rekening-courant SWR	102.437	33.752
Rekening-courant VVE RAR-Thius	7.513	-
Rekening-courant St. Agnietenstaete	33.288	-
Rekening-courant Santwijkse poort	10.167	240
Rekening-courant Koornmarkt	5.614	2.410
Rekening-courant Woongaard	1.597	16.582
MSNP / WSNP vordering	791	10.044
	<u>890.683</u>	<u>184.745</u>
Overlopende activa		
Nog te ontvangen baten	134.256	35.292
Overige	27.834	131.276
Vooruitbetaalde kosten	9.754	25.764
	<u>171.844</u>	<u>192.332</u>
6. Liquide middelen		
Rabobank	<u>1.829.909</u>	<u>1.171.018</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2023 aanwezige liquide middelen staan Stichting Thius ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Herwaarderingsreserves		
DAEB vastgoed in exploitatie	561.925.425	598.939.205
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	23.527.127	32.934.730
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.862.414	12.345.653
	<u>600.314.966</u>	<u>644.219.588</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€	€	€	€
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>
Stand per 1 januari 2023	608.346.808	32.934.730	12.345.653	653.627.191
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.705.054	-1.038.514	-526.469	-3.270.037
Mutatie herwaardering	-44.716.329	-8.369.089	3.043.230	-50.042.188
Stand per 31 december 2023	<u>561.925.425</u>	<u>23.527.127</u>	<u>14.862.414</u>	<u>600.314.966</u>

	2023	2022
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	295.031.544	135.673.858
Stand per 31 december na resultaatbestemming	295.031.544	135.673.858
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	57.022.208	141.060.741
	<u>352.053.752</u>	<u>276.734.599</u>
Overige mutaties overige reserve	-13.117.582	75.319.155
Stand per 31 december	<u>338.936.170</u>	<u>352.053.754</u>

	2023	2022
	€	€
Resultaat na belastingen van het boekjaar		
Stand per 1 januari	-57.022.208	141.060.741
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	57.022.208	-141.060.741
Onverdeeld resultaat boekjaar	-42.666.222	-57.022.208
	<u>-42.666.222</u>	<u>-57.022.208</u>
Stand per 31 december	<u>-42.666.222</u>	<u>-57.022.208</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 2023 geheel te onttrekken aan de overige reserves van Stichting Thius.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	486.811	515.709
Dotatie	60.841	885.000
Onttrekking	-505.169	-913.898
Stand per 31 december	<u>42.483</u>	<u>486.811</u>

Dit betreft het project NB093 Rietkraag te Maurik (2022: project NB073 Casterhoven 3 te Kesteren).

Overige voorzieningen

	Stand per 1 januari 2023	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand per 31 december 2023
	€	€	€	€	€
Verplichtingen voor jubileumuitkeringen	216.128	78.328	-27.491	-34.077	232.888
Voorziening deelnemingen	263.555	5.879	-	-	269.434
	<u>479.683</u>	<u>84.207</u>	<u>-27.491</u>	<u>-34.077</u>	<u>502.322</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Verplichtingen voor jubileumuitkeringen</i>		
Stand per 1 januari	216.128	208.214
Dotatie	78.328	69.441
Onttrekking	-27.491	-61.527
Overige mutaties	-34.077	-
Stand per 31 december	<u>232.888</u>	<u>216.128</u>

<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	263.555	257.792
Dotatie	5.879	5.763
Stand per 31 december	<u>269.434</u>	<u>263.555</u>

9. Langlopende schulden

	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	153.419.716	131.235.899	150.892.180	114.834.541
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.143.568	-	32.720.232	-
Overige schulden	11.873.803	11.873.803	12.209.850	12.209.850
	<u>199.437.087</u>	<u>143.109.702</u>	<u>195.822.262</u>	<u>127.044.391</u>

	31-12-2023	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	165.865.900	12.446.184	22.183.817	131.235.899
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.143.568	-	34.143.568	-
Overige schulden	11.873.803	-	-	11.873.803
	<u>211.883.271</u>	<u>12.446.184</u>	<u>56.327.385</u>	<u>143.109.702</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

	2023	2022
	€	€
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	158.067.779	169.515.890
Nieuwe leningen	20.500.000	-
Aflossing	-12.701.879	-11.448.111
Stand per 31 december	165.865.900	158.067.779
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-12.446.184	-7.175.599
Langlopend deel per 31 december	<u>153.419.716</u>	<u>150.892.180</u>

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire, lineaire dan wel het fixe aflossingssysteem. De gemiddelde rente is 3,78% (2022: 3,44%).

Marktwaarde van de leningen portefeuille

De marktwaarde van de leningen berekend op basis van de yieldcurve bedraagt per 31 december 2023 -/€ 195.407.939,- (2022: -€ 180.441.931,-). De yieldcurve van de leningen is verantwoord op basis van een treasury berekening gebaseerd op 6-maands euribor.

In het verslagjaar werden 4 leningen van de gemeente Tiel vervroegd afgelost. Het schuldrestant bij aflossing bedroeg € 2.757.175,-.

Duration

De duration van de leningen portefeuille bedraagt 13,98 jaar (2022: 15,54 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.

Basisrentelening

Stichting Thius heeft een basisrentelening met een resterende looptijd van 25 jaar.

Bij deze lening is een agio van toepassing dat gedurende deze looptijd vrijvalt.

De jaarlijkse vrijval van het agio bedraagt € 338.414,40.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.143.568	32.720.232

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	22.927.470	24.049.382
Cumulatieve waardeveranderingen	10.279.871	12.955.672
Stand per 1 januari	33.207.341	37.005.054
Investerings door wederverkoop onder-voorwaarden	-	316.200
Desinvesteringen door terugkoop van VOV-woningen	-1.357.576	-2.243.120
Waardemutaties marktwaarde	2.545.204	-1.870.793
Stand per 31 december	34.394.969	33.207.341
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	21.994.470	22.927.470
Cumulatieve waardeveranderingen	12.400.499	10.279.871
Langlopend en kortlopend deel per 31 december	34.394.969	33.207.341

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 134 woningen (2022: 140). Het kortlopende deel (korter dan 1 jaar) van deze langlopende verplichting is opgenomen onder de post overige schulden kortlopend.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Overige schulden		
Agio - Embedded swaption Leningen o/g	10.801.446	11.139.860
Lening ontvangen gelden Bouwfonds	985.086	985.086
Waarborgsom parkeren De Vier Gravinnen	87.271	84.904
	11.873.803	12.209.850

Overeengekomen is dat bij inbreng van de gronden in de grondexploitatie van het Veilingterreinde lening zal worden afgelost voor € 375.000,- tegen finale kwijting.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	12.446.184	7.175.599
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	3.349.712	2.390.032
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	811.892	270.029
Omzetbelasting	496.663	559.950
Loonheffing	65.124	-
Pensioenen	535	-
	1.374.214	829.979
Overige schulden		
Aflossingsverplichting VOV komend boekjaar	251.401	487.109
Betreft 2 (2022: 1) teruggekochte VOV-woning(en).		
Overlopende passiva		
Verloftegoed	150.565	115.137
Accountantskosten	75.577	69.551
Fiscale kosten	10.000	6.000
Nog te betalen projectkosten	63.525	-
Servicekosten	267.949	220.807
Taxateur	5.272	18.149
Rekening-courant Bouwfonds BPD	37.726	92.405
Klachtencommissie SWR	19.874	8.350
Overig	3.997	-
Nog te betalen kosten	36.989	217
Transitorische rente	3.257.512	3.106.186
Vooruit ontvangen huren	337.272	366.524
	4.266.258	4.003.326

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGULINGEN 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 2023 bedroeg $0,1383\% \times \text{€ } 158.067.778 = \text{€ } 218.607$. 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

Operationele lease

In 2023 is een leaseverplichting bedrijfsauto's aangegaan van € 8.033. Begin 2024 is de lease beëindigd en zijn de auto's aangekocht.

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. De resterende leaseverplichting ultimo 2023 bedraagt € 113.110.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 1.371.751. Dit betreft het project NB 101 Kerkstraat.

In jaar 2022 is een raamovereenkomst gesloten met bouwbedrijf De Vree en Sliepen. Het gaat om vijf projecten die Thius door De Vree en Sliepen in productie wil laten nemen. Dat is nieuwbouw in de projecten: Voorburg (Ommeren), Hertog van Gelre (Tiel), Veilingterrein (Tiel), het Burgerweeshuis (Tiel) en de Wadenoijenlaan (Tiel).

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 2023 € 173.235 (2022 € 176.634).

Starters renteregeling

De Starters renteregeling 2023 bedraagt totaal € 67.438 (9 leningen).

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	51.664.624	50.869.302
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.447.373	3.588.559
	<u>55.111.997</u>	<u>54.457.861</u>
Huurderving wegens leegstand	-545.216	-320.224
Huurderving wegens oninbaarheid	-125.279	-15.426
	<u><u>54.441.502</u></u>	<u><u>54.122.211</u></u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg -0,58% (1 juli 2022: 1,25%). Voor het DAEB-bezit betrof dit -0,73% (2022: 1,22%) en voor het niet-DAEB-bezit 1,52% (2022: 2,03%).

DAEB: Daar waar sprake is van een huurverlaging, is de gemiddelde verlaging 8,6%. Daar waar sprake is van een huurverhoging, betreft de verhoging gemiddeld 2,81%.

Niet-DAEB: Daar waar sprake is van een huurverlaging, is de gemiddelde verlaging 7,22%. Daar waar sprake is van een huurverhoging, betreft de verhoging gemiddeld 3,62%.

Gemeente Buren	10.931.920	10.796.172
Gemeente Neder-Betuwe	18.108.526	18.073.742
Gemeente Tiel	25.401.056	25.252.297
	<u>54.441.502</u>	<u>54.122.211</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.693.335	2.153.249
Vergoedingsderving wegens leegstand	-70.514	-33.547
	<u>2.622.821</u>	<u>2.119.702</u>

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2.547.840	2.014.278
Niet verrekende servicekosten	420.630	233.580
	<u>2.968.470</u>	<u>2.247.858</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.

	2023	2022
	€	€
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Doorbelaste organisatiekosten	3.028.673	2.773.674
Overige exploitatielasten	79.091	30.870
	<u>3.107.764</u>	<u>2.804.544</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	3.688.418	3.652.975
Sociale lasten	563.507	537.641
Pensioenlasten	429.071	420.265
Overige personeelskosten incl. inhuur	1.294.839	354.487
	<u>5.975.835</u>	<u>4.965.368</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 57 werknemers in dienst (2022: 54). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2023	2022
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en Staf	7,71	6,94
Vastgoed	21,00	20,75
Wonen	16,50	16,03
Financiën	11,85	10,19
	<u>57,06</u>	<u>53,91</u>

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 131,50% (2022:129%).

	2023	2022
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	5.975.835	4.965.978
Huisvestingskosten	343.142	149.236
Algemene beheer & adm. kst.	768.016	562.975
Afschrijvingen	302.508	285.600
Automatiseringskosten	1.130.881	1.050.770
Overige bedrijfsopbrengsten	-107.402	-80.375
Toe te rekenen organisatiekosten	8.412.980	6.934.184
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.028.673	2.773.674
- Lasten onderhoudsactiviteiten	3.365.192	2.773.674
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	168.259	346.709
- Overige organisatiekosten	841.298	693.418
- Leefbaarheid	1.009.558	346.709
Totaal toegerekende organisatiekosten	8.412.980	6.934.184

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte in loondienst incl. uitzendkrachten (2022: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2023	2022
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	36,00	40,00
- Lasten onderhoudsactiviteiten	40,00	40,00
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2,00	5,00
- Overige organisatiekosten	10,00	10,00
- Leefbaarheid	12,00	5,00
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

	2023	2022
	€	€

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Mutatie onderhoud	4.947.544	2.468.188
Storingsonderhoud	4.343.350	3.269.703
Planmatig onderhoud	4.242.989	3.813.856
Contract onderhoud	1.750.621	1.465.158
Uren eigen dienst	-140.443	-182.711
Doorbelaste organisatiekosten	3.365.192	2.773.674
Diensten huurder	507.347	430.537
	<u>19.016.600</u>	<u>14.038.405</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	3.565.704	3.422.825
Verzekeringen	247.897	171.469
Verhuurderheffing	-	4.516.265
Overige exploitatiekosten	117.338	93.803
	<u>3.930.939</u>	<u>8.204.362</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.

	2023	2022
	€	€
<i>Verkoop vastgoed in exploitatie</i>		
Verkoopopbrengst	4.004.476	8.798.103
Af: Verkoopkosten	-63.424	-130.377
Af: Toegerekende organisatiekosten	-168.260	-346.709
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.071.198	-5.291.766
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.701.594</u>	<u>3.029.251</u>

In 2023 zijn er 14 woningen uit het bestaande bezit verkocht (2022:24 woningen).

Verkoop VOV regulier

Verkoopopbrengst	686.557	736.000
Af: Verkoopkosten	-7.644	-7.129
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-459.282	-521.645
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>219.631</u>	<u>207.226</u>

Gedurende het jaar zijn 2 (2022:3) woningen teruggekocht.

In 2023 zijn 2 regulier verkocht (2022:2 regulier en 1 VOV). Van o (2022:0) woningen zijn de voorwaarden afgekocht.

Verkoop grond

Verkoopopbrengst	<u>8.456</u>	<u>6.110</u>
------------------	--------------	--------------

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.472.802	-4.071.531
Dekking uren projecten	199.853	185.160
	<u>-6.272.949</u>	<u>-3.886.371</u>

	2023	2022
ORT woningverbeteringen	5.005.399	2.100.314
ORT aankopen	1.403.760	218.900
ORT nieuwbouw	61.545	1.954.523
ORT terugkopen VOV in verhuur	33.471	-44.091
Afboeking niet ontwikkelde nieuwbouwprojecten	11.906	
Overig	-43.278	-158.115
	<u>6.472.802</u>	<u>4.071.531</u>

	2023	2022
	€	€
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>-52.736.613</u>	<u>-72.993.896</u>
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen VOV-bezit	498.025	-370.591
Resultaat i.v.m. terugkoop	-101.893	-176.518
Resultaat wederverkopen VOV	-2.970	71.446
	<u>393.162</u>	<u>-475.663</u>
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
21. Opbrengst overige activiteiten		
Overige baten	<u>229.650</u>	<u>165.170</u>
22. Kosten overige activiteiten		
Doorbelaste organisatiekosten	<u>38.705</u>	<u>26.957</u>
23. Overige organisatiekosten		
Obligoheffing	218.607	83.358
RvC kosten	134.741	89.585
Bijdrageheffing Aw	38.753	38.563
Bijdrage personeelsvereniging	6.050	5.201
Doorbelaste organisatiekosten	841.298	693.418
Kosten ondernemingsraad	6.517	967
	<u>1.245.966</u>	<u>911.092</u>
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	124.000	113.500
Andere controlewerkzaamheden	14.000	13.000
	<u>138.000</u>	<u>126.500</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
24. Leefbaarheid		
Leefbaarheid	80.139	34.661
Doorbelaste organisatiekosten	<u>1.009.558</u>	<u>346.709</u>
	<u>1.089.697</u>	<u>381.370</u>

Financiële baten en lasten

	2023	2022
	€	€
25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde bouwrente	40.931	-
Rente aanslag vennootschapsbelasting	-	601
Rente overige	-55	-19
Rente lening SWB service holding BV	5.398	5.398
	<u>46.274</u>	<u>5.980</u>
26. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-5.795.028	-5.825.266
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-31.294	-49.240
	<u>-5.826.322</u>	<u>-5.874.506</u>

27. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels. 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 2022 zijn ingediend. De aanslagen tot en met 2022 zijn definitief opgelegd.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	-4.951.287	-5.270.029
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2019	-	100.002
Mutatie latentie	-1.074.342	-103.756
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2022	-63.960	-
Vennootschapsbelasting afwikkeling bezwaar 2020	-	276.487
Vennootschapsbelasting afwikkeling 2021	-	154.337
	<u>-6.089.589</u>	<u>-4.842.959</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 16,66% (2022: 9,27%).

Op basis van de fiscale positie 2023 kan de effectieve belastingdruk als volgt worden weergegeven:

	<u>2023</u>
Commercieel resultaat na belastingen	-42.666.228
Bij: Latente en acute vennootschapsbelasting	<u>6.089.589</u>
Commercieel resultaat voor belastingen	<u>-36.576.639</u>
 Fiscale correcties op commerciële waardering	
Bij:	
Fiscaal lagere boekwaarde bij verkopen	154.084
Fiscaal hoger resultaat bij terugkoop VOV	267.122
Fiscaal activeren aankoopkosten	2.478
Fiscaal elimineren waardeveranderingen	58.804.347
Fiscaal lagere onderhoudskosten	109.437
Fiscaal hogere activering bouwrente	33.402
Niet aftrekbaar deel gemengde kosten	13.932
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	1.061.748
Overige correcties	24.222
	60.470.772
 Af:	
Fiscaal hogere afschrijvingen activa TDV	-17.234
Fiscaal hogere afschrijvingen activa in exploitatie	-1.422.469
Fiscaal elimineren mutaties derivaten	-338.414
Fiscale mutatie (dis)agio	-130.084
Investeringsaftrek	-11.814
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.724.669
Overige correcties	<u>-5.700</u>
	<u>-4.650.384</u>
Belastbare winst/verlies	19.243.749
te verrekenen verliezen	-
Belastbaar bedrag	19.243.749
 Te betalen vennootschapsbelasting	
Over de eerste € 200.000 (19%)	38.000
Over het meerdere (25,8%)	4.913.287
Totaal acute vennootschapsbelasting	4.951.287

28. Resultaat deelnemingen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Aandeel resultaat Service Holding B.V.	-5.877	-5.763
Aandeel resultaat Woongaard	<u>179</u>	<u>15.888</u>
	<u>-5.698</u>	<u>10.125</u>

11 OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de RvC vergadering gehouden in 2023. De RvC vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Verwerking van het verlies 2023

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 42.666.222 over 2023 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 57 werknemers in dienst (2022: 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:

- bestuurder (periode 01 t/m 12 2023) € 160.147 (voorgaand jaar periode 08 t/m 12 2022 € 64.633)
- commissarissen en voormalige commissarissen € 89.760 (voorgaand jaar € 79.173)

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 GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**Gescheiden balans (voor resultaatbestemming)**

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	996.824.094	-	1.030.288.330	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	61.341.088	-	65.385.089
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.477.378	28.379.506	8.206.898	27.066.225
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.147.805	-	5.373.713	752.910
	<u>1.016.449.277</u>	<u>89.720.594</u>	<u>1.043.868.941</u>	<u>93.204.224</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.242.876	-	4.347.385	-
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	69.010.059	-	70.087.110	-
Andere deelnemingen	33.249	-	33.249	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	295.000	-	295.000
Latente belastingvordering(en)	2.824.415	1.174.231	3.358.459	1.679.016
Overige vorderingen	-	-	1.594.000	-
	<u>71.867.723</u>	<u>1.469.231</u>	<u>75.072.818</u>	<u>1.974.016</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	-	258.737
Overige voorraden	28.131	2.117	24.649	1.855
	<u>28.131</u>	<u>2.117</u>	<u>24.649</u>	<u>260.592</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	207.748	17.061	280.230	31.807
Overheid	3.601	-	936	-
Latente belastingvorderingen	278.130	85.709	283.228	116.124
Overige vorderingen	890.735	59.348	184.656	89
Overlopende activa	163.882	7.963	168.432	23.900
	<u>1.544.096</u>	<u>170.081</u>	<u>917.482</u>	<u>171.920</u>
Liquide middelen	-3.136.365	4.966.274	431.439	739.579
	<u>1.090.995.738</u>	<u>96.328.297</u>	<u>1.124.662.714</u>	<u>96.350.331</u>

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	600.314.966	34.790.737	644.219.588	42.233.310
Overige reserves	338.936.170	35.296.367	352.053.754	28.405.243
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-42.666.221	-1.077.045	-57.022.208	-551.443
	<u>896.584.915</u>	<u>69.010.059</u>	<u>939.251.134</u>	<u>70.087.110</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	42.483	-	486.811	-
Overige voorzieningen	216.586	285.736	200.999	278.684
	<u>259.069</u>	<u>285.736</u>	<u>687.810</u>	<u>278.684</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	153.419.716	-	150.892.180	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.478.179	26.665.389	7.362.286	25.357.946
Overige schulden	11.813.369	60.434	12.145.323	64.527
	<u>172.711.264</u>	<u>26.725.823</u>	<u>170.399.789</u>	<u>25.422.473</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	12.446.184	-	7.175.599	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.349.712	-	2.390.031	1
Belastingen en premies van sociale verzekering	1.353.866	20.348	798.661	31.318
Overige schulden	-	251.401	-	487.109
Overlopende passiva	4.290.728	34.930	3.959.690	43.636
	<u>21.440.490</u>	<u>306.679</u>	<u>14.323.981</u>	<u>562.064</u>
	<u>1.090.995.738</u>	<u>96.328.297</u>	<u>1.124.662.714</u>	<u>96.350.331</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	50.971.658	3.469.844	50.724.093	3.398.118
Opbrengsten servicecontracten	2.483.216	139.605	1.995.982	123.720
Lasten servicecontracten	-2.804.170	-164.300	-2.108.920	-138.938
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.888.390	-219.374	-2.587.479	-217.065
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.573.394	-1.443.206	-13.193.829	-844.576
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.666.049	-264.890	-7.813.195	-391.167
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.522.871	1.517.679	27.016.652	1.930.092
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.119.883	12.949.904	7.131.143	2.614.228
Toegerekende organisatiekosten	-156.853	-11.407	-322.960	-23.749
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.244.391	-11.727.455	-4.626.274	-1.529.801
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	718.639	1.211.042	2.181.909	1.060.678
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.224.454	-1.048.495	-3.745.194	-141.177
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-50.811.171	-1.925.442	-68.967.525	-4.026.371
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	154.586	238.576	-210.776	-264.887
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-55.881.039	-2.735.361	-72.923.495	-4.432.435
Opbrengst overige activiteiten	226.665	2.985	163.282	1.888
Kosten overige activiteiten	-31.179	-7.526	-19.878	-7.079
Nettoresultaat overige activiteiten	195.486	-4.541	143.404	-5.191
Overige organisatiekosten	-1.177.051	-68.915	-855.297	-55.795
transporteren	-29.621.094	-80.096	-44.436.827	-1.502.651

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-29.621.094	-80.096	-44.436.827	-1.502.651
Leefbaarheid	<u>-1.011.416</u>	<u>-78.280</u>	<u>-356.885</u>	<u>-24.485</u>
Bedrijfsresultaat	<u>-30.632.510</u>	<u>-158.376</u>	<u>-44.793.712</u>	<u>-1.527.136</u>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	45.896	378	5.602	378
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-5.826.322</u>	<u>-</u>	<u>-5.874.506</u>	<u>-</u>
Financiële baten en lasten	<u>-5.780.426</u>	<u>378</u>	<u>-5.868.904</u>	<u>378</u>
Resultaat voor belastingen	<u>-36.412.936</u>	<u>-157.998</u>	<u>-50.662.616</u>	<u>-1.526.758</u>
Belastingen	-5.176.421	-913.168	-5.824.037	981.078
Resultaat deelnemingen	<u>-1.076.864</u>	<u>-5.879</u>	<u>-535.555</u>	<u>-5.763</u>
Resultaat na belastingen	<u><u>-42.666.221</u></u>	<u><u>-1.077.045</u></u>	<u><u>-57.022.208</u></u>	<u><u>-551.443</u></u>

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	50.964.451	3.486.558	50.842.146	3.414.894
Vergoedingen	2.268.300	131.249	2.093.924	117.119
Overige bedrijfsontvangsten	264.413	3.583	207.495	7.077
Ontvangen interest	-53	-	5.418	378
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>53.497.111</i>	<i>3.621.390</i>	<i>53.148.983</i>	<i>3.539.468</i>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.275.642	-481.993	-4.712.479	-367.348
Onderhoudsuitgaven	-14.271.703	-1.146.126	-9.984.463	-456.086
Overige bedrijfsuitgaven	-9.121.373	-686.555	-6.758.428	-518.961
Betaalde interest	-6.026.916	-	-6.233.018	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-255.790	-1.570	-120.329	-1.592
Verhuurdersheffing	-	-	-4.016.085	-138.388
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-67.185	-8.697	-33.411	-736
Vennootschapsbelasting	-4.096.920	-376.464	-4.428.818	-956.923
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-39.115.529</i>	<i>-2.701.405</i>	<i>-36.287.031</i>	<i>-2.440.034</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.381.582	919.985	16.861.952	1.099.434
transporteren	14.381.582	919.985	16.861.952	1.099.434

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	14.381.582	919.985	16.861.952	1.099.434
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.703.988	12.957.236	5.536.686	2.614.957
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-700	-	313.840
Verkoopontvangsten grond	8.456	-	6.110	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	3.712.444	12.956.536	5.542.796	2.928.797
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-13.324.979	-	-8.254.499	-752.910
Verbeteruitgaven	-4.621.201	-244.576	-2.008.295	-11.421
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-11.115.104	-9.401.268	-2.477.208	-1.479.129
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-200.956	-3.982	-3.554	-517.827
Sloopuitgaven	-	-	-5.519	-
Investeringen overig	-197.711	-	-51.950	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-29.459.951	-9.649.826	-12.801.025	-2.761.287
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-25.747.507	3.306.710	-7.258.229	167.510
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-25.747.507	3.306.710	-7.258.229	167.510
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	20.500.000	-	-	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-12.701.879	-	-11.448.111	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.798.121	-	-11.448.111	-
	<u>-3.567.804</u>	<u>4.226.695</u>	<u>-1.844.388</u>	<u>1.266.944</u>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	431.439	739.579	2.275.827	-527.365
Liquide middelen per 31 december	-3.136.365	4.966.274	431.439	739.579
	<u>-3.567.804</u>	<u>4.226.695</u>	<u>-1.844.388</u>	<u>1.266.944</u>

WNT-VERANTWOORDING 2023 STICHTING THIUS

De WNT is van toepassing op Stichting Thius. Het voor Stichting Thius toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000,-. 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 2023

Bedragen x € 1

**Dhr. R.M.
Wiersema**

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2023
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

01/01 - 31/12
1

Bezoldiging

Bezoldiging
Beloningen betaalbaar op termijn

139.074
21.073

Subtotaal

160.147

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

187.000

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

-

Bezoldiging

160.147

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.
N.v.t.

Gegevens 2022

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2022
Omvang dienstverband 2022 (in fte)
Dienstbetrekking?

01/08 - 31/12
1
Ja

Bezoldiging

Bezoldiging
Beloningen betaalbaar op termijn

56.806
7.827

Subtotaal

64.633

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

75.871

Bezoldiging

64.633

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	Dhr. D.P. Dekker	Dhr. C. Megens	Mw. L. Koster	Mw. H.S.J. van Keulen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/05	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	22.440	6.233	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	7.736	18.700	18.700
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>22.440</u>	<u>6.233</u>	<u>14.960</u>	<u>14.960</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 2022

Bedragen x € 1	Dhr. D.P. Dekker	Dhr. C. Megens	Mw. L. Koster	Mw. H.S.J. van Keulen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	13/1 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	21.720	14.480	14.013	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	17.505	18.100

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	Dhr. M.A. van der Stoep	Dhr. J. van Enck	Mw. J.B. Sanders
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/06 -31/12	06/06 -31/12	01/01 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	8.727	7.480	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.964	10.708	18.700
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
Bezoldiging	<u>8.727</u>	<u>7.480</u>	<u>14.960</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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1			Mw. J.B. Sanders
Functiegegevens			Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022			01/01-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging			14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			18.100

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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, 4 juni 2024

Stichting Thius
Namens deze,

Dhr. R.M. Wiersema

Ondertekening van de jaarrekening

Tiel, 4 juni 2024

Dhr. D.P. Dekker

Dhr. M.A. van der Stoep

Mw . H.S.J. van Keulen

Dhr. J. van Enck

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 2023

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 42.666.222 over 2023 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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Thius te Tiel gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 € 19,5 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 2023.

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 € 0,9 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 een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. 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 toezichthouders.
- ▶ 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.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden 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 en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Thuis 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 hoofdstuk 3.5 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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 leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<p>Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. <p>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”.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan

<p>onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>
---	---

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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 servicecontracten: 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. 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.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving 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 2023 € 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 waarden marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 15 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe</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 waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2023. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p>

<p>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. 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. 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>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van 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 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 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 31 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</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>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;

<p>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>Zoals toegelicht in paragraaf 9.1 van de jaarrekening zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze nieuwe bepalingwijze zal reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden gevolgd.</p> <p>De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarden gehanteerd'.</p> <p>Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in noot 1 'vastgoedbeleggingen' op blz. 31 van deze jaarrekening. Daarin is onder andere vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de op pagina 33 in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2023 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op. 29 maart 2024.</p>
---	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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, het volkshuisvestelijk verslag 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 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 gereede 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 2023, 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.

Zwolle, 5 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J. Janssen RA MSc
