

Thius

Jaarplan en begroting 2025
met FMR 2025-2034



1.	Voorwoord.....	3
2.	Beleid en activiteiten 2025.....	4
	2.1 Strategisch kader.....	4
	2.2 Dienstverlening.....	5
	2.3 Beschikbaarheid.....	6
	2.4 Betaalbaarheid.....	9
	2.5 Kwaliteit en duurzaamheid.....	11
	2.6 Leefbaarheid.....	15
	2.7 Wonen en zorg.....	16
	2.8 Koppeling beleid met Prestatie Afspraken.....	17
	2.9 Kernwaarden.....	21
	2.10 Interne organisatie.....	21
3.	Kengetallen en prestatie-indicatoren.....	23
4.	Begroting 2025.....	25
	4.1 Inleiding.....	25
	4.2 Gehanteerde parameters.....	25
	4.3 Samenvattend beeld begroting 2025 en FMR 2025 – 2034.....	25
	4.4 Specificatie winst-en-verliesrekening (categoraal model).....	27
5.	Risicoanalyse.....	38
	5.1 Kwalitatieve risicoanalyse.....	38
	5.2 Kwantitatieve risicoanalyse.....	41
6.	Rendementseis 2025.....	47
7.	Bijlagen.....	48
	Verdeelsleutels Functioneel Model.....	48
	Toelichting op de bijlagen.....	49
	Balans.....	54
	Winst- en verliesrekening categoraal.....	56
	Kasstromen.....	60
	Financiële kengetallen.....	63
	Basisgegevens.....	64
	Waardeverloop.....	67
	Huursomstanden.....	69
	Passendheidstoets.....	71
	VPB-onderbouwing.....	72

1. Voorwoord

In het voorliggende jaarplan en begroting 2025 formuleren wij onze ambities voor het komende jaar, presenteren wij de acties die we daarvoor gaan doen en vertalen we onze inzet naar de te verwachten geldstromen.

Met als basis het Ondernemingsplan 2024 – 2030 zijn we vanaf de zomer aan de slag gegaan om onze plannen voor 2025 en daarna door te rekenen. Daarbij bleek al snel dat we keuzes moeten maken in de veelheid van onze ambities. Immers, onze inkomsten houden de uitgaven niet bij en dat noopt tot het stellen van prioriteiten. We blijven nieuwe woningen bouwen, maar in een iets lager tempo dan vorig jaar geraamd. Betaalbare huren blijven een belangrijk doel, maar we ontkomen niet aan huurstijgingen zoals alle corporaties die toepassen. Aldus maken we ruimte om de kwaliteit van onze woningvoorraad structureel te verbeteren met duurzaamheidsingrepen en kwalitatief goed onderhoud. En we zorgen er voor dat de werkorganisatie van Thius vandaag goede dagelijkse dienstverlening levert én tegelijk werkt aan de volkshuisvesting van morgen. Op deze manier proberen we onze huidige en toekomstige huurders zo goed mogelijk te bedienen.

Bij het samenstellen van het jaarplan 2025 hebben we als management goede ondersteuning gehad van een grote groep medewerkers. Verdeeld over 7 focusgroepen hebben zij meegedacht over onze inzet voor het komende jaar. Dat leverde waardevolle feedback en ideeën op waardoor het een beter verhaal is geworden. En tegelijk verdiepen we de ingezette koers en vertalen die naar de dagelijkse praktijk. Hartelijk dank voor ieders bijdrage!

Het speelveld voor woningcorporaties is de afgelopen tijd ingewikkelder geworden. Meer dan ooit vraagt de samenleving om méér sociale huurwoningen die betaalbaar, goed onderhouden en energiezuinig zijn. Waarbij de verhuurder ook aanspreekbaar is op leefbaarheid in de buurt en aandacht heeft voor bijzondere doelgroepen. Tegelijk zijn er steeds meer belemmeringen – nog los van hoe we ons bedrijfsmodel op de lange termijn financieel volhouden. Het is mooi en nuttig werk met soms lastige afwegingen. Ik ben dankbaar dat we dit in goede samenspraak kunnen doen met onze medewerkers, de Ondernemingsraad, het managementteam, de Raad van Commissarissen, onze Huurders Belangen Organisatie, de drie gemeenten in ons werkgebied en een groot aantal belanghouders en partners.

Ik vertrouw er op dat het jaarplan en de begroting een duidelijk inzicht geven in beleid, dienstverlening, projecten en bedrijfsvoering van Thius voor 2025. Hebt u vragen of opmerkingen, benader dan uw contactpersoon binnen Thius of mail naar info@thius.nl.

René Wiersema, *directeur-bestuurder*
Oktober 2024

2. Beleid en activiteiten 2025

In dit hoofdstuk beschrijven we onze doelstellingen en werkzaamheden voor het jaar 2025. Na een korte schets van het strategische kader (par. 2.1), belichten we in par. 2.2 tot en met 2.7 onze voornemens op elk van de thema's uit ons Ondernemingsplan, te weten dienstverlening, beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit & duurzaamheid, leefbaarheid en wonen & zorg. We plaatsen deze inzet in het perspectief van de nationale en lokale prestatieafspraken (par. 2.8). Aansluitend benoemen we in par. 2.9 onze acties waar het gaat om onze drie kernwaarden (gezamenlijk, gedreven en gedegen) en de implicaties voor de interne organisatie (par. 2.10).

2.1 Strategisch kader

Nationale Prestatie Afspraken

Met het overeenkomen van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) in 2022 is een meer volkshuisvestelijk beleid in gang gezet. Op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid zijn landelijk zeer ambitieuze doelstellingen overeengekomen. Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij een grote bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke ambities van de Rijksoverheid. Ter financiering werden afspraken gemaakt over het vervallen van de verhuurderheffing en over jaarlijkse huurstijgingen. Ook Thius wil zijn bijdrage leveren aan het realiseren van volkshuisvestingsdoelen, primair in onze kerngemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel.

Momenteel wordt op landelijk niveau gesproken over een mogelijke herijking van de NPA. Duidelijk is dat het sector-breed steeds moeilijker wordt de afgesproken ambities te betalen. De noodzakelijke uitgaven en investeringen leiden tot een forse stijging van de leningenportefeuilles en daarmee van de rentelasten. Er zit een bovengrens aan wat corporaties kunnen betalen. De landelijke discussie is aldus één-op-één gekoppeld aan het zgn. duurzaam prestatiemodel van woningcorporaties. Binnen Thius volgen we nauwgezet welke wijzigingen er gaan komen in de NPA.

Ondernemingsplan 2024 – 2030

In 2023 heeft Thius het nieuwe ondernemingsplan vastgesteld. Naast blijvende aandacht voor uitbreiding van de woningvoorraad en voor betaalbare huren, zijn de volgende doelen toegevoegd in het ondernemingsplan:

- Focus op een betrouwbare dienstverlening;
- Meer diversiteit en leefbaarheid in wijken o.a. door woningen anders toe te wijzen en door te gaan werken met wijkplannen en wijkteams;
- Inzetten op verduurzaming van woningen, mede om de woonlasten betaalbaar te houden;
- Meer samenwerking intern en met onze belanghouders.

Vastgoedstrategie/portefeuillebeleid

Begin 2024 is voor elk van onze drie gemeenten de wensportefeuille in kaart gebracht. We stelden vast dat, naast het toekomstige tekort, er ook sprake is van een substantieel huidig tekort aan woningen.

Uit de analyse bleek bijvoorbeeld dat Thius nauwelijks woningen heeft voor jongeren onder de 28 jaar en dat het grootste deel van de nog ontbrekende woningen ingezet zal moeten worden voor deze doelgroep. Inmiddels is het portefeuillebeleid in concept gereed; dit brengen we begin 2025 ter besluitvorming. We gaan ons portefeuillebeleid vervolgens uitwerken in de vorm van complexplannen. Dit is een meerjarig proces, dat sturend zal zijn voor sociaal beheer, verhuur, onderhoud en (her)ontwikkeling van onze woningen en complexen. De complexplannen moeten ook gaan bijdragen aan een eenduidig beleid, interne duidelijkheid en het voorkomen van onnodige 'ruis'.

2.2 Dienstverlening

Bij Thius gaan we allemaal voor de klant; we willen onze huidige en toekomstige huurders zo goed mogelijk bedienen. In het Ondernemingsplan hebben we hieraan het cijfer '8' gekoppeld, daar streven we naar. Uit de recente Aedes-benchmark blijkt dat we een 'A' scoren op klanttevredenheid (gemeten op basis van drie werkprocessen); die score willen we graag vasthouden. En tegelijk zien we dat het op onderdelen beter kan en moet; daar gaan we (verder) aan werken. Hieraan zit een interne en een externe kant.

2.2.1 Intern

Laten we met onszelf beginnen. Dienstverlening staat of valt met de mens-factor. We blijven onze medewerkers toerusten en aanmoedigen om vlot te reageren, zo veel mogelijk binnen onze beleidskaders oplossingen te bieden en het eerlijke verhaal te vertellen als iets niet lukt of mogelijk is.

Daarbij moeten we de interne samenwerking stimuleren. Teams/afdelingen lijken soms eilandjes waardoor we informatie missen voor en over elkaar. De werkorganisatie heeft behoefte aan een stabiel beleid waarmee we niet instabiel omgaan. Met een eenduidig uitgevoerd beleid maak je de communicatie naar onze klanten duidelijker en worden we geloofwaardiger. Doen wat er beloofd en gezegd wordt. In par. 2.9 en 2.10 gaan we verder in op deze organisatieontwikkeling.

Vanaf 2023 is vooral bij afdeling Wonen gewerkt aan het op orde brengen en beschrijven van werkprocessen. Daarmee is in 2024 ook bij afdeling Vastgoed een begin gemaakt. In 2025 gaan we hier mee door, waarbij de doelstelling is dat in 2026 voor alle processen, waaronder ook de activiteiten gericht op bewoners, duidelijk is hoe de werkzaamheden moeten lopen. Dat helpt ook in contacten met onze huurders.

In aansluiting daarop gaan we in 2025 door met de versterking van automatisering. Te noemen zijn onder andere de invoering van een nieuwe website en huurdersportaal, software voor de incasso, het aannemersportaal etc. Zowel voor onze bewoners als voor de medewerkers van Thius moet dit de dienstverlening vereenvoudigen. Met de hiervoor genoemde complexplannen als vehikel, gaan we aan de slag om onze vastgoeddata (verder) op orde te brengen. Volledige en actuele gegevens over onze woningen ondersteunen onze dienstverlening.

2.2.2 Extern

We blijven ons inzetten op de gebruikelijke manieren waarop we contact hebben met onze bewoners. Dus: hoewel we onze digitale kanalen versterken, zorgen we voor goede telefonische bereikbaarheid en is er altijd de mogelijkheid voor fysiek contact in de woning, in de wijk/kern of bij Thius op kantoor.

'Zichtbaar en aanwezig' is een belangrijk motto in de contacten met onze bewoners. We herijken momenteel ons communicatiebeleid en maken van daaruit keuzes over hoe we onze huurders, woningzoekenden, belanghouders en het algemene publiek goed kunnen bereiken. We denken onder andere aan het (her)introduceren van een bewonersblad. Daarbij hebben we specifiek aandacht voor huurders die digitaal minder vaardig zijn en laaggeletterden om te horen waar hun behoeften liggen qua communicatie.

Thius wil helderder communiceren met woningzoekenden en huurders over wat zij wel en niet van ons kunnen verwachten. Voor 2025 staat op de rol dat we betere informatie verschaffen via Woongaard over de kwaliteit van de te huur staande woningen.

Naast het (beter) 'zenden' van informatie vanuit Thius naar bewoners willen we ons de komende tijd meer actief verdiepen in de huurders en vragen waar hun behoeftes liggen. En waar lopen ze tegenaan bij Thius? Het focusteam 'dienstverlening' gaat ons helpen dit uit te zoeken en komt met een advies.

Ook in 2025 voeren we voortdurend klanttevredenheidsmetingen uit. Op die manier monitoren we wat onze huurders vinden van onze dienstverlening en het woonproduct dat we leveren, zowel waar het gaat om de woning als de directe woonomgeving. Het voornemen is om ook klantenquêtes op papier te houden en daarmee een bredere doelgroep te bevragen. We merken namelijk dat de mensen die heel blij of juist boos zijn, voornamelijk reageren. Naar verwachting is er nog een tussengroep die minder of niet reageert.

Ondanks onze inzet kan het zijn dat iets niet goed verloopt of dat een huurder ontevreden is. Daarvoor hebben we dan de mogelijkheid tot interne klachtbehandeling, het indienen van een klacht bij de Regionale (SWR) Klachtencommissie en uiteraard staat altijd de weg naar de Huurcommissie open.

2.3 Beschikbaarheid

Beschikbaarheid is een prominent thema in ons Ondernemingsplan. Het gaat er om dat we huisvesting (blijven en gaan) bieden aan de grote groep mensen die in ons werkgebied willen wonen en dat niet (voldoende) op eigen kracht kunnen. De focus ligt zowel op huidige bewoners als op woningzoekenden. Helaas blijft de vraag groter en sterker groeien dan het aanbod van sociale huurwoningen. We zetten daarom in op nieuwbouw en op een betere benutting van de reeds bestaande woningvoorraad.

2.3.1 Nieuwbouw

Nieuwbouw blijft een belangrijk middel om meer mensen van woonruimte te voorzien. Bouwen-bouwen-bouwen is dus het devies. In onze prognose moeten we wel (vanwege onze eigen betaalbaarheid) iets gas terug nemen ten opzichte van eerdere plannen. We koersen nu op een uitbreiding van 750 woningen in de komende 10 jaar. Dat is een netto-aantal, dus na aftrek van sloop en verkoop. Ruwweg zullen we zo'n 1.000 woningen gaan bijbouwen om 750 netto te halen.

In de realisatie van de ambitie van Regio Rivierenland voor de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel is een nieuwbouw-opgave voor Thius opgenomen van 831 huurwoningen (periode 2022 – 2030). In deze begroting voorzien we een nieuwbouw opgave van 872 woningen tot en met 2030. Voor de periode 2024 – 2034 rekenen we de nieuwbouw in van 984 woningen. Voor deze nieuwbouw is een investering van plm. € 250 miljoen (exclusief indexaties) gereserveerd in deze meerjarenbegroting.

In de projectplanning hebben we goed gekeken naar de haalbaarheid van ons langjarige woningbouwprogramma. Voor 2025 voorzien wij de oplevering van de volgende nieuwbouwprojecten:

- 10 eengezinswoningen aan Blommeland in Lienden;
- 16 eengezinswoningen aan de Meent (fase 1) in Erichem;
- 6 appartementen aan de Bernhardlaan in Dodewaard;
- 7 standplaatsen en woningen aan 't Erf in Dodewaard.

In toenemende mate hebben we bij nieuwbouw (en ook bij ingrepen in de bestaande woningvoorraad) last van belemmeringen zoals milieucirkels, netcongestie, planologische procedures, PFAS, grondwater, etc. Wij denken na over diverse mogelijkheden om de slaagkans en voortgang in projecten te vergroten, zoals:

- Opzoeken van de dialoog met de omgeving op een vroeg(er) moment in het proces;
- Succesverhalen van gemeenschapszin actief uitdragen, gericht op (meer) maatschappelijke acceptatie;
- Investeren in naam en faam van Thius, zodat de gunfactor vergroot wordt, bijvoorbeeld via leefbaarheidsacties;
- Belang van Thius voor de stad of het dorp meer over het voetlicht brengen;
- Uitdragen van trots om te mogen bijdragen aan de volkshuisvesting;
- 50% van nieuw te bouwen woningen toewijzen aan mensen uit de eigen kern;
- Blijven investeren in de relatie met de gemeenten, zowel bestuurlijk als ambtelijk.

We hoeven niet op elk terrein specialist te zijn, maar moeten wel voldoende kennis in huis hebben om bovengenoemde belemmeringen te signaleren en voorstellen voor een effectieve aanpak te kunnen beoordelen. Als we een bouwproject (nog) beter organiseren, kunnen we ook eerder starten met de aanpak van te verwachten obstakels.

In eigen huis gaan we (verder) werken aan het versterken van onze projectbeheersing. Doel is dat we in onze vastgoedprojecten minder verrassingen hebben en voorspelbaar(der) zijn in het proces, de doorlooptijd en de kosten. We gaan daartoe de afdeling Projectontwikkeling versterken, zo veel als mogelijk met eigen, vaste medewerkers.

Daarnaast zetten we in op de vormgeving van werkprocessen en gerichte ICT-ondersteuning.

2.3.2 Bestaande woningvoorraad

Het tekort aan sociale huurwoningen gaan we niet alleen oplossen door nieuwbouw. We gaan ook verder kijken hoe we onze huidige woningvoorraad slim in kunnen zetten voor onze woningzoekenden, oftewel: hoe kunnen we in de bestaande woningen meer mensen/huishoudens huisvesten? Daarbij kijken we naar onder andere:

- Standaard aanpak voor het beter benutten van grote eengezinswoningen, met Talis Nijmegen als voorbeeld;
- Intensiveren van huisvestingsvormen op basis van kamergewijze verhuur (voor statushouders, voor jongeren) op basis van een analyse van het bezit voor geschiktheid voor kamergewijze verhuur;
- Onderzoek naar de kansen voor het splitsen van woningen;
- Combinaties maken van jongeren en senioren;
- Innovatieve woonvormen onderzoeken, zoals groepswonen en hospita-verhuur.

Een betere benutting van de bestaande woningvoorraad stelt ook eisen aan de manier waarop we woningen toewijzen. We hebben in 2024 ons toewijzingsbeleid geactualiseerd en dat gaan we in 2025 (verder) uitvoeren. Een van de speerpunten daarbij is dat we woningen voortaan niet alleen maar op basis van inschrijfduur toewijzen, maar voor jongeren bijvoorbeeld (ook) loting toepassen.

We continueren ons doorstroombeleid om ervoor te zorgen dat senioren uit een (grotere) eengezinswoning een passende gelijkvloerse woning kunnen krijgen. Hoewel de doorstroming best goed loopt, kijken we naar manieren om dit instrument te optimaliseren. Daarbij is te denken aan:

- Andere manieren voor het aanbieden van doorstroomopties (zoals huisbezoeken afleggen, niet alles via brieven en digitale post);
- Overwegen of een zorgindicatie aanleiding is om deel te kunnen nemen;
- Overwegen om de inschrijfduur (deels) te behouden bij doorstroming;
- Eventueel ruimhartiger omgaan met het kunnen behouden van het huidige huurniveau in geval van doorstroming.

Een ander initiatief is het splitsen van grote eengezinswoningen, vaak hoekwoningen, in twee of drie studio's. Op die manier kunnen we in bestaande wijken meer wooneenheden aanbieden en beter een variëteit aan doelgroepen een dak boven hun hoofd bieden. Thuis heeft meerdere woningen geselecteerd die hiervoor in aanmerking komen. Indien de gemeenten hiervoor vergunning verlenen, kunnen we de voorraad in de bestaande wijken beter toespitsen op de vraag. Dit pakken we op als separate projecten of tijdens de verduurzaming van een woningblok.

2.4 Betaalbaarheid

Het bieden van een betaalbare woning aan mensen met een lager inkomen is één van de belangrijkste taken voor een woningcorporatie. Het betaalbaar houden van onze woningen is dan ook een kernpunt in onze ondernemingsstrategie. Als we het vanuit continuïteitsoogpunt kunnen permitteren, kiezen we daarom structureel voor een prijs-/kwaliteitsverhouding en huurverhoging onder het landelijk gemiddelde.

Thius heeft in de afgelopen jaren geen keuzes hoeven te maken in het kader van de financiële continuïteit. Dat is nu veranderd. Hogere bouwkosten, investeringen in het verduurzamen van woningen en gestegen onderhouds- en organisatiekosten zorgen ervoor dat we als Thius niet meer alles kunnen doen. We moeten een hogere huurverhoging vragen dan wij in principe graag zouden willen. Daarnaast gaan we in 2025 niet alleen kijken naar de huurverhoging, maar onderzoeken we of we onze uitgaven kunnen minderen of andere inkomsten kunnen verhogen.

Huurverhogingen sociale huur

Thius heeft in 2022 een langjarig huurbeleid voor reguliere huurverhogingen voor sociale huurwoningen geformuleerd waarin een zeer sterk gematigde huurstijging van 1% per jaar werd nagestreefd. Dit beleid bleek langjarig niet houdbaar. Wel hebben we ook in 2024 een veel lagere huurverhoging doorberekend dan landelijk toegestaan.

Ook in de begroting 2025 willen we blijven inzetten op een gematigd huurbeleid. 2025 is het laatste jaar waarin op basis van de NPA mag worden uitgegaan van de loonindex minus 0,5%. De verwachting is dat de loonindex voor de huurverhoging 2025 6,5% is. Dat zou een huurverhoging betekenen van 6% in 2025 voor de sociale huurwoningen. Onlangs kwam het CBS met de constatering dat de huurverhoging voor de sociale huur hoger was dan de huurverhoging voor de commerciële sector. Wij hebben de verwachting dat politiek gezien de druk wordt opgevoerd om een jaar eerder om te schakelen van de NPA en over te gaan van de loonindex minus 0,5% naar de inflatie. Wij willen uit oogpunt van betaalbaarheid de huurverhoging voor 2025 matigen naar 1,5% beneden de loonindex (dus rond de 5%). Hierbij blijven we wel gebruik maken van een gedifferentieerd huurbeleid waarbij we huurders een extra verhoging of verlaging +1% tot -1% van deze 5% willen blijven geven, afhankelijk van de afstand tot de streefhuur.

Inkomensafhankelijke huurverhogingen

Door ons 2-hurenbeleid en ons streefhuurpercentage van 67% van de maximaal redelijke huur zorgen we dat onze huren betaalbaar zijn. Wij geven door beide instrumenten veel korting op de maximaal redelijke huur. Maar als huurders (veel) meer gaan verdienen nadat ze de woning toegewezen hebben gekregen, betekent dit ook dat ze dan de korting minder nodig hebben en een hogere huur kunnen betalen. We vinden dat betaalbaarheid ook betekent dat we hogere huurverhogingen kunnen vragen aan onze huurders met hogere inkomens. We willen inkomensafhankelijke huurverhogingen dan ook blijven doorvoeren indien dit wettelijk mogelijk blijft.

Huurverhogingen commerciële huur

Voor overig vastgoed (niet-DAEB woningen, BOG, MOG, parkeerplaatsen, garages etc.) geldt dat de huurstijging meestal verplicht gerelateerd is aan de prijsinflatie. Voor de komende jaren rekenen we in deze begroting daarom met huurverhogingen gebaseerd op de prijsinflatie.

Streefhuren sociale huur

Per 1-7-2023 werd vanwege de hoge inflatie de maximaal redelijke huur verhoogd met 10%. Omdat onze streefhuur gekoppeld is aan de maximaal redelijke huur zou de huurprijs bij mutatie voor nieuwe huurders ook sterk verhoogd worden. Om die reden hebben wij ons streefpercentage van 72% naar beneden bijgesteld naar 67% van de maximaal redelijke huur. Gemiddeld ligt dit percentage in Nederland veel hoger. Doordat Thius gemiddeld een hogere kwaliteit biedt in woningwaarderingpunten is de gemiddelde huurprijs nog wel iets hoger dan landelijk (ca. 2% hoger). In 2025 zijn we voornemens te bekijken of we aanpassingen willen doorvoeren in ons (streef)huurbeleid.

Streefhuren niet-DAEB woningen

Voor niet-DAEB woningen vragen we een marktconforme huurprijs (markthuurl) bij mutatie. Voor BOG/MOG gaan we uit van commerciële huurprijzen per m² gebaseerd op taxaties.

Tweehurenbeleid

Woningcorporaties dienen minimaal 95% van hun woningen passend te verhuren (Passendheidstoets). Vanuit het thema leefbaarheid is het behouden en/of creëren van gemengde wijken voor Thius een belangrijke doelstelling. We willen voorkomen dat door onze toewijzingen de wijken te eenzijdig worden samengesteld (bijvoorbeeld alleen toewijzingen aan huurders met een laag inkomen in een bepaalde wijk). Om dit mede te voorkomen, hanteren we al jaren een 2-hurenbeleid. Met dit beleid maken we het grootste deel van onze woningen ook bereikbaar voor mensen met een laag inkomen. De kosten van dit beleid worden mede gefinancierd vanuit de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit beleid zetten we in beginsel voort. Wel willen we in 2025 bezien of we het 2-hurenbeleid gericht toe kunnen gaan passen.

Huurverhoging bij verduurzaming

Op dit moment mogen wij als corporaties alleen een huurverhoging bij de zittende huurder vragen voor het aanbrengen van installaties voor verduurzaming, zoals zonnepanelen of warmtepompen en niet voor isolatie. Isolatie draagt niet alleen bij aan wooncomfort, maar zal in het algemeen ook de woonlasten fors verlagen. Met de Energieprestatie Vergoeding (EPV) mag een corporatie onder heel specifieke omstandigheden een vergoeding vragen voor het verregaand verduurzamen van een woning. Hier is in 2024 een vernieuwde variant van vastgesteld (EPV 2.0). Thius onderzoekt of en voor welke woningen deze aanpak passend is.

2.5 Kwaliteit en duurzaamheid

2.5.1 Onderhoudsbeleid

De kwaliteit van onze woningen meten we intern met behulp van de methodiek NEN 2767. De afgelopen jaren hebben we nagenoeg ons hele bezit gemeten. Hieronder een beeld van de resultaten en de te verwachten ontwikkeling na de ingrepen die we de komende jaren willen gaan uitvoeren.

Tabel: Conditie score

Aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van de conditiescore	Forecast verslagjaar 2024	5e prognosejaar 2029
1	2440	2672
2	2258	3392
3	1278	794
4	823	700
5	55	0
6	0	0
Onbekend	389	347
Totaal aantal naar conditiescore	7243	7905

Schaal loopt van 1 tot 6, waarbij 1 nieuwbouwkwaliteit is en 6 sloopkwaliteit

'Onbekend' valt uiteen in drie categorieën:

- Woningen in een VvE;
- Complexen die uit meerdere sub-complexen bestaan; hierbij is de conditiescore op één sub-complex gezet en niet op allemaal;
- Een klein deel betreft net aangekochte woningen of woningen waarbij de conditiescore ouder is dan 3 jaar en op sloop staan.

De door de bewoner ervaren kwaliteit van de woning is iets gestegen. Voor eind 2024 streefden we naar een 7,0 voor de waardering die huurders gemiddeld aan hun woning geven. In de laatste Aedes Benchmark zijn we gestegen van 6,9 naar 7,0. We hebben dit dus gehaald. Daarnaast hebben we eind 2024 de herijking van het onderhoudsbeleid afgerond. Het streven van Thius is dat de waardering van de huurder verder zal stijgen.

Vanuit de huurder wordt duidelijk aangegeven dat er prioriteit ligt bij isolerende en energetische maatregelen. In de volgende paragraaf wordt de verduurzaming uitgebreid behandeld.

2.5.2 Verduurzaming bestaand bezit

Binnen het maatschappelijk debat van woonlasten, hoge energiekosten en de Nationale Prestatieafspraken ligt een rol voor de corporaties om de mate van warmtevraag van woningen en daarmee het verbruik van fossiele brandstoffen (gas en elektra) te verlagen.

Thius bouwt en verduurzaamt niet voor de Rijksoverheid, maar voor onze huidige en toekomstige huurders. Dat betekent dat de energiekosten van onze huurders maatgevend zijn en Thius continu het optimum zoekt tussen investeren in de bestaande woningvoorraad en de doelen die we daarmee dienen.

De verduurzamingsstrategie van Thius is verfijnd in de verduurzamingsopgave en -aanpak. Er is een inkoopstrategie vastgesteld en het beheersplan voor het verduurzamingsprogramma zet de grote lijnen uit voor de organisatie om tijdens uitvoering van dit verduurzamingsprogramma in control te blijven.

Via het programma willen we 5.700 woningen naar de Isolatiestandaard brengen in 10 jaar tijd (2025-2035). Hierin zitten opschalings- en afschalingsjaren. In 2025 wordt het werk gegund aan drie opdrachtnemers die gaan opstarten; dit betekent dat de drie opdrachtnemers 3*200 woningen oppakken in 2025 in de werkvoorbereiding. Start uitvoering wordt verwacht eind 2025. Daarna schalen we op.

Hierbij sturen we continu scherp op een aantal uitgangspunten. De bewoners zijn hierin de kern, als de verduurzamingsstap voor hun woning gezet is, wonen zij in een meer comfortabele en gezondere woning waarin het energieverbruik lager ligt. De bewonersbegeleiding hier omheen is goed georganiseerd, naast betaalbaarheid heeft het programma hiermee ook invloed op bewonerstevredenheid.

Het programma (5.700 woningen) is berekend op de isolatiestandaard (label A+) conform de NPA, hiervoor is een investeringsbedrag benodigd van € 248 miljoen. Na een sessie met Finance Ideas is het investeringsbudget in juli voorlopig vastgesteld op € 200 miljoen. In het najaar is het investeringsbudget bestuurlijk definitief vastgesteld op € 150 miljoen. Dit is ca. 60% van de oorspronkelijk berekende benodigde investeringsbedrag. Geïndexeerd over 10 jaar komt dat neer op € 180 miljoen welke we in de begroting hebben verwerkt als 1/3 kasstroom en 2/3 investering. De opgave voor het team Verduurzaming is om met het beschikbare budget zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke doelstelling te komen. De daartoe te maken keuzes zullen in het programma in samenwerking met de drie opdrachtnemers worden voorbereid.

Omdat op dit moment de projecten, de daarin te treffen maatregelen en de kosten daarvan niet bekend zijn, is in deze begroting de verduurzaming administratief als volgt verwerkt. Voor de komende 10 jaar is gerekend met het aantal woningen per jaar maal een gemiddeld bedrag. Dit X bedrag per woning is een benadering conform gegevens van adviesbureau Nijver dat de kosten becijfert naar een label A (geen A+). In financiële zin komt deze rekensom uit op het beschikbare bedrag van € 150 miljoen. Voor 2025 is wel het totaal gevraagde budget voor verduurzaming opgenomen, maar niet de bewuste projecten en het aantal woningen. Dit om in de dPi een planning te laten zien die sluit over 10 jaar hetgeen in projecten thans nog niet mogelijk is.

Wat doen we wel in 2025?

Naast de vrijwillige Europese Aanbesteding voor het programma verduurzaming is Thius ook al concreet buiten aan het verduurzamen. Wel nog op een kleinere schaal. Zo zetten we stappen waar Thius van kan leren en die de organisatie voorbereidt op het grootschaliger werk. In de begroting is een aantal projecten opgenomen die hieronder kort uitgewerkt zijn:

Leerproject 1: Uutfaseren te verkopen EFG labels

28 versnipperde woningen met EFG labels uit de lijst te verkopen woningen zijn in projectvoorbereiding genomen. Er zijn uiteindelijk 18 woningen in opdracht gegeven aan Van de Klok BV. De andere woningen vielen af door herbestemming naar sloop of verkoop tijdens het traject. Dit project wordt afgerond in 2025.

Leerproject 2: Versnipperd bezit, projectnaam Oranjebuurt Dodewaard

Het betreft hier een gebied met ruim honderd woningen (van label G tot en met A) van Thius en zo'n vijftig particuliere woningen. In zowel het corporatiebezit als het particuliere bezit zijn er vermoedens van (energie)armoede. Vanuit Thius betreft het versnipperd bezit, niet alleen qua ligging maar ook qua onderhoudsregime en types woningen. Leervraag: Hoe pak je nu zo'n wijk aan als organisatie, hoe organiseren we de samenwerking met een gemeente voor de aanpak van energie-armoede en hoe versterken we de integrale samenwerking binnen de hele vastgoed-kolom (niet-planmatig onderhoud, planmatig onderhoud, verduurzaming en projectontwikkeling)?

In 2024 is een gezamenlijk inkooptraject met gemeente Neder-Betuwe doorlopen, Bouwhulpgroep is hieruit gekomen als partij die de bewoners meeneemt in het (verder) verduurzamen van hun woning. Voor zowel de particuliere- als de huurwoningen komen hier maatwerkplannen uit. In 2024 is ook het benodigde ecologische onderzoek uitgevoerd en wordt er nu gewerkt aan het concretiseren van de verduurzamingsplannen. In 2025 wordt de voorbereiding van verduurzamingsmaatregelen in de Oranjebuurt afgerond. Er moet nog wel een keuze gemaakt worden of we de realisatie beleggen bij een van de partijen die via de aanbesteding binnen komt of dat we hier een losse uitvraag voor doen. Naast verduurzaming is ook projectontwikkeling bezig met het uitwerken van sloop/nieuwbouwplannen.

Leerproject 3: Isolatiestandaard, projectnamen Spechtstraat - Opheusden en Rozenstraat – Ravenswaaij

Van een beperkt aantal woningen (11) wordt de schil volledig gerenoveerd inclusief hybride warmtepomp op twee locaties waar warmtepompen de oplossing zijn voor een gasloos 2050. Daarnaast worden enkele te verkopen woningen verder verduurzaamd met maatwerkvoorstellen per bewoner. Hier ligt het niveau van verduurzaming lager. Dit project is in opdracht gegeven bij Hendriks SGR in 2024, daarmee is de werkvoorbereiding afgerond, uitvoering start rond de jaarwisseling 2024/2025 hangende de omgevingsvergunning. Dit project wordt afgerond voor de bouwvakvakantie in 2025.

Leerproject 4: Scenario's tot 2050, projectnaam Schilderswijk Lienden

Een beperkt aantal woningen (ca. 50) van hetzelfde type is opgepakt in werkvoorbereiding voor meer inzicht in verschillende 2050-opties als er meer uniformiteit in de woningen is binnen één opdracht. De uit te werken scenario's betreffen de isolatiestandaard, EPV 2.0 basis (isolatiestandaard + gasloos) en een kleinschalige warmteoplossing. Thuis heeft opdracht gegeven voor het aanpakken van 27 woningen met mogelijke uitbreiding naar 50 woningen. Start uitvoering is gepland in Q3 2025, oplevering van de woningen vindt plaats in Q4 2025.

Leerproject 5: Uitfaseren mix EFG labels: Scenario's tot 2050, projectnaam Zevenmorgen Ingen

Dit zijn 23 woningen waarvan 17 met een EFG label. Het is een gedifferentieerde aanpak met verkoop en verhuur. Start uitvoering is gepland in Q1/Q2 2025, oplevering van de woningen vindt plaats voor de bouwvak.

Leerproject 6: Scenario's tot 2050, projectnaam Wadenoijenlaan hoge nummers

Het betreft drie flats van 24 woningen (totaal 72#). De flats krijgen een aanvullende dakisolatie. Op één flat liggen momenteel zonnepanelen die bij een storm beschadigd zijn. Deze worden verwijderd. Daarna krijgen alle drie de flats zonnepanelen, deze worden rechtstreeks bij de bewoner op de elektriciteitsmeter aangesloten. Start uitvoering is gepland in Q3 2025, oplevering van de woningen vindt plaats in Q3 2026.

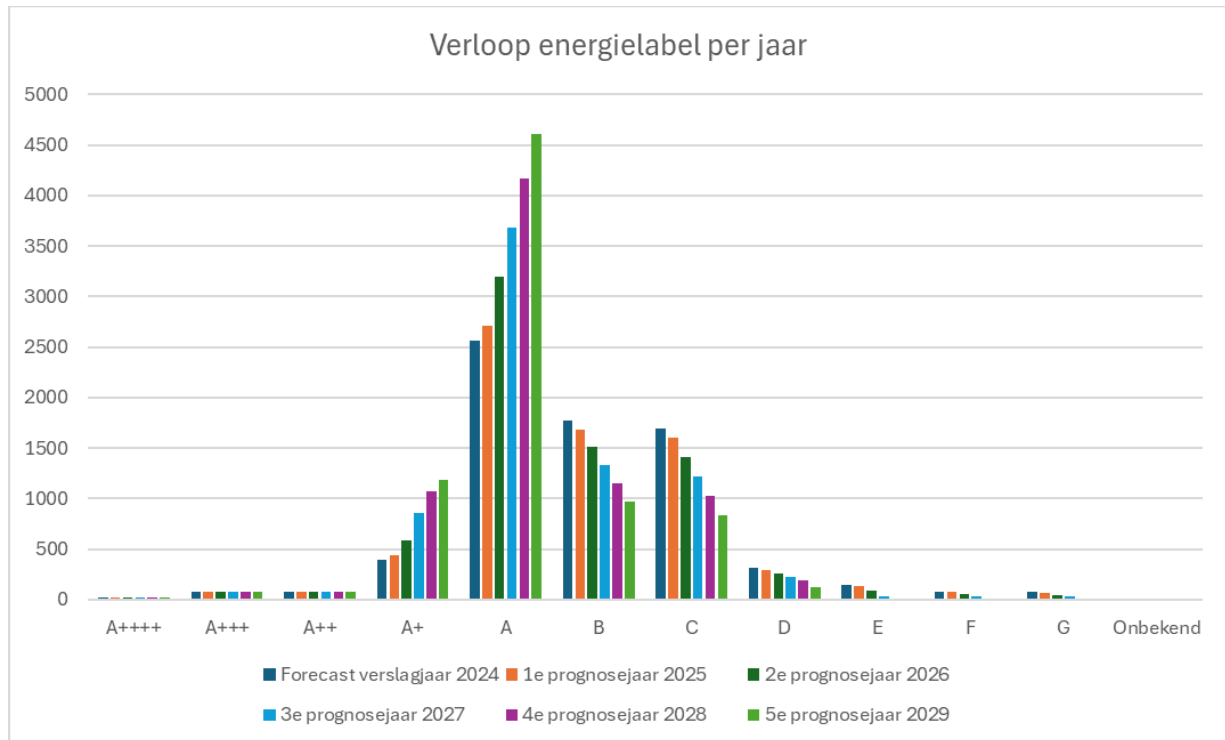
Project 7: Liendenlaan te Tiel.

Het betreft 197 woningen verdeeld over zes flats. Deze zijn uitgerust met een Warmtekracht koppeling, die naast warmte en warm water ook stroom welke terug levert aan de bewoners. Al jarenlang is er onvrede omdat de warmtekosten hoog zouden zijn als gevolg van deze WKK's. Uit onderzoek blijkt dit niet het geval te zijn maar spelen er een aantal andere zaken. Dit wordt nu opgepakt. Het is een sociaal en technisch project. Start uitvoering is gepland in Q1 2025, oplevering van de woningen vindt plaats in 2025.

Samenvattend is de prognose van het energielabel-verloop als volgt:

Aantal eenheden zelfstandige woonruimte gespecificeerd naar indeling van het energielabel	Forecast verslagjaar 2024	1e prognosejaar 2025	2e prognosejaar 2026	3e prognosejaar 2027	4e prognosejaar 2028	5e prognosejaar 2029
A+++	26	26	26	26	26	26
A++	77	77	77	77	77	77
A+	82	82	82	82	82	82
A	395	434	590	857	1067	1184
B	2568	2705	3196	3686	4166	4609
C	1770	1684	1512	1332	1153	973
D	1693	1607	1409	1218	1032	835
E	318	297	259	226	194	118
F	148	139	87	36	0	0
G	81	77	50	29	0	0
Onbekend	74	64	45	29	0	0
Aantal eenheden zelfstandige woonruimte	11	10	5	1	1	1
	7243	7202	7338	7599	7798	7905

Grafisch ziet dit er als volgt uit:



2.6 Leefbaarheid

Net als in 2024, werken we in 2025 in lijn met ons leefbaarheidsbeleid aan onze vier prioritaire thema's, namelijk: individueel welzijn, sociale cohesie, veiligheid en woonomgeving.

Op het gebied van *individueel welzijn* willen we middels een actie eenzaamheid in de Akkerstraat in Tiel tegengaan. Net als in 2024 willen we ook weer een opruimcoach inzetten voor huurders die niet in staat zijn om hun woning opgeruimd te houden.

Op het gebied van *sociale cohesie* doen we op verschillende locaties weer mee met de burendag. Ook zijn we weer actief op de jaarmarkt in Opheusden. Speciaal voor de jeugd willen we een jeugdactie uitvoeren voor de jongeren in de Hertogenwijk. Tot slot gaan we een sinterklaasactiviteit organiseren voor jongeren in een wijk met veel armoede.

Op het gebied van *veiligheid* gaan we naar aanleiding van de aangescherpte brandveiligheidswetgeving samen met bewoners bekijken hoe we de galerijen en overige ruimtes brandveilig kunnen maken, zonder concessies te doen aan de positieve beleving van de woonomgeving (bijvoorbeeld door het aanbrengen van wandtekeningen na het verwijderen van schilderijen). Rond de jaarwisseling zullen we verschillende buurten bezoeken en het gesprek aangaan om de veiligheid tijdens de jaarwisseling te bevorderen, gevaarlijke situaties zo veel als mogelijk te voorkomen en schade aan ons bezit (en van de gemeente) zo veel als mogelijk te beperken.

Op het gebied van de *woonomgeving* gaan we een brandgangen- en tuinenactie uitvoeren in de Vogelbuurt Tiel. Samen met de Avri willen we zwerfafval aan gaan pakken om de woonomgeving schoner te maken. Met een tuinenactie hanteren we een positieve aanpak, waarbij we bewoners van goed onderhouden tuinen in het zonnetje zetten.

In 2025 gaan we wederom actief sturen op de kritische prestatie-indicatoren (KPI's) die we hebben opgesteld en terug te vinden zijn in ons leefbaarheidsjaarplan. Deze KPI's vloeien voort uit het jaarlijkse huurderstevredenheidsonderzoek in het kader van leefbaarheid voor de Aedes benchmark, de overlastmeldingen die we zelf registreren en de projecten die samenhangen met onze vier prioritaire thema's.

In de uitvoering van onze dagelijkse werkzaamheden alsook bij projecten en beleidszaken werken we graag samen met (vertegenwoordigers van) huurders. In 2025 gaan we door met onze contacten met bewonerscommissies, vrijwilligers, wijk-aanspreekpunten etc. Waar dat kan, breiden we deze groep actieve bewoners uit.

Tot slot willen we in 2025 beleid hebben ontwikkeld voor scootmobielen en brandgangen en zullen we onze samenwerking met gemeenten en andere netwerkpartners continueren door onze wijkvisies nader vorm te geven en te blijven werken met gebiedstafels.

2.7 Wonen en zorg

In het licht van het landelijk beleid dat gericht is op zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, is het noodzakelijk om meer woningen te realiseren die gelijkvloers en rollatoroegankelijk zijn. Dit geldt vooral voor de gemeenten Buren en Neder-Betuwe. In 2025 hopen we vooral in deze gemeenten meer van dit soort type woningen te realiseren of in (bouw)voorbereiding te nemen. Dit zal wel een opgave worden gezien de beperkte mogelijkheden en lange doorlooptijden voor nieuwbouw.

We verkennen in 2025 samen met zorgpartijen hoe we meer geclusterde woonvormen kunnen realiseren zodat ambulante zorgverlening, zoals volledig pakket thuis, efficiënt en effectief verleend kan worden. We zullen gedurende het jaar duidelijk moeten maken of dit voor nieuwbouw en/of voor bestaande bouw geldt.

We ontwikkelen in 2025 meer kennis over de business case voor zorgvastgoed samen met zorgpartners. We brengen de voor- en nadelen helder in kaart teneinde een optimale business case te ontwikkelen voor Thius en de zorgpartners. Dit in navolging van het project Lingewaarde, waarbij we Finance Ideas hebben gevraagd om te assisteren in de bepaling van de business case.

Er vindt binnen de gebiedsteams in 2025 meer afstemming plaats tussen Verhuur en Sociaal Beheer bij de toewijzing van woningen aan bijzondere doelgroepen. Dit om te voorkomen dat bijzondere doelgroepen zich concentreren binnen een bepaald gebied. Tevens dient er meer rekening gehouden te worden met de belasting van de wijk. Met andere woorden, we willen geen toewijzingen van bijzondere doelgroepen in wijken waar al veel speelt. Dit geldt voor alle drie gemeenten, maar met name voor de gemeente Tiel.

Verder evalueren we de effectiviteit van het Uitstroompunt Beschermd Wonen. Tot op heden is de samenwerking nog weinig vruchtbaar en vinden er weinig bemiddelingen in dit kader plaats. We willen de samenwerking en de effectiviteit van het Uitstroompunt in 2025 verbeteren.

De contracten met intermediaire huurders zijn niet altijd op orde. We streven er daarom naar om eind 2025 alle intermediaire huurcontract herzien te hebben, waardoor er meer uniformiteit en een hoger realiteitsgehalte ontstaan.

In 2025 willen we tot slot senioren die slecht ter been zijn stimuleren om naar een rollatorgeschikte woning te verhuizen. Het streven is om deze senioren in dezelfde wijk of kern terug te laten verhuizen. In 2025 stellen we hiervoor een plan van aanpak op.

2.8 Koppeling beleid met Prestatie Afspraken

2.8.1 Koppeling met Nationale Prestatieafspraken

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;
- Verwijderen loden waterleidingen;
- Leefbare, veilige en sociale wijken.

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



Deze voorliggende begroting 2025 en FMR 2025-2034 is gebaseerd op de gewenste 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 2024	2.321.421			
Aantal woningen Thius 2023 ultimo	7.480			
Aandeel woningen Thius t.o.v. landelijk in %	0,32%			
		Norm toegepast op		
Prestatieafspraken 30-6-2022	Landelijk	Thius	Thius	Opmerkingen
Huurmatiging				
Huurstijging beperkt			v	1% lagere huurverhoging dan NPA ingerekend in 2025
Huurstijging minder hard dan lonen			v	1,5% lagere huurverhoging dan loonindex ingerekend in 2025
Huurverlaging naar € 575,03			v	Huurverlaging doorgevoerd in 2023
30% sociale huur per gemeente			x	Nog niet voor elke gemeente gerealiseerd, met name gemeente Buren zit fors onder de norm 30% sociale huur
Nieuwbouw				
Regionale woondeal			v	Regionale woondeal gesloten voor eind 2022
Aantal sociale huurwoningen t/m 2030	250.000	806	868	
Aantal commerciële huurwoningen t/m 2030	50.000	161	16	Landelijke discussie over financiering van niet-DAEB
Totaal		967	884	
Netto groei landelijk minimaal	100.000	322	750	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 2024		4,05%	303	
Aantal woningen met E, F en G label eind 2028		0%	0	
Aardgasvrij	450.000	1.450		Aardgasvrij is deels losgelaten, ook door vervallen verplichting warmtepomp
Toekomstklaar geïsoleerd	675.000	2.175	3.148	Label A of beter eind 2024; komende jaren groei naar gemiddeld label A in 2028
Vanaf 2026 warmtepomp verplicht				Verplichting warmtepomp is losgelaten. Wordt per project afgewogen of deze geplaatst gaan worden.
Impuls leefbaarheid				
Extra investeringen vocht, brandveiligheid etc	200.000.000	644.433	850.000	In Planmatig Onderhoud opgenomen o.a. brandveiligheid
Conditie score 5 of slechter in 2024		0,74%	55	
Conditie score 5 of slechter in 2029			55	Woningen staan in planning voor 2031
Schone, veilige wijken extra investeringen	75.000.000	241.662	338.000	3 FTE's inzet voor leefbaarheid (wijkbeheerders) + € 116.000,- leefbaarheidsbudget
Geclusterde woonvormen	50.000	161	80	
Zorggeschikte woningen			600	

Geconcludeerd kan worden dat de grote ambities vanuit de Nationale Prestatie Afspraken grotendeels zijn opgenomen in deze begroting. Hierbij moeten nog wel kanttekeningen worden geplaatst. Het is een grote uitdaging op organisatorisch gebied, zowel vanwege externe factoren (nieuwbouwriscico'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. Vooralsnog wordt voorzien dat Thius een grote bijdrage kan leveren in de investeringen voor de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

2.8.2 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 100.000 woningen. Gerelateerd aan de opgaven per gemeenten betekent dit het volgende:

Regionale prestatieafspraken				
	Ambitie t/m 2030	Aandeel Thius	Begroting 2025 - 2030	Begroting 2024 periode 2023 - 2033
Landelijk	900.000			
Gelderland	100.000			
Gemeente:				
Buren	378	261	200	231
Neder-Betuwe	347	347	272	353
Tiel	400	223	400	400
	1.125	831	872	984

Het sociaal woningbezit in de gemeenten Buren en Tiel is grotendeels in eigendom van de corporaties Thius en KleurrijkWonen. De nieuwbouwopgave 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 2025 en FMR 2025-2034. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouwplannen en de provinciale opgave verdeeld naar Thius redelijk goed op elkaar aansluiten, alleen dat er een iets langere periode voor nodig lijkt te zijn.

Momenteel werken de gemeenten in Rivierenland met de Provincie aan de Woondeal 1.1. Deze beslaat de periode 2025 – 2035. Insteek is een fors hogere woningproductie dan in Woondeal 1.0 (2022 – 2030), ook voor sociale huurwoningen. De SWR-corporaties waarderen deze insteek, maar zijn tegelijk terughoudend om nog meer opgaven te stapelen, gezien de belemmeringen van o.a. netcongestie en de financiële beperkingen waar corporaties tegenaan lopen (financieringsplafond komt in zicht).

2.8.3 Koppeling met gemeentelijke prestatieafspraken

Thius heeft prestatieafspraken met de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel. Bij het opstellen van de prestatieafspraken wordt de Huurders Belangenorganisatie actief betrokken. Allereerst denken ze mee, vervolgens beoordelen ze de gemaakte afspraken en stellen daar eventueel nog wijzigingen in voor en tekenen uiteindelijk de versie waar ze achter staan.

De prestatieafspraken zijn een vertaling van de Nationale Prestatie Afspraken en daarmee de woondeal naar lokale afspraken. De woonvisies van de gemeenten hebben hier een belangrijke rol in, maar passen altijd binnen de Nationale Prestatie Afspraken.

In het afgelopen jaar is afgesproken met de gemeenten Buren en Neder-Betuwe dat we niet elk jaar een nieuw bod uit gaan brengen. De meerjarenafspraken zijn leidend en elk jaar maken we daar nieuwe uitvoeringsafspraken over, zodat we aan het eind van de looptijd van de meerjarenafspraken onze gezamenlijke meerjaren doelen hebben behaald. Het feit dat we geen jaarlijks bod uitbrengen, neemt uiteraard niet weg dat we elk jaar minstens twee keer terugblikken op de gemaakte prestatieafspraken. Bij een terugblik wordt onder andere bepaald of een afspraak een actualisatie nodig heeft, of aanvullende afspraken nodig zijn, of dat het haalbare en realistische afspraken waren. Hierdoor worden de afspraken in deze twee gemeenten steeds "smart"-er. Zo proberen we te voorkomen dat we moeten concluderen dat de afspraken niet zijn nagekomen. Een aandachtspunt in het bottom-up-proces is dat het aantal afspraken behapbaar blijft en de focus gericht is op de belangrijkste onderwerpen.

Met de gemeente Tiel hebben we geen meerjaren prestatieafspraken. Dit heeft er mee te maken dat de gemeente Tiel bezig is met een nieuwe woonvisie en zich niet wil binden aan meerjarenafspraken die dan mogelijk niet meer passen binnen de nieuwe woonvisie. Onze huidige jaarlijkse prestatieafspraken zijn gebaseerd op de eerder opgestelde meerjarenafspraken (2019-2023) waarvan de looptijd verstreken is. Bij het schrijven van dit jaarplan wordt nog hard gewerkt aan de (concept-)afspraken voor 2025. Zodra de woonvisie gereed is, zullen er weer nieuwe meerjarenafspraken gemaakt worden. We verwachten hier in 2025 mee te starten voor de afspraken van 2026-2030.

Daar waar de gemaakte prestatieafspraken afwijken van onze plannen doen wij dit in overleg met het MT, waarna onze plannen hierop aangepast worden en de meerjaren begroting (MJB) hierop geactualiseerd wordt. Omdat wij op veel fronten al rekening houden met of voorlopen op de Nationale Prestatie Afspraken en de Woondeal, en we goed in gesprek zijn met onze gemeenten komt dit niet veel voor. De prestatieafspraken zijn de basis voor de programmering in de MJB. Echter, de programmering in de MJB gaat verder dan alleen de prestatieafspraken. In de prestatieafspraken worden vaak sloop en nieuwbouw opgenomen, maar bijvoorbeeld niet onze concrete plannen voor woningverbetering. Deze plannen worden wel besproken met de gemeenten en de Huurders Belangenorganisatie, maar worden niet vastgelegd in de prestatieafspraken. Daarnaast zijn onze ambities veelal hoger dan de aantallen die in de woondeal 1.0 staan.

2.9 Kernwaarden

Als onderdeel van het Ondernemingsplan zijn ook de drie kernwaarden van Thius vastgesteld: gezamenlijk, gedreven en gedegen. De bedoeling van deze kernwaarden is dat ze ons als organisatie helpen in de manier waarop we ons werk inrichten en verrichten, zodat we gericht(er) onze volkshuisvestelijke doelstellingen realiseren.

Om deze kernwaarden beter te laten landen in ons dagelijks werk, is recent een specifieke focusgroep van medewerkers bijeen gebracht en hen is gevraagd met het management mee te denken hoe we een en ander in de praktijk kunnen brengen.

Het eerste advies van de focusgroep is het traject met betrekking tot de kernwaarden vooral te richten op de interne organisatie en dan in het bijzonder op de manier waarop we het werk organiseren en hoe alle collega's samenwerken binnen Thius. De primaire aandacht voor de eigen organisatie beoogt om van binnen naar buiten te werken. Oftewel: als we intern beter (samen)werken, komt dat de dienstverlening aan onze huurders en de interactie met de externe relaties ten goede.

Het tweede advies van de focusgroep is om de aandacht als eerste te richten op het aspect 'gezamenlijk'. Een cultuur van samen en samenwerking is de basis voor de verdere doorontwikkeling van Thius. Het gaat daarbij over samenwerking tussen teams en over een gezamenlijke, gedragen koers en richting vanuit het MT. Aangrijppunten voor versterking van de samenwerking zijn (niet limitatief) het verduidelijken van werkprocessen, aanwijzen van 'eigenaren' en versterken van eigenaarschap, voldoende en heldere communicatie en leiderschap.

Het management onderschrijft het advies van de focusgroep om de interne samenwerking te versterken. Het uitbouwen van proces- en projectmatig werken alsook geregelde informatie-uitwisseling en onderlinge afstemming via team-overleggen, medewerkersbijeenkomsten en intranet zijn daarbij belangrijke onderdelen. We gaan in samenspraak en met advies/ondersteuning van de focusgroep 'kernwaarden' aan de slag om vooral de interne samenwerking via concrete actiepunten in de dagelijkse praktijk 'handen en voeten' te geven.

2.10 Interne organisatie

Onze inzet is en blijft dat de Thius-organisatie effectief functioneert, waarbij elke medewerker prettig kan werken en in nauwe samenwerking met collega's en externe belanghouders zijn/haar werk doet ten dienste van onze huurders en woningzoekenden. We doen dat vanuit het besef dat bevlogen en kundige medewerkers de kurk zijn waarop Thius drijft. Hieronder volgt een beknopte opsomming van de acties die we daarvoor intern voor 2025 voorzien.

Personeel & organisatie

- Opzetten en implementeren van strategische personeelsplanning;
- Introductie van een opleidingsplan, mede met behulp van de Corporatie-academie (FLOW);
- Start van een moderne gesprekscyclus;
- Beleid maken voor de lange termijn vitaliteit van medewerkers en organisatie;
- Concrete aanpak neerzetten voor betere arbeidsmarktcommunicatie.

Sturing

- Versterken van integraal werken in MT, processen, projecten en teams;
- Versterken van overzicht en spelverdeling met behulp van de bestuurlijke kalender.
- Meer sturing op resultaten, met behulp van meetpunten betreffende thema's uit het Ondernemingsplan (KPI's) en de inzet van het instrument Power-BI, waarmee we de actuele stand van zaken en voortgang in processen en projecten eenvoudiger kunnen monitoren;
- Voortzetting van het MT-ontwikkeltraject.

Communicatie en netwerk

Om onze doelstellingen, zoals beschreven in deze begroting/jaarplan en het Ondernemingsplan 2024 – 20230 te halen, is samenwerking met onze belanghouders (zoals gemeenten en partijen in zorg & welzijn) essentieel. Ook in 2025 organiseren we activiteiten waarbij we partners ontmoeten en participeren we actief in externe netwerken. We herijken momenteel ons communicatiebeleid en maken van daaruit keuzes over hoe we onze huurders, woningzoekenden, belanghouders en het algemene publiek goed kunnen bereiken.

De Huurders Belangenorganisatie 'de Vooruitgang' is voor Thius een belangrijke gesprekspartner voor beleidsmatige zaken. Wij stimuleren dat de HBO meer bekendheid geeft aan zijn werkzaamheden en in nauw(er) contact staat met de huurders-achterban.

ICT

Op het vlak van ICT werken we aan de laatste stappen om onze infrastructuur te moderniseren, waarbij het thema informatieveiligheid hoog op de agenda staat. Op basis van geactualiseerde en verbeterde contracten met onze kern-dienstverleners bouwen we de ICT-ondersteuning verder uit. Daarbij is ook aandacht voor de inrichting van de ICT-organisatie, inclusief kerngebruikers en proceseigenaren.

Facilitaire zaken

Met de personele groei van Thius komen de grenzen van ons huidige huisvestingsconcept in zicht. We willen elke medewerker een goede werkplek bieden die is toegesneden op de diverse typen werkzaamheden. In 2025 nemen we aan de hand van een advies van bureau HEVO een besluit over de opzet van onze huisvesting aan het J.S. de Jongplein in Tiel. Separaat loopt een traject, samen met onze bureaus RAR, ODR en S-Tec, om de parkeercapaciteit in het gebied rondom onze kantoren te vergroten.

3. Kengetallen en prestatie-indicatoren

In de tertiaalrapportages zal in de paragraaf over kengetallen en prestatie-indicatoren worden gerapporteerd over belangrijke kengetallen en de processen die binnen Thius worden uitgevoerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van onderstaande kengetallen en prestatie-indicatoren per proces.

Verhuren	begroot 2024	2e tert. 2024	prognose 2024	begroot 2025
Inflatie Centraal Bureau voor de Statistiek in %	3,10%	3,70%	2,75%	3,04%
Mutatiegraad <small>(naar een heel jaar omgeslagen)</small>	5,71%	5,53%	5,59%	5,60%
Wachttijd in de regio in jaren	8	7,6	7,6	7,6
Wachttijd Thius in jaren	8	8,9	9,1	9
Zoektijd Thius in jaren	2,5	2,6	2,8	2,8
Aanbiedingsresultaat	2,5	3,8	3,0	3,0
Verhuringen aan doelgroep in % <small>(cumulatief hele jaar)</small>	98,5%	98,0%	98,5%	98,5%
Passende toewijzingen in % <small>(cumulatief hele jaar)</small>	100,0%	98,1%	98,0%	100,0%
Verhuringen aan huurtoeslaggerechtigden (in %) <small>(cumulatief hele jaar)</small>	60%	65%	65%	65%
Directe bemiddeling (inclusief statushouders) <small>(cumulatief hele jaar)</small>	110	119	165	165
Huurderving lege verhuureenheden in % <small>(cumulatief hele jaar)</small>	0,75%	1,17%	1,00%	1,00%
Telefonische bereikbaarheid KCC Wonen	80%	-	95%	90%
Klanttevredenheid woning verlaten <small>(cumulatief hele jaar)</small>	8,0	7,9	8,0	8,0
Klanttevredenheid woning betrekken <small>(cumulatief hele jaar)</small>	8,0	7,6	7,8	8,0
Verkopen bestaand bezit				
Prijsontwikkeling koopwoningen NVM in de regio in %	4,0%	16,0%	20,0%	4,5%
Aantal getransporteerde woningen regulier <small>(cumulatief hele jaar)</small>	14	6	14	16
Gemiddelde bruto opbrengst per woning regulier in €	241.143	337.945	351.500	263.500
Incasseren vorderingen				
Totaal achterstanden in jaarhuur (%)	0,70%	1,55%	0,70%	0,70%
- Huurachterstanden huidige contracten in %	0,45%	0,46%	0,45%	0,45%
- Huurachterstand vertrokken contracten in %	0,20%	0,19%	0,20%	0,20%
- Overige achterstanden in %	0,05%	0,90%	0,05%	0,05%
Afgeboekte vorderingen in % jaarhuur <small>(cumulatief hele jaar)</small>	0,25%	0,07%	0,15%	0,15%
Telefonische bereikbaarheid Huurincassolijn	90%	n.b.	80%	90%
Aantal aanzeggingen ontruiming <small>(cumulatief hele jaar)</small>	15	5	8	10
Aantal ontruiming <small>(cumulatief hele jaar)</small>	5	2	3	3
Reparatieverzoeken				
Aantal verzoeken klachten- en serviceonderhoud <small>(cumulatief hele jaar)</small>	7.800	4.864	8.350	8.575
Gemiddelde kosten per reparatieverzoek in €	507	639	630	665
Telefonische bereikbaarheid Reparatielijn	80%	-	-	90%
Klanttevredenheid Reparatieverzoeken <small>(cumulatief hele jaar)</small>	8,0	8,0	8,0	8,0
Werkzaamheden tijdens mutatie				
Aantal mutaties met renovaties <small>(cumulatief hele jaar)</small>	235	188	322	260
Gemiddelde uitgaven woningrenovaties in €	15.396	13.940	13.900	14.500
Aantal mutaties zonder renovaties <small>(cumulatief hele jaar)</small>	235	83	142	159
Gem. kosten mutaties zonder renovaties in €	515	260	300	315

Planmatig onderhoud en duurzaamheidsinvesteringen	begroot 2024	2e tert. 2024	prognose 2024	begroot 2025
Contractonderhoud gerealiseerde kosten	1.657.000	1.133.252	1.750.000	2.111.000
Verplichtingen planmatig onderhoud in € ¹	3.904.661	3.298.597	4.140.000	7.174.000
Verplichtingen overlopend 2024-2025	1.425.000	1.652.808	1.870.000	375.000
Onvoorzien 2025	350.000	390.399	500.000	350.000
Verplichtingen duurzaamheidsinvestering projectmatig in € ¹	13.791.000	4.207.544	5.325.000	6.745.000
Realisatie duurzaamheidsinvesteringen in € ¹	n.b.	1.525.844	2.681.901	5.000.000
Gemiddelde energieprestatie (EP2)	177	175,60	175,00	171,08
Aantal woningen met E-F-G label	n.b.	333	321	280
Human Resource Management				
Aantal FTE gemiddeld ^(cumulatief hele jaar)	64,22	61,29	62,50	65,45
Ziekteverzuim (inclusief zwangerschap en langdurig) in %	3,50%	4,80%	4,50%	4,00%
Inkopen				
Netto bedrijfslasten per verhuureenheid in € ³	1.751	1.426	1.801	1.961
Tijdige betalingen in % ¹	85%	83%	85%	85%
Ontwikkelen projecten				
Bouwkostenindex index	3,00%	2,34%	4,45%	4,00%
Aanbestedingsindex	3,00%	1,00%	3,00%	3,00%
Nieuwbouw opgeleverd totaal (huur) ^(cumulatief hele jaar)	48	22	26	39
Aantal aangekochte woningen voor exploitatie ^(cumulatief hele jaar)	5	2	5	7
Aantal gesloopte woningen ^(cumulatief hele jaar)	0	0	0	128
Saldo woningen toevoeging ^(cumulatief hele jaar)	39	18	-5	-98
Treasury				
Rentestand kapitaalmarkt (IRS 10 jaar) in %	2,95%	2,80%	2,78%	3,15%
Renterisico	24,89%	5,00%	5,00%	15,00%
Interest Coverage Ratio	3,45	2,89	2,89	3,00

4. Begroting 2025

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de financiële vertaling van de voorgenomen plannen van Thius voor het jaar 2025 gepresenteerd. Achtereenvolgens worden de volgende zaken behandeld:

1. Gehanteerde parameters
2. Samenvattend beeld begroting 2025 en FMR 2025 – 2034
3. Specificatie Winst- en Verliesrekening 2025

4.2 Gehanteerde parameters

De AW en het WSW hebben op 23 augustus 2024 de Leidraad economische parameters dPi 2024 gepubliceerd. De Leidraad is grotendeels gevolgd, behalve op de volgende punten:

- De huurverhoging van woningen is niet gelijk aan de loonkostenindex minus een half procent in 2025, maar gelijk aan de loonindex -1,5%. Om de ambitieuze plannen te kunnen financieren is in het huurverhogingsbeleid aangesloten bij de NPA, waarbij 2025 gematigd is vanwege de te verwachten hoge loonindex in 2024 die als basis geldt voor de huurverhoging 2025.
- Voor de verwachte leegwaardestijging mag worden aangesloten bij landelijke en regionale verwachtingen. Wij hebben de lange termijn verwachting gebaseerd op de landelijke leegwaardestijging verwachtingen overeenkomstig inschattingen van Ortec (OFS Q3). Betrouwbare ramingen van de regionale leegwaardestijging voor de lange termijn zijn niet voorhanden. De korte termijn (2024) hebben we gebaseerd op de laatste NVM-cijfers (2024 Q3) van de regio, transactieprizen per m² GBO voor tussenwoningen (ons meest voorkomende woningtype).
- Voor de renteverwachting wordt aangesloten bij de OFS Q3 2024 van Ortec. Hiervoor hebben we gekozen omdat met name de opslag voor woningcorporaties boven de interest rate swap in de Ortec prognoses beter worden voorspeld. Overigens liggen de percentages uit de Leidraad en de OFS Q3 in totaal dicht bij elkaar.

4.3 Samenvattend beeld begroting 2025 en FMR 2025 – 2034

In de bijlagen zijn diverse overzichten opgenomen, op geconsolideerd (dus DAEB en niet-DAEB gezamenlijk) niveau. Deze overzichten tonen in het algemeen het beeld dat we kennen vanuit de doorrekening van Finance Ideas zoals in juli 2024 aan de RvC gepresenteerd. Financieel gezien is het Interest Coverage Ratio (ICR) de belangrijkste knellende factor. In 2028 komt deze ICR tegen onze interne grens (1,54) en voor de DAEB tegen de externe grens (1,40) en blijft daarna stabiel rond deze waarden liggen. Om dit te bereiken hebben we in deze meerjarenbegroting al een aantal keuzen moeten bijstellen. Deze keuzen hebben onder andere betrekking op de realisatie van minder nieuwbouw dan in de begroting van voorgaand jaar, licht stijgende verkoop en een hoger huurverhogingsbeleid dan in voorgaande begrotingen. Daarnaast wordt in de organisatiekosten bijgestuurd door voorziene afbouw van inhuurkosten van personeel, afbouw onderhoudskosten klachten- en mutatieonderhoud en doorbelasting van loonkosten via urenschrijven.

De opgaven die zijn ingerekend betreffen in hoofdlijnen:

- Nieuwbouw van 980 woningen in de komende 10 jaren.
- Lichte uitbreiding aantal verkopen. De komende 10 jaren willen we mede door gebruik te maken van verkoop bevorderende maatregelen 160 woningen verkopen.
- 58 Terug te kopen woningen Koopgarant zullen worden ingezet als huurwoning.
- Er wordt gematigd gesloopt. Ingerekend zijn de complexen Wadenoijenlaan laag (72 appartementen) en Lingewaarde (56 zorgappartementen).
- Hierdoor neemt de beschikbaarheid van woningen met netto 750 woningen toe in de komende 10 jaren.
- Er is licht gematigd huurbeleid ingerekend conform de NPA, uitgezonderd 2025 waarop een 1% hogere afslag is ingerekend (loonindex -1,5%).
- Er wordt geïnvesteerd in duurzaamheid in lijn met de NPA. Ingerekend is een programma gebaseerd op calculaties van het adviesbureau Nijver waarin alle nog te verbeteren woningen worden verbeterd naar label A.
- Het regulier onderhoud wordt geïntensiveerd tot gemiddeld € 22,0 miljoen per jaar (inclusief indexaties). Door de samenloop van extra investeringen in duurzaamheid en onderhoud ontstaat ook een nieuw type onderhoud: projectonderhoud. Verwacht wordt dat conform ramingen van Nijver 1/3 deel van de investeringen als onderhoud geclassificeerd dient te worden. De onderhoudsuitgaven nemen daardoor toe tot met € 6 miljoen naar € 28 miljoen per jaar (inclusief indexaties).

Al deze opgaven leiden, naast de wijzigingen in intern beleid, tot een organisatorische uitdaging. Er is uitbreiding van formatie van ca. 3 FTE voorzien.

De intentie is dat Thius in lijn met de NPA nieuwe woningen bouwt en verduurzaamde en goed onderhouden sociale huurwoningen aanbiedt, tegen huurprijzen die jaarlijks worden verhoogd grotendeels conform de NPA.

De financiering van deze plannen vindt plaats uit in hoofdlijnen drie bronnen:

1. Operationele kasstromen, ca 96 miljoen de komende 10 jaar.
2. Verkopen van ca 16 woningen per jaar, ca. 57 miljoen de komende 10 jaar.
3. Tot slot: het aantrekken van leningen voor in totaal netto ca. 243 miljoen uitbreiding de komende 10 jaar.

De financiële conclusies van de hoofdlijnen van ons beleid zijn:

Op basis van de overzichten vanuit Wals (zie ook hoofdstuk 5) kan geconcludeerd worden dat Thius door de toegenomen investeringsdruk maatregelen heeft moeten nemen voornamelijk op het gebied van betaalbaarheid en in de organisatiekosten. De financiële positie van Thius is voldoende voor de ingerekende opgaven, maar de marges zijn klein en worden kritisch in de (nabije) toekomst (2028). Dit vraagt om risicogericht denken en organisatie brede beheersing van processen en projecten.

De toegang tot de kapitaalmarkt blijft naar verwachting goed. De kengetallen voldoen aan de normen van het WSW. Uit analyses van gevoeligheden en scenario doorrekeningen blijkt dat dit ook in minder gunstige omstandigheden grotendeels blijft gelden. De onzekerheid van vooral de lange rentestand is een aandachtspunt, dat we nauwgezet zullen monitoren.

4.4 Specificatie winst-en-verliesrekening (categoraal model)

Winst-en-verliesrekening Categoraal model (Bedragen x € 1.000,-)	Toelichting	Realisatie 2023	Prognose 2024	Begroting 2025
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	4.4.1	54.442	56.200	58.801
Opbrengsten servicecontracten	4.4.7	2.623	2.500	2.622
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.4.2	2.098	3.725	2.369
Geactiveerde productie eigen bedrijf	4.4.3	200	300	612
Overige bedrijfsopbrengsten	4.4.4	337	300	296
Totaal bedrijfsopbrengsten		59.699	63.025	64.700
Bedrijfslasten				
Afschrijvingen op (im)materiele vaste activa	4.4.5	-303	-300	-302
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.4.6	-6.473	-6.750	-42.046
Lonen en salarissen	4.4.7	-3.724	-4.575	-4.798
Sociale lasten	4.4.7	-629	-700	-763
Pensioenlasten	4.4.7	-429	-475	-597
Overige personeelskosten	4.4.7	-1.206	-1.500	-2.000
Onderhoudskosten	4.4.9	-15.651	-17.750	-20.960
Lasten servicecontracten	4.4.7	-2.968	-2.775	-2.732
Leefbaarheid	4.4.8	-80	-75	-116
Overige bedrijfslasten	4.4.7	-6.683	-6.850	-7.787
Totaal bedrijfslasten		-38.146	-41.750	-82.101
Totaal bedrijfsresultaat		21.553	21.275	-17.401
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	4.4.10	-52.343	60.000	22.830
Financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en opbrengsten	4.4.11	-	-	30
Waardeverandering financiële vast activa	4.4.11	46	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.4.11	-5.826	-6.000	-5.753
Saldo financiële baten en lasten		-5.780	-6.000	-5.723
Totaal resultaat voor belastingen		-36.571	75.275	-294
Belastingen	4.4.12	-6.090	-4.775	-3.431
Resultaat deelnemingen	4.4.13	-6	-	-
Totaal resultaat na belastingen		-42.666	70.500	-3.725

4.4.1 Verhuren

Bij het toewijzen van woningen zal Thius het tweehurenbeleid voeren, waardoor we verwachten dat 100% passend zal worden toegewezen. Van de woningen verwacht Thius 98,5% toe te wijzen aan de doelgroep. Hiermee voldoet Thius zowel voor het passend toewijzen (minimaal 95,0%) als de verhuringen aan de doelgroep (minimaal 85,0%) ruimschoots aan de wettelijke vereisten.

Financieel valt de relatief sterke stijging van de jaarhuur op. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het in exploitatie nemen van de units in Kesteren ten behoeve van de huisvesting van weeskinderen uit de Oekraïne en anderzijds een huurverhoging van 4,9%, dat 1,5% is gematigd ten opzichte van de NPA.

4.4.2 Verkopen

Thius gaat in deze begroting/FMR uit van verkoop van ongeveer 160 woningen. Uit de totale voorraad voor verkoop aangewezen woningen worden in begrotingsjaar 2025 naar verwachting 16 woningen regulier verkocht. Dit gebeurt grotendeels bij mutatie, maar er zullen ook (beperkte) verkoop bevorderende maatregelen worden uitgevoerd. Hierbij valt te denken aan het te koop aanbieden van de woning aan de zittende huurder of door het aanbieden van een beter passende woning om doorstroming te realiseren.

De begrote gemiddelde verkoopprijs bedraagt €263.500,- . Omdat onbekend is welke woningen de komende jaren zullen worden verkocht, selecteert het softwarepakket Wals at random de te verkopen woningen. De gemiddelde verkoopprijs zal in de praktijk daarom afwijken van de begrote verkoopprijs.

Vanuit Koopgarant wordt verwacht dat we 7 woningen terugkopen. Waar we in het verleden deze daarna zoveel mogelijk regulier verkochten, zetten we deze woningen vanaf 2023 in voor de verhuur. Ook zo wordt de beschikbaarheid vergroot om de druk op de woningmarkt te verkleinen.

4.4.3 Geactiveerde productie eigen bedrijf

In de voorgaande paragraaf werd al aangegeven dat het beleid op het gebied van uren schrijven wordt bijgesteld. Naast uren schrijven voor nieuwbouw (dat al bestond) wordt ook uren schrijven voor verduurzaming ingevoerd. Ook worden de tarieven bijgesteld naar marktconforme tarieven.

De kosten zijn in eerste instantie opgenomen onder de Personeelslasten (onder de salarissen en/of de kosten inhuur onder overige personeelskosten). De doorbelasting van deze kosten aan nieuwbouw en verduurzaming wordt in de post Geactiveerde productie eigen bedrijf verantwoord als opbrengsten. Zo worden de loonkosten toegerekend aan de stichtingskosten van de nieuwbouw of verduurzaming.

4.4.4 Overige opbrengsten

Doorbelastingen en incidentele opbrengsten worden verantwoord onder deze post. Hieronder vallen ook de opbrengsten die worden verkregen voor het aanbrengen van zonnepanelen.

4.4.5 Afschrijvingen

Dit betreft de afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie. De afschrijvingen nemen iets toe doordat er voorzien wordt dat in 2025 geïnvesteerd wordt in een verbouwing van het kantoor.

4.4.6 Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille

Deze post betreft het onrendabele deel van de investeringen in nieuwbouw, woningverbeteringen (inclusief verduurzaming) en het resultaat van sloop. In de begroting 2025 is hiervoor in totaal €42.046.000,- opgenomen. Het betreft het verschil tussen de investeringen en de toevoeging van de marktwaarde.

De onrendabele toppen nieuwbouw worden in het jaar voorafgaande aan de oplevering voorzien. In de praktijk is dit op het IFEC (Intern Geformaliseerd/ Extern Gecommuniceerd) moment. Bij Thius is dit na een fasedocument Definitie (RvC besluit = Intern Geformaliseerd) en aanvragen omgevingsvergunning (= Extern Gecommuniceerd). Omdat enkele in 2025 op te leveren projecten nog niet zijn geformaliseerd, is de ORT van deze projecten in 2025 voorzien.

De totale post wordt als volgt gespecificeerd (* € 1.000,-):

Investeringen bestaand bezit	-3.175
Afwaardering marktwaarde Wadenoijenlaan (lage nummers) en Lingewaarde	-14.332
NB841 Tiel, Lingewaarde	-11.688
NB083 Erichem, De Meent	-1.790
NB088 Maurik, Oosterweyden 5	-1.221
NB103 Dodewaard, Bernhardlaan (MGW)	-843
NB107 Eck en Wiel gymzaal (EGW)	-63
NB834 Tiel, Veilingterrein 1 (EGW)	-4.975
NB838 Tiel, Burgerweeshuis	-2.112
NB925 Dodewaard, woonwagens (EGW)	-977
NB999 Bleekveld	-870
	-42.046

Doordat conform NPA tegenover het grootste deel van de investeringen in bestaand bezit geen huurverhoging mag staan, is het grootste deel van de uitgaven onrendabel (3.175.000,-).

Voor de nieuwbouw van de projecten Wadenoijenlaan laag en Lingewaarde is sloop voorafgaand aan de nieuwbouw noodzakelijk. Voorzien wordt dat besluitvorming in 2025 hierover zover is gevorderd dat de ORT zal moeten worden genomen (14.332.000,-).

De ORT van bovenstaande negen projecten wordt voorzien in 2025. Dit leidt tot een aanzienlijke afwaardering van in totaal € 24.539.000,-.

In totaal bedraagt de afwaardering € 42.046.000,- voor het jaar 2025. De voortgang in en besluitvorming over de nieuwbouwprojecten zal sterk bepalend zijn voor de realisatie van deze kosten.

4.4.7 Netto bedrijfslasten volgens berekening AW per verhuurobject

Tabel Netto Bedrijfslasten

Netto bedrijfslasten (Bedragen x € 1,-)	Totaal obv realisatie 2023	Bedrag per VHE 2023	Totaal obv prognose 2024	Bedrag per VHE 2024	Totaal obv begroting 2025	Bedrag per VHE 2025
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor)	7.620		7.606		7.509	
Per VHE (in hele euro's)						
Personeelslasten	5.988.403	786	7.250.000	953	8.158.000	1.086
Overige bedrijfslasten *	9.473.999	1.243	9.722.000	1.278	10.321.000	1.374
Onderhoudslasten (exclusief eigen personeel)	15.651.407	2.054	17.750.000	2.334	20.960.000	2.791
Variabele lasten totaal	31.113.809	4.083	34.722.000	4.565	39.439.000	5.252
Af: Onderhoudslasten (inclusief eigen personeel)	-15.791.850	-2.072	-17.854.000	-2.347	-21.066.000	-2.805
Bruto bedrijfslasten	15.321.959	2.011	16.868.000	2.218	18.373.000	2.447
Af: Opbrengst vergoedingen	-2.622.822	-344	-2.500.000	-329	-2.622.000	-349
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	-336.927	-44	-300.000	-39	-296.000	-39
Af: Geactiveerde productie ten bate van eigen bedrijf	-199.852	-26	-300.000	-39	-612.000	-82
Netto bedrijfslasten incl. leefbaarheid	12.162.358	1.596	13.768.000	1.810	14.843.000	1.977
Af: Leefbaarheidsuitgaven	-80.139	-11	-75.000	-10	-116.000	-15
Netto bedrijfslasten	12.082.219	1.586	13.693.000	1.800	14.727.000	1.961

* In de overige bedrijfslasten zijn de saneringssteun, bijdrageheffing Autoriteit Woning- corporaties en het obligo niet opgenomen. Dit komt overeen met de definiëring van netto bedrijfslasten van de ILT.

De netto bedrijfslasten nemen toe. Dit heeft enerzijds te maken met niet-beïnvloedbare factoren zoals inflatie en CAO afspraken en ook met beleidskeuzes. De personeelslasten stijgen door CAO afspraken en ook door uitbreiding van de formatie, harmonisatie arbeidsvoorwaarden en inhuur van personeel.

De stijging van de overige bedrijfslasten is voor een belangrijke deel toe te rekenen aan een voorziene stijging van de Advieskosten. In de Advieskosten is opgenomen dat de achterstanden in de afmeldingen van de energie labels in de komende drie jaren zal worden gerealiseerd. Deze afmeldingen dienen conform wetgeving te worden uitgevoerd door onafhankelijke specialisten.

Op de post Onderhoudslasten wordt hier niet ingegaan, omdat voor de overige bedrijfslasten alleen het saldo van de doorbelaste personeelslasten (€ 106.000,-) relevant is. In paragraaf 4.4.9. wordt het onderhoud nader toegelicht.

De laatste jaren worden de beïnvloedbare bedrijfslasten gemonitord in de Aedes Benchmark. Voorbeelden van niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn o.a. de WOZ en Rioolrecht (hier opgenomen onder de Overige bedrijfslasten). Al jaren behoren we tot de koplopers (A) met de laagste netto beïnvloedbare bedrijfslasten. Ondanks de stijgingen die blijken uit het overzicht geldt dit ook voor de benchmark in 2024 (in ruime mate). Uiteraard zullen we ook in 2025 weer deelnemen aan de Aedes benchmark.

Hieronder volgt een toelichting op een aantal kostensoorten uit de netto bedrijfslasten.

Personeelslasten lonen en salarissen

De gemiddelde werkgeverslasten bedragen € 95.988,- per fte. Dit is een forse stijging per FTE t.o.v. 2023, welke grotendeels te wijten is aan de CAO stijgingen in 2024 en de harmonisatie van arbeidsvoorwaarden. In deze begroting 2025 is 3% CAO stijging opgenomen en een stijging van de formatie voorzien van ca. 3 FTE.

De kosten per FTE zijn bij Thius relatief hoog. Dit heeft mede te maken met de achtergrond van samenwerking van woningcorporaties in Rivierenland. In W6 verband werden in het verleden salarissen geharmoniseerd. Dat betekende dat goede secundaire arbeidsvoorwaarden werden ingevoerd. Voorbeelden hiervan zijn een eindejaarsuitkering van ca. 8% (al dan niet inclusief vakantiegeld). De harmonisatie van de arbeidsvoorwaarden heeft geleid tot integrale toepassing van deze arbeidsvoorwaarden. Daartegenover staat dat we een personeelsbestand hebben van 75 medewerkers (65,45 fte). Hiermee komen we ultimo 2025 uit op 124 verhuureenheden per fte. Dat is landelijk gezien een zeer lage formatie.

De hieronder staande tabel laat het aantal medewerkers en formatieplaatsen per afdeling zien, afgezet tegen de cijfers uit de jaarrekening 2023.

Afdeling	Realisatie 2023		Begroting 2025	
	Aantal medewerkers	Aantal fte's	Aantal medewerkers	Aantal fte's
Directie	1	1,00	1	1,00
Staf	8	6,71	10	8,22
Wonen	20	15,47	24	21,00
ICT	1	1,04	3	2,67
Vastgoedbeheer	17	16,00	19	18,67
TD-uitvoerend	2	2,00	1	1,00
Ontwikkeling	3	3,00	2	2,00
Financiën	16	11,85	15	10,89
Totaal	68	57,06	75	65,45

Per saldo kan gesteld worden dat de relatief hogere personeelslasten per FTE verantwoord kunnen worden door de relatief lagere personeelsbezetting.

In de personeelskosten van € 8.158.000,- is € 2.000.000,- aan overige personeelskosten opgenomen. In deze overige personeelskosten is de begrote inhuur van personeel opgenomen. Ook zijn in deze overige personeelskosten de kosten van opleiding, werving en werkkostenregeling opgenomen.

Overige bedrijfslasten

Hieronder staat een specificatie van de overige bedrijfslasten op basis van de winst-en-verliesrekening Categoriiaal model.

Overige bedrijfslasten (x € 1.000,-)	Realisatie 2023	Prognose 2024	Begroting 2025
<i>Bedrijfskosten</i>			
Algemene kosten	768	849	1.263
Huisvestingskosten	343	329	318
Automatiseringskosten	1.131	1.225	1.272
Bestuurskosten	135	127	108
<i>Subtotaal beheerkosten</i>	<i>2.377</i>	<i>2.530</i>	<i>2.961</i>
<i>Zakelijke lasten en Heffingen</i>			
Belastingen	3.566	3.864	3.977
Verzekeringen	248	287	288
Verhuurderheffing	-	-	-
Saneringsheffing	-	-	-
Bijdrageheffing AW	39	43	44
Obligo	219	49	270
<i>Subtotaal zakelijke lasten en heffingen</i>	<i>4.071</i>	<i>4.243</i>	<i>4.579</i>
<i>Overige bedrijfslasten</i>			
Overige exploitatielasten	235	271	246
<i>Subtotaal overige bedrijfslasten</i>	<i>235</i>	<i>271</i>	<i>246</i>
Totaal	6.683	7.044	7.786

Algemene kosten

In deze begroting 2025 zijn extra advieskosten ingerekend, meer dan de begroting 2024. Dit heeft te maken met het afmelden van verlopen energie labels.

Automatiseringskosten

Er wordt een verhoging voorzien in de ICT kosten vanwege de grotere inzet voor ICT.

Belastingen

De belastingen nemen vooral toe door de verwachte stijging van de onroerendezaakbelasting (OZB) in de gemeenten.

Verzekeringen

De verzekeringskosten nemen vooral toe door de prijsverhogingen als gevolg van een meer dan gemiddeld schadeverloop in de afgelopen jaren alsmede door algehele kostenverhogingen van verzekeraars.

Overige exploitatielasten

De overige exploitatielasten is een erg diverse post. Deze uitgaven zijn in 2023 al teruggedrongen en zullen ook in 2025 kritisch worden beoordeeld.

4.4.8 Leefbaarheid

Voor leefbaarheid is nieuw beleid opgesteld, waarin meer helderheid over de toepassing van leefbaarheid binnen Thius wordt gegeven. Nadrukkelijk is ook de wens om meer te doen op dit gebied. In het functioneel model wordt naast de out-of-pocket kosten ook de personele inzet op het gebied van Leefbaarheid toegerekend aan de kosten.

4.4.9 Onderhoud

Niet-planmatig onderhoud

De kosten van Reparatieverzoeken, diensten huurder en vraag gestuurd onderhoud (samen klachtenonderhoud) en mutatieonderhoud kennen in het algemeen een hoog repeterend karakter. De begroting van deze typen onderhoud is dan ook gebaseerd op ervaringscijfers en kengetallen.

Klachtenonderhoud

Op basis van voorgaande jaren en de prognose voor 2024 verwachten we in 2025 8.575 verzoeken. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek stijgen met de onderhoudsindex naar €665,-. De totale begrote kosten voor Reparatieverzoeken in 2025 bedragen daarmee €5.698.000,-. Er is voor € 106.000,- toegerekend aan kosten eigen personeel aan de onderhoudskosten.

Via klanttevredenheidsonderzoeken krijgen we informatie over de tevredenheid over het proces Reparatieverzoeken. In de Aedes benchmark hebben we voor het eerst in 2024 een 8 ontvangen voor de Klanttevredenheid. Hiermee behaalden we voor het eerst in de historie een A score (behorend tot de koplopers).

Mutatieonderhoud

Op basis van de verwachte realisatie van mutatiekosten 2024 is voor 2025 ongeveer € 3,84 miljoen begroot. Om bij te sturen in de mutatiekosten zal meer worden gestuurd op de verhouding tussen mutaties met renovatie en zonder renovatie. Op basis van voortschrijdend inzicht en ervaring van 2021 t/m 2024 is de verhouding tussen mutaties met en zonder renovatie verder aangepast. Wij verwachten dat ongeveer 50% van de gemuteerde woningen nagenoeg direct weer kan worden verhuurd en bij 50% meer onderhoud aan de woningen moet worden uitgevoerd. De gemiddelde kosten voor een woning die aansluitend kan worden verhuurd zijn €310,- (voorzien 273 mutaties) en voor mutaties met renovaties €13.900,- (270 mutaties).

Contractonderhoud

De totale kosten van contracten bedragen €2.111.000,-. Dit is gebaseerd op het contractonderhoud dat is afgesloten per september 2024 en is geïndexeerd conform de onderhoudsindexen uit de Leidraad.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud 2025 is de eerste jaarschijf van de MJOB 2025 – 2034.

Conditiemeting NEN 2767

De eerste drie jaren van de Meer Jaren Onderhoud Begroting (MJOB) worden gebaseerd op gebrekeninspecties waarbij conditiemeting (NEN 2767) de basis is. Elk jaar wordt voor 1/3 van het bezit de conditie van de technische kwaliteit van de woning gemeten en de adviesmaatregelen doorgezet naar de planning. Vanaf het 4e jaar wordt de theoretische begroting op basis van het onderhoudsbeleid en uitgangspunten (cycli, hoeveelheden en prijslijst) doorgevoerd.

Thuis heeft nu haar gehele bezit geïnspecteerd, waardoor op een systematische wijze inzichtelijk gemaakt is wat het uit te voeren planmatig meerjaren onderhoud is. Voor ca 350 woningen is er geen conditiescore (NEN 2767) bepaald, deze woningen vallen grotendeels onder andere Verenigingen van Eigenaren, die daarvoor een zelfstandige verantwoordelijkheid hebben. Er zijn 55 woning met een slechte score van 5 of hoger. In deze meerjarenraming is voorzien dat deze in 2030 en 2031 een verbetering krijgen. Dat is door Wals at random bepaald. Praktisch zal de aanpak van deze woningen eerder worden opgepakt, waardoor aan de verplichtingen van de NPA zal worden voldaan. Dat geldt ook voor de verplichtingen op het gebied van vocht, schimmel, asbest, veiligheid etc. Thuis vindt het vanzelfsprekend dat deze gebreken worden opgelost als ze zich voordoen.

Samenloop Duurzaamheidsopgaven met Onderhoud

Bijzonder in deze begroting is dat conform onderzoeken er een grote correlatie bestaat tussen de omvang van de onderhoudslasten en de verduurzamingsinvesteringen. Dit is ook logisch. In de planningsfase van verduurzamingsmaatregelen wordt zoveel mogelijk afgestemd, geoptimaliseerd en gecombineerd met de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden. De scheidingslijn tussen onderhoud (kosten) en verbetering (investering) is lastig te maken en volop voor discussies vatbaar. Fiscaal zijn er door BDO en de Belastingdienst richtlijnen gegeven voor het onderscheid en ook in voorschriften voor de opstelling van de jaarverslaggeving zijn hier afspraken over gemaakt. Er moet voldaan worden aan minimaal drie van de vier criteria om als investering te kunnen worden geduid. Dit betekent dat de criteria in een vroeg stadium van het project moeten worden getoetst en vastgelegd. In deze meerjarenraming hebben we op basis van inschattingen van Nijver (een onderzoeksbureau) de verduurzamingsopgave gesplitst in 1/3 onderhoud en 2/3 verbetering. Dit is van grote invloed op het kengetal ICR en beïnvloedt dus in belangrijke mate onze investeringscapaciteit. Dit is iets dat we de komende jaren goed moeten zullen bewaken.

In het jaar 2025 ontstaat er daarmee een nieuw type onderhoud dat samenhangt met de verduurzamingsopgave. Het totaal hiervan bedraagt voor 2025 € 1.895.000,-.

Specificatie van het planmatig onderhoud

Werkzaamheid	Totaal
Schilderwerk	2.008.457
Gevel	1.166.183
Warmte-opwekking	876.882
Vaste sanitaire voorzieningen	869.514
Transport; liften	411.812
Dak	382.316
Onvoorzien	350.001
Vloer binnen	342.663
Terrein	296.082
Communicatie; signalen	104.791
Beveiliging; brand	91.938
Communicatie; data+CAI	91.692
Drinkwater	35.876
Verlichting	21.338
Luchtbehandeling	4.500
Eindtotaal	7.054.045
Indexen 2024 en 2025	539.955
Totaal	7.594.000

4.4.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen

Wijzigingen in de marktwaarde van het bezit worden verantwoord in de post Niet gerealiseerde waardeveranderingen. In feite bestaat deze post uit twee delen:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen (x € 1.000,-)	Realisatie 2023	Prognose 2024	Begroting 2025
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-52.737	59.329	22.737
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Verkoop Onder Voorwaarden	-393	905	93
Totaal	-53.130	60.234	22.830

Deze lastig te voorspellen posten ontstaan door verschillende inschattingen van de ontwikkelingen van de waarde van het bezit.

Autonome waardeontwikkeling

De autonome waardeontwikkeling is van een groot aantal factoren afhankelijk die beïnvloed worden door de omgeving waarin een woningcorporatie opereert.

De autonome waardeontwikkeling is onder andere afhankelijk van:

1. Politiek (opstellen handboek Marktwaarde in verhuurde staat)
2. De rentestand (Interest Rate Swap)
3. De belangstelling van beleggers voor de woningmarkt (rendementseisen)
4. Kosten en opbrengsten ontwikkelingen.

De autonome ontwikkelingen worden op lange termijn berekend in overeenstemming met AW-voorschriften in de Leidraad.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen Verkoop Onder Voorwaarden

In overeenstemming met landelijke voorgeschreven parameters wordt meerjarig rekening gehouden met stijgende verkoopprijzen. Doordat de waarde van de VOV-activa meer stijgt dan de verplichting VOV levert dit in een meerjarig kader (relatief beperkte) winsten op.

4.4.11 Rente

Gelijktijdig met deze begroting is een Treasury jaarplan opgesteld, waarin de voorgenomen acties voor 2025 zijn opgenomen. Dit Treasury jaarplan is afzonderlijk aangeboden en volledig in lijn met de voorliggende begroting en FMR.

Vrijval extendible

Een extendible lening van € 10 miljoen is op 2 november 2020 omgezet door de Nederlandse Waterschapsbank naar een 35-jarige basisrente lening van 3,25%, met een opslag van 0,16% (voor 2 jaar vast). De negatieve marktwaarde van de in het verleden gemaakte afspraak (derivaat) is onder Overige schulden (Vaste Passiva) in de balans opgenomen in de jaarrekening. De komende jaren valt deze schuld gelijkmatig vrij (€338.000,- per jaar) en wordt in mindering gebracht op de rentekosten.

Obligo

Het obligo is overeenkomstig de Leidraad ingerekend en is ontstaan door het strategisch programma van het WSW. Het obligo bedraagt op langere termijn maximaal 0,34% over het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar.

Rente interne lening

De interne lening van DAEB aan niet-DAEB is in 4 jaar afgelost (2020 was het slotjaar). Om niet onnodig DAEB-leningen aan te trekken, keert in deze meerjarenbegroting de niet-DAEB dividend uit aan de DAEB. Als op basis van toekomstige marktomstandigheden dat gewenst is, kunnen de positieve kasstromen van de niet-DAEB ook ingezet worden voor de ontwikkeling van meer niet-DAEB woningen.

De Interest Coverage Ratio komt eind 2025 naar verwachting uit op 3. Het bedrijfseconomisch renterisico voldoet met iets meer dan 15% aan onze interne norm. Het bedrijfseconomisch renterisico is het renterisico van de nieuw af te sluiten leningen. Dit is in 2025 al hoger dan 2024, maar zal daarna snel stijgen door onze grote investeringsverplichtingen die voortvloeien uit de NPA. Je kunt het risico alleen verlagen door minder te investeren en dat is niet de bedoeling. De ontwikkeling van de lange rente is door de omvangrijke investeringsuitgaven belangrijk gezien onze grote financieringsbehoefte de komende jaren.

4.4.12 Vennootschapsbelasting (VPB)

Corporaties hebben sinds 2008 te maken met VPB. In de eerste jaren bleef door fiscale vrijstellingsmogelijkheden heffing achterwege. Door aanpassingen in wet- en regelgeving moeten corporaties nu VPB afdragen. SWB moest vanaf 2017 VPB betalen. SCW zat rond 2020 op een omslagpunt. De aangiften tot en met 2022 zijn vastgesteld en afgewikkeld. De aangifte VPB 2023 is gereed, afgestemd met de fiscus en ingediend.

In 2022 werd in de fiscale plannen de renteaftrek verder beperkt tot 20% (was 30%). Dit betekent dat zelfs Thius (met zijn huidige lage leningenportefeuille) in de rentelasten aftrek wordt beperkt als gevolg van de invoering van de ATAD. Met betrekking tot de ATAD zijn er tegenstrijdige geluiden. Enerzijds staat in de kabinetsplannen dat de beperking tot 20% wordt teruggedraaid naar 25%. Inzet van Aedes bij de nieuwe NPA eind 2024 is algehele afschaffing van de ATAD. Echter, de rentebeperking aftrek bij kleine beleggers wordt ingevoerd (vrijstelling tot € 1.000.000,- vervalt). Voorzichtigheidshalve zijn wij in deze begroting uitgegaan van de huidige ATAD regeling.

Door alle ingrepen in de afgelopen jaren in de corporatiesector is de VPB last fors toegenomen. In meerjarig kader is de VPB-last een substantieel bedrag (€ 49 miljoen voor de komende 10 jaar). De last wordt beperkt door de verduurzamingsopgave die is ingerekend. Verwacht wordt dat 1/3 deel van de verduurzamingsopgave (ca. 58 miljoen in totaal) fiscaal aftrekbaar zal zijn als onderhoud.

4.4.13 Resultaat deelnemingen

Thius heeft een deelneming in de SWB Service Holding B.V. In deze deelneming vinden geen activiteiten meer plaats.

5. Risicoanalyse

5.1 Kwalitatieve risicoanalyse

In oktober 2024 hebben de RvC en het MT 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 overall wat accentverschillen. De 7 risico-aspecten die de score 'hoog' hebben gekregen zijn:

- Onderhouds- en kwaliteitsrisico
- Stapeling maatschappelijke opgaven
- Transitierisico
- Duurzaamheidsambities
- Renterisico
- Duurzaam verdienmodel
- Politiek en regelgeving

Qua risicobereidheid liepen de scores bij deze aspecten uiteen van zeer laag tot gemiddeld (1 tot 3 op een schaal van 5).

Thius heeft ook stilgestaan bij de mogelijke beheersmaatregelen. Over het algemeen was de conclusie dat de beheersing (ruim) voldoende is met enkele aandachtspunten. Hieronder per risico een korte toelichting.

Onderhouds- en kwaliteitsrisico

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

- Kwaliteit van het onderhoudsbeleid
- Beheersing interne organisatie m.b.t. onderhoud
- Meerjarige verschillen tussen begroting en realisatie

Beheersmaatregelen:

- Deugdelijke Meer-jarenonderhoud planning
- Inzicht in vastgoeddata
- Interne controles op uitgevoerd werk
- Optimaliseren processen.

Stapeling maatschappelijke opgaven

Het risico dat, doordat de maatschappij c.q. de politiek (NPA) te veel eisen stelt, Thius onvoldoende in staat is om de verlangde doelstellingen te realiseren. Stapeling (verhoogde ambitie nieuwbouw, idem verduurzaming, huurverlaging) kan ook een negatief effect hebben op de financiële positie van Thius.

Beheersmaatregelen:

- Uitvoeren scenarioanalyses
- Het maken van keuzes.

Transitierisico

Het risico dat de transitieopgave van Thius te groot is, waardoor de succesvolle realisatie onzeker is, met potentieel negatieve consequenties voor de operationele kasstromen en financieringsbehoefte van de corporatie. Als indicatoren zijn de volgende aspecten van belang:

- De som van de investeringskasstromen (inclusief investeringen in bestaand bezit) en de desinvesteringkasstromen 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)
- Meerjarige verschillen tussen begroting en realisatie
- Aanwezigheid c.q. afwezigheid grondposities.

Beheersmaatregelen:

- Aanwezigheid portefeuillestrategie
- Executiekraacht
- Aanwezigheid grondposities/locaties
- Aanwezigheid gekwalificeerd personeel.

Duurzaamheidsambities

Het risico dat door de in de NPA afgesproken stijging van de duurzaamheidsambities, Thius op korte termijn teveel geld uitgeeft waardoor haar financiële positie onder druk komt te staan. De kern van het risico is dat sprake is van een grote, relatief nieuwe opgave met wisselende inzichten over aanpak en regelgeving, met als gevolg een potentieel grote impact op de financiële uitkomsten van Thius.

Beheersmaatregelen:

- Kiezen voor no-regret maatregelen
- Fasering van plannen
- Executiekraacht
- 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:

- Financieringsstrategie gericht op beperking rentekosten
- Volgen renteontwikkeling
- Spreiding van financieringsbehoefte
- Leningen openbreken en verlengen tegen een lager rentepercentage

Duurzaam verdienmodel

Het risico dat Thius op de lange termijn geen sluitend (financieel) verdienmodel heeft. In de kern kan geen enkele organisatie op lange termijn financiële continuïteit waarborgen als de meeste investeringen, geen of een negatief rendement opleveren. De huidige focus op de financiële ruimte die beschikbaar is, leidt af van het strategische risico dat op de langere termijn de vermogenspositie wordt uitgehold en het verdienmodel niet is vol te houden. Indicatoren zijn verkleining woningvoorraad, veroudering woningvoorraad en vermindering voorraadvernieuwing

Beheersmaatregelen:

- Scenario-analyses
- Varianten doorrekenen
- Lobby via brancheorganisatie Aedes

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.

5.2 Kwantitatieve risicoanalyse

Er is in de Leidraad van de Aw veel aandacht gevraagd voor kwantitatieve risicoanalyses. Hierbij worden gevoeligheidsanalyses, scenario's en varianten genoemd. In deze paragraaf worden deze analyses toegelicht.

Met behulp van Wals zijn deze kwantitatieve risicoanalyses uitgewerkt. Allereerst zijn gevoeligheden bepaald: 6 risico's zijn benoemd die effecten hebben op de vier kengetallen (ICR, Loan to Value, Solvabiliteit en Dekkingsratio) die door de AW/WSW gebruikt worden in het beoordelingskader. De Onderpand-ratio is niet meegenomen omdat eind 2022 Thuis geen niet-geborgde leningen meer heeft en de onderpand-ratio dan (nagenoeg) gelijk is aan de dekkingsratio.

5.2.1. Gevoeligheidsanalyses

De volgende 6 gevoeligheden zijn benoemd:

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

Elk van deze risico's is allereerst individueel vertaald in wijzigingen in de parameters in Wals. Daarna zijn de aangepaste parameters doorgerkend in de financiële kengetallen. De ICR is een kasstromen kengetal terwijl de Solvabiliteit, Loan to Value en Dekkingsratio vermogenskengetallen zijn. Per ratio wordt kort een conclusie gegeven.

ICR

Kengetal	Gevoeligheid	Grenswaarde	Type grenswaarde	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ICR	Basis	1,4	Minimaal	2,83	3	2	2,15	1,54	1,74	1,61	1,93	1,78	1,81	1,89
ICR	Prijs +1%	1,4	Minimaal	2,83	3	2,02	2,22	1,65	1,88	1,79	2,18	2,09	2,19	2,37
ICR	Loon +1%	1,4	Minimaal	2,82	3,01	2,02	2,17	1,55	1,73	1,6	1,91	1,75	1,77	1,83
ICR	Bouw +1%	1,4	Minimaal	2,83	3	1,97	2,1	1,49	1,67	1,54	1,84	1,68	1,73	1,74
ICR	Onderhoud +1%	1,4	Minimaal	2,81	2,95	1,92	2,08	1,45	1,64	1,49	1,81	1,62	1,6	1,69
ICR	Markt -1%	1,4	Minimaal	2,83	3	2	2,15	1,54	1,73	1,61	1,92	1,77	1,81	1,88
ICR	Lange rente +1%	1,4	Minimaal	2,83	3	1,93	1,97	1,34	1,46	1,33	1,57	1,42	1,43	1,46

Zoals verwacht geeft de ratio ICR belangrijke aandachtspunten. De kritische grenzen worden bereikt en in sommige gevallen overschreden op het moment dat vooral de bouw en de onderhoudsindexen hoger zijn dan de huidige verwachtingen. Dat is gezien de hoge investeringsopgaven vanuit de NPA ook logisch. Door de grote financieringsbehoefte is de begroting ook zeer gevoelig voor de renteverwachtingen.

Conclusie: De ICR is een belangrijk kengetal dat kritisch moet worden gevolgd. Met name de combinatie van hoge bouw- en onderhoudskostenstijgingen en een hogere rente zijn een zwaar weer scenario.

Loan to Value

Kengetal	Gevoeligheid	Grenswaarde	Type grenswaarde	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
LTV	Basis	70	Maximaal	23,1	24,7	31	38,1	43,5	45,5	45,6	45,2	44,9	43,4	44,1
LTV	Prijs +1%	70	Maximaal	21,2	22,8	28,6	35	39,7	41,4	41,2	40,5	39,8	38,1	38,1
LTV	Loon +1%	70	Maximaal	23,6	25,3	31,7	38,9	44,4	46,5	46,6	46,2	45,9	44,5	45,2
LTV	Bouw +1%	70	Maximaal	23,1	24,8	31,3	38,8	44,6	46,8	47,2	47	47	45,7	46,8
LTV	Onderhoud +1%	70	Maximaal	24,9	26,8	33,6	41,4	47,3	49,6	49,9	49,7	49,5	48,3	49,2
LTV	Markt -1%	70	Maximaal	23,1	24,8	31	38,1	43,5	45,6	45,7	45,4	45,1	43,7	44,3
LTV	Lange rente +1%	70	Maximaal	23,1	24,7	31	38,2	43,8	46,1	46,5	46,4	46,5	45,4	46,4

Conclusie: Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt dat de Loan to Value uitkomsten nog ver verwijderd zijn van de kritische grens van 70% maximaal. De Loan to Value blijkt niet heel gevoelig voor wijzigingen in de parameters.

Solvabiliteit Beleidswaarde

Kengetal	Gevoeligheid	Grenswaarde	Type grenswaarde	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Solvabiliteit Beleidswaarde	Basis	30	Minimaal	71,3	68,1	61,5	56,5	52,7	51	50,9	51,6	51,9	53,1	52,9
Solvabiliteit Beleidswaarde	Prijs +1%	30	Minimaal	73,4	70,5	64,4	59,9	56,5	55,2	55,4	56,4	57,1	58,6	59,1
Solvabiliteit Beleidswaarde	Loon +1%	30	Minimaal	70,7	67,4	60,7	55,6	51,7	50	49,9	50,6	50,9	51,9	51,8
Solvabiliteit Beleidswaarde	Bouw +1%	30	Minimaal	71,3	67,9	60,8	55,6	51,6	49,6	49,4	49,9	49,9	50,8	50,3
Solvabiliteit Beleidswaarde	Onderhoud +1%	30	Minimaal	69,2	65,8	58,5	53,1	48,8	46,8	46,6	47,2	47,3	48,1	47,8
Solvabiliteit Beleidswaarde	Markt -1%	30	Minimaal	71,3	68	61,1	56,3	52,6	50,9	50,9	51,6	51,8	52,9	52,8
Solvabiliteit Beleidswaarde	Lange rente +1%	30	Minimaal	71,3	68,1	61,4	56,3	52,3	50,3	50	50,3	50,3	51	50,5

Conclusie: Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt dat de Solvabiliteit Beleidswaarde uitkomsten nog ver verwijderd zijn van de kritische grens van 30% minimaal. De Solvabiliteit Beleidswaarde blijkt niet heel gevoelig voor wijzigingen in de parameters.

Dekkingsratio

Kengetal	Gevoeligheid	Grenswaarde	Type grenswaarde	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Dekkingsratio	Basis	70	Maximaal	15,9	17,2	21,1	24,9	27,6	28,4	28,1	27,4	27	25,9	26,1
Dekkingsratio	Prijs +1%	70	Maximaal	15,9	17,2	21,1	24,8	27,5	28,1	27,7	26,8	26,2	24,8	24,7
Dekkingsratio	Loon +1%	70	Maximaal	16	17,2	21,1	24,9	27,6	28,4	28,1	27,4	27,1	26	26,2
Dekkingsratio	Bouw +1%	70	Maximaal	15,9	17,2	21,3	25,3	28,3	29,2	29	28,5	28,2	27,2	27,7
Dekkingsratio	Onderhoud +1%	70	Maximaal	16	17,3	21,2	25,1	27,9	28,8	28,5	27,9	27,6	26,7	27,1
Dekkingsratio	Markt -1%	70	Maximaal	16,4	17,8	21,8	25,7	28,6	29,5	29,2	28,5	28,1	27	27,3
Dekkingsratio	Lange rente +1%	70	Maximaal	15,9	17,4	21,7	25,9	29,1	30,1	29,9	29,3	29	28	28,4

Conclusie: Uit deze gevoeligheidsanalyse blijkt dat de Dekkingsratio uitkomsten nog ver verwijderd zijn van de kritische grens van 70% maximaal. De Dekkingsratio blijkt niet heel gevoelig voor wijzigingen in de parameters.

Conclusie overall gevoeligheidsanalyse

De ICR is het belangrijkste (meest gevoelige) kengetal dat kritisch moet worden gevolgd. De gevoeligheid van de ICR voor de lange rente is relatief groot. Met name de combinatie van hoge bouw- en onderhoudskostenstijgingen en een hogere rente zijn een zwaar weer scenario. 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 de gevoeligheidsanalyses kan ook bepaald worden hoeveel risico Thius maximaal nog extra kan lopen in de operationele kasstromen, berekend vanuit begroting dus eind 2025. Dit bedraagt zo'n € 9.900.000,- in de operationele kasstroom. Dat betekent dus concreet dat de operationele kasstromen af mogen nemen naar ongeveer €9.000.000,- per jaar in 2025.

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 normaal gesproken afhankelijk van de lange rente. Het is belangrijk niet alleen de gevoeligheden te kennen, maar ook de onderlinge afhankelijkheden.

In deze begroting zijn 4 scenario's doorgerekend. Het basisscenario is de begroting 2025. De uitgangspunten zijn gedeeld in de Kadernota. De basis voor de begroting zijn de parameters zoals die half 2024 zijn opgesteld door de AW/WSW. Daarnaast zien we dat de macro-economische omstandigheden wijzigen. Ortec geeft als specialist ieder kwartaal een macro-economische prognose.

5.2.2. Scenario's

De conclusie uit de vorige paragraaf is dat de ICR de ratio is dat het meest kritisch dient te worden gevolgd. De ICR is vooral gevoelig voor stijging in de bouw- en onderhoudsindex en van de rentestand. Er zijn vier scenario's benoemd waarvan de effecten op de ICR zijn doorgerekend.

De vier scenario's zijn:

1. We gaan uit van een licht verhoogde verkoop en gaan daar extra inspanningen voor leveren. Wat is het effect als dit niet voldoende effect oplevert? Er wordt dan vanuit gegaan dat alleen de woningen die bij mutatie leeg komen zullen worden verkocht. Er worden dus lagere verkoopopbrengsten gegenereerd, waardoor meer moet worden geleend (hogere rentekosten).
2. De ICR is afhankelijk van de bouwkostenontwikkeling. De gemiddelde nieuwbouwwoning is ingerekend op ca. € 250.000,-. Wat is het effect op de ICR als deze bouwkosten stijgen naar € 300.000,- gemiddeld.
3. Ook de hoogte van het onderhoud is zeer relevant. We hebben verondersteld in deze meerjarenbegroting dat 1/3 deel van de verduurzamingsopgave geclassificeerd moet worden als onderhoud. Dit zal zowel fiscaal als jaarrekening technisch zeer goed onderhouden moeten worden. Wat is het effect op de ICR als niet 1/3 maar 50% als onderhoud moet worden geclassificeerd.
4. Tot slot een zwaar weer scenario. De combinatie van hogere bouwkosten, meer onderhoud bij verduurzaming (hogere onderhoudskosten) en een hogere rente vormen gezamenlijk dit Zwaar weer scenario.

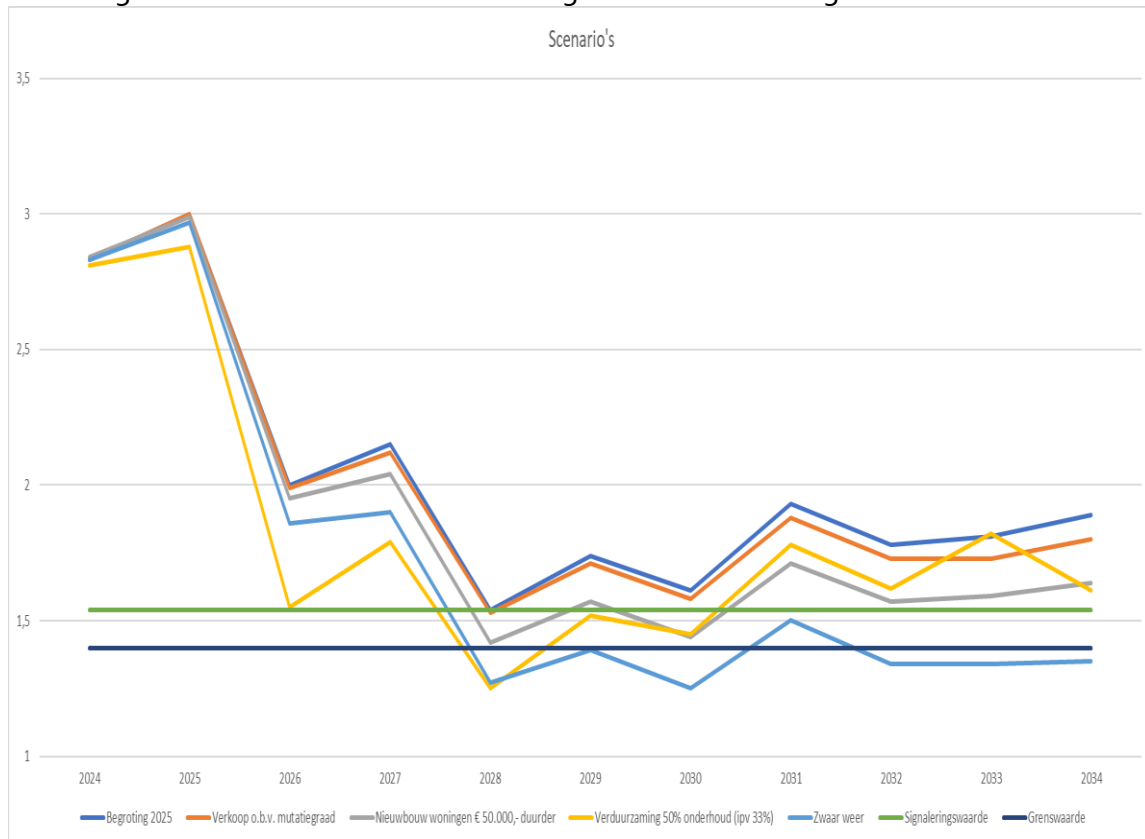
De uitkomsten zijn dan als volgt:

Scenario	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Gemiddelde	Vershil
Begroting 2025	2,83	3	2	2,15	1,54	1,74	1,61	1,93	1,78	1,81	1,89	2,03	0,00
Verkoop o.b.v. mutatiegraad	2,83	3	1,99	2,12	1,53	1,71	1,58	1,88	1,73	1,73	1,8	1,99	-0,03
Nieuwbouw woningen € 50.000,- duurder	2,84	2,99	1,95	2,04	1,42	1,57	1,44	1,71	1,57	1,59	1,64	1,89	-0,14
Verduurzaming 50% onderhoud (ipv 33%)	2,81	2,88	1,55	1,79	1,25	1,52	1,45	1,78	1,62	1,82	1,61	1,83	-0,20
Zwaar weer	2,83	2,97	1,86	1,9	1,27	1,39	1,25	1,5	1,34	1,34	1,35	1,73	-0,30
Signaleringswaarde	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54		
Grenswaarde	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4		

Conclusie:

De ICR daalt in 2028 (conform het beeld van Finance Ideas in juli 2024) naar de signaleringswaarde of onder de grenswaarde. Op langere termijn zien we in het algemeen weer een lichte stijging en stabilisatie. Vooral in het zwaar weer scenario daalt de waarde structureel. Het volgen van de rente- en bouwkostenontwikkeling en de beheersing van het onderhoud en verduurzaming zijn voor de langere termijn zeer belangrijk voor Thuis. De bouwkosten- en renteontwikkeling worden per tertiaal gerapporteerd in de T-rapportages.

De doorgerekende scenario's laten het volgende beeld zien in grafiekvorm:



5.2.3. Varianten

Tot slot vraagt de Aw ook nog varianten te benoemen en door te rekenen.

Bij varianten gaat het erom dat inzichtelijk wordt gemaakt welke alternatieven er zouden zijn voor de voorliggende begroting. De voorliggende begroting loopt al tegen de grenswaarden van de ICR aan. Dan zijn er in hoofdlijnen twee mogelijkheden: kijken of je hetzelfde kunt doen, maar dan meer geoptimaliseerd. Twee varianten die uitgaan van een betere spreiding. Enerzijds in de nieuwbouw en anderzijds in het planmatig onderhoud. Daarnaast is het mogelijk om met doelstellingen te schuiven. Er is in deze begroting voor gekozen om meer te doen aan duurzaamheid, deels ten koste van betaalbaarheid en beschikbaarheid. Twee varianten die benoemd zijn is meer betaalbaarheid ten koste van duurzaamheid en een andere variant ten koste van beschikbaarheid. We hebben ervoor gekozen om deze vier varianten door te rekenen.

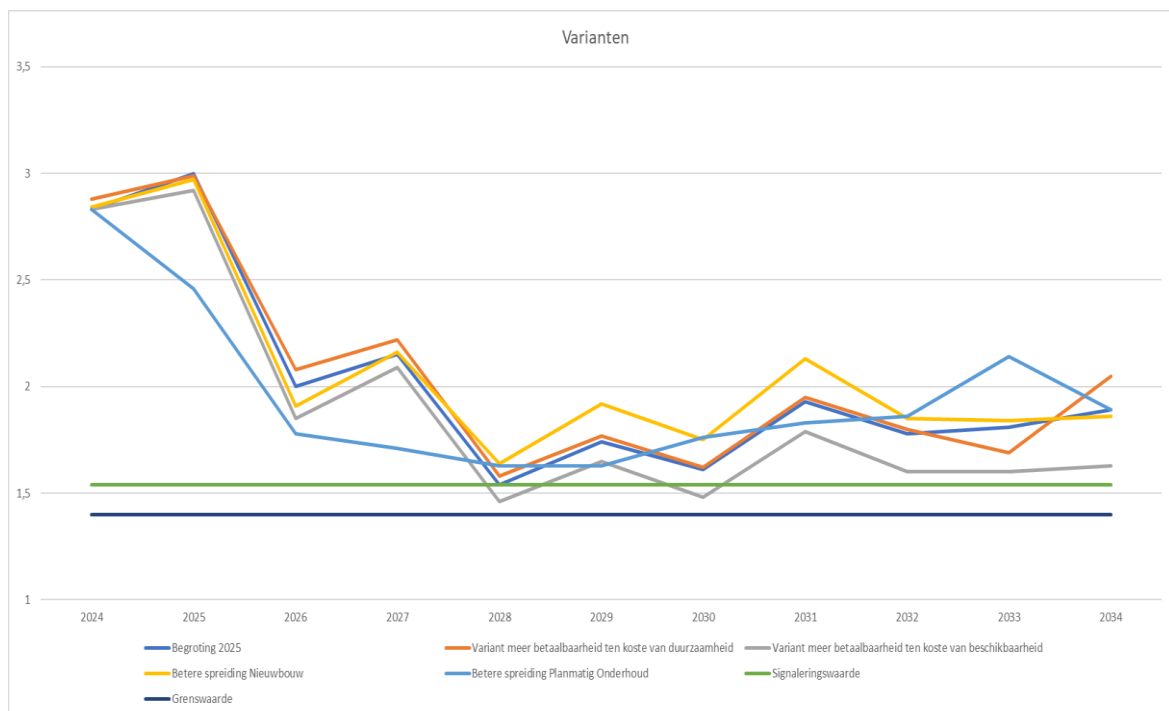
De eerste twee varianten betekenen in de huurverhoging van 2025 een matiging naar de verwachte inflatie -1% en daarna een jaarlijkse huurverhoging voor de daarna volgende jaren van inflatie -1%. We zien dat deze huurverlaging een daling in de investeringscapaciteit van ongeveer 40 miljoen geeft in de nieuwbouw (133 appartementen) en ca. 60 miljoen in de verduurzaming (2/3 is investering en 1/3 onderhoud).

Een betere spreiding betekent dat bij onderhoud dat in het planmatig onderhoud wordt gestuurd op jaarlijks ongeveer gelijk blijvende uitgaven. Bij nieuwbouw betekent het dat meer spreiding wordt gezocht in het aantal op te leveren woningen.

Deze varianten doorgerekend levert het volgende beeld op:

Varianten	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Gemiddell	Vershil
Begroting 2025	2,83	3	2	2,15	1,54	1,74	1,61	1,93	1,78	1,81	1,89	2,03	0,00
Variant meer betaalbaarheid ten koste van duurzaamheid	2,88	2,99	2,08	2,22	1,58	1,77	1,62	1,95	1,8	1,69	2,05	2,06	0,03
Variant meer betaalbaarheid ten koste van beschikbaarheid	2,83	2,92	1,85	2,09	1,46	1,65	1,48	1,79	1,6	1,6	1,63	1,90	-0,13
Betere spreiding Nieuwbouw	2,84	2,97	1,91	2,16	1,64	1,92	1,75	2,13	1,85	1,84	1,86	2,08	0,05
Betere spreiding Planmatig Onderhoud	2,83	2,46	1,78	1,71	1,63	1,63	1,76	1,83	1,86	2,14	1,89	1,96	-0,07
Signaleringswaarde	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54	1,54		
Grenswaarde	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4		

In grafiekvorm ziet dit er als volgt uit:



Conclusie van de doorrekening van de varianten is:

De ICR daalt in de Basisvariant in 2028 (conform het beeld van Finance Ideas in juli 2024) naar de signaleringswaarde. Op langere termijn zien we weer jaarlijks een lichte stijging. Er is vanuit de interne beoordeling van de varianten optimalisatie mogelijk, met name door een betere spreiding in de nieuwbouw. Dit is zowel vanuit organisatorisch als financieel oogpunt wenselijker, maar nog niet zo eenvoudig te realiseren. Huurverhogingen 1% beneden inflatie zijn mogelijke varianten, maar gaan dan ten koste van beschikbaarheid (ca. 40 miljoen, -133 appartementen) of verduurzaming (ca. 60 miljoen).

6. Rendementseis 2025

In het Investeringsstatuut vastgesteld in de RvC begin 2023 is het volgende afgesproken over de rendementseis voor investeringen in nieuwbouw:

- 1) De rendementseis wordt bepaald aan de hand van de WACC-methode en een mogelijke risico-opslag. WACC is de afkorting van Weighted average cost of capital, de Engelstalige benaming voor de gewogen gemiddelde kosten van het vermogen van een bedrijf.
- 2) Voor de berekening van de verhouding VV/TV gaan we uit van de waardering tegen historische kostprijs volgens de laatste jaarrekening (deze wordt bepaald door het eigen vermogen en het totaalvermogen te verlagen met de herwaarderingsreserve, deze verhouding ligt nu op 57,2% (2023: 58,0%). De rendementseis voor de lange termijn wordt bepaald op basis van de inschattingen in de laatste begroting. De eerste 10 jaar wordt gefinancierd tegen de 10 jaar swap inclusief opslag in overeenstemming met de Leidraad (overeenkomstig Financieringsstrategie). Voor de termijnen daarna wordt uitgegaan van 4 maal financieren op basis van 10 jaar swap met opslag, waarbij in overeenstemming met de Leidraad rekening wordt gehouden met ingroei naar het evenwichtspercentage.
- 3) Voor de REV bij sociaal-(woningen) gaan we uit van de lange termijninflatie zoals vastgesteld in de Leidraad en gebaseerd op de verwachting van de Autoriteit woningcorporaties.
- 4) Voor de bepaling of een project voldoet aan de rendementseis, wordt jaarlijks bij de begroting de rendementseis vastgesteld.

De berekening voor het jaar 2025 luidt dan als volgt (bedragen * 1.000):

Berekening Rendementseis voor jaar 2025						
Eigen vermogen (bron JR2023)						
Balanstotaal gewaardeerd op historische kostprijs					517.940	
Eigen vermogen op historische kostprijs					296.268	
Solvabiliteit op historische kostprijs					57,20%	
inflatieverwachting lange termijn					2,00%	
Risicovrije rentecurves (bron: WAL5 economie)						
				Basis	Opslagen	Totaal
Rentepercentage jaar 1-10 (2025)				2,71%	0,44%	3,15%
Rentepercentage jaar 11-20 (2035)				2,95%	0,42%	3,37%
Rentepercentage jaar 21-30 (2045)				2,82%	0,39%	3,21%
Rentepercentage jaar 31-40 (2055)				2,87%	0,40%	3,27%
Rentepercentage jaar 41-50 (2065)				2,88%	0,40%	3,28%
Gemiddeld rentepercentage				2,85%	0,41%	3,26%
WACC 2023 (Rendementseis 2025)						
(57,20%*2%+42,80%*3,26%=2,54%)				2,54%		
Ter vergelijking						
Rendementseis 2024				2,32%		
Rente 50 jaar excl. opslag 8 oktober 2024				2,04%		
De rendementseis voor 2025 bedraagt dus 2,54%						

7. Bijlagen

Verdeelsleutels Functioneel Model

Afdeling	Functie	Verhuur en beheer	Onderhoud	Nieuwbouw verkocht	Verkoop	Leefbaarheid	Overig	Totaal
A100	Directeur	30,00%	30,00%		10,00%	10,00%	20,00%	100,00%
A150	Directiesecretaresse	38,90%					38,90%	77,80%
	Facilitair medewerker	38,90%					38,90%	77,80%
	HRM adviseur/bestuursecretaris	50,00%					50,00%	100,00%
	Medew. P+O en medew. Communicatie	38,90%					38,90%	77,80%
	Medewerker communicatie	38,90%					38,90%	77,80%
	Medewerker strategie en beleid	33,35%					33,35%	66,70%
		44,45%					44,45%	88,90%
A200	Consulent sociaal beheer					100,00%		100,00%
	Consulent verhuur	25,67%	25,67%				26,45%	77,80%
	Consulent woonzaken	50,00%	50,00%					100,00%
		50,00%	50,00%					100,00%
		33,35%	33,35%					66,70%
	Manager Wonen	60,00%			10,00%	10,00%	20,00%	100,00%
	Medewerker KKC	50,00%	50,00%					100,00%
	Medewerker klantenservice	88,90%						88,90%
		33,35%	33,35%					66,70%
	Medewerker klantenservice verhuur/verkoop	75,00%			25,00%			100,00%
	Medewerker serviceonderhoud	33,35%	33,35%					66,70%
		38,90%	38,90%					77,80%
	Verhuurmedewerker	88,90%						88,90%
		66,70%						66,70%
		80,01%			8,89%			88,90%
	Wijkbeheerder					100,00%		100,00%
						100,00%		100,00%
	Wijkbeheerder					100,00%		100,00%
	Woonconsulent sociaal beheer					100,00%		100,00%
						88,90%		88,90%
	Woonconsulent verhuur	55,60%						55,60%
		100,00%						100,00%
A250	Coördinator ICT	40,00%	40,00%		5,00%	5,00%	10,00%	100,00%
	Functioneelbeheerder ICT	40,00%	40,00%		5,00%	5,00%	10,00%	100,00%
	Medewerker servicedesk	26,68%	26,68%		3,34%	3,34%	6,67%	66,70%
A300	Bouwkundig opzichter		100,00%					100,00%
			100,00%					100,00%
	Contractbeheerder		100,00%					100,00%
	Energiecoach		88,90%					88,90%
	Medewerker inform. en kwaliteitsb.		100,00%					100,00%
	Medewerker vastgoedbeheer		100,00%					100,00%
	Medewerker woonwinkel		100,00%					100,00%
	Mutatie opzichter		100,00%					100,00%
	Opzichter mutatie en reparatie		100,00%					100,00%
	Opzichter planmatig onderhoud		100,00%					100,00%
	Opzichter reparatie en mutatie		100,00%					100,00%
	Programmamanager verduurzaming		88,90%					88,90%
	Projectondersteuner		100,00%					100,00%
	Teamleider vastgoed		100,00%					100,00%
	Technisch beheerder		100,00%					100,00%
	Werkvoorbereider		100,00%					100,00%
A350	All round vakman		80,00%				20,00%	100,00%
A400	Manager vastgoed		40,00%				20,00%	60,00%
	Programmamanager nieuwbouw							
	Projectleider nieuwbouw							
	Projectmanager							
A450	Administratief medewerker	35,00%	35,00%		20,00%		10,00%	100,00%
	Financieel medewerker	22,20%						22,20%
	Jurist	66,70%						66,70%
	Manager financiën	35,00%	35,00%		10,00%		20,00%	100,00%
	Medew. planning en control	14,65%	14,65%				15,10%	44,40%
	Medewerker bedrijfsadministratie	23,35%	23,35%		6,67%		13,34%	66,70%
	Medewerker crediteuren	50,03%	16,68%					66,70%
	Medewerker debiteuren	66,70%						66,70%
	Medewerker financiën	66,70%						66,70%
		58,35%	19,45%					77,80%
	Medewerker huurincasso	66,70%						66,70%
		66,70%						66,70%
	Medewerker huurzaken	77,80%						77,80%
	Medewerker planning en control	31,12%	31,12%		8,89%		17,78%	88,90%
	Medewerker projectadministratie	40,00%	40,00%				20,00%	100,00%
	Teamleider financiën	80,00%					20,00%	100,00%
Eindtotaal		22,008	24,643	0,000	1,128	7,222	5,827	60,829
		36%	41%	0%	2%	12%	10%	100%

Toelichting op de bijlagen

Er is een aantal bijlagen bijgevoegd bij deze begroting en FMR. Deze bijlagen zijn allen afkomstig uit het softwarepakket WALS (versie 6.30.3) van Ortec. De belangrijkste conclusies per overzicht zijn hieronder verwoord. De conclusies per overzicht zijn voor ons een toets- en ook een communicatiemiddel. Thuis toetst de uitkomsten van WALS aan de eigen verwachtingen en beleid. De conclusies helpen snel en overzichtelijk door de vele cijfers van de FMR heen te gaan. Hieronder zijn onze conclusies per overzicht bijgevoegd.

Balans

- De stijgende marktwaarde van het bezit wordt veroorzaakt door uitbreiding van de voorraad woningen en structurele leegwaardestijgingen (op basis van voorgeschreven parameters ingerekend).
- De afname van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) ontstaat door beleid dat teruggekochte woningen niet opnieuw met Koopgarant worden verkocht, maar worden verhuurd na terugkoop.
- Liquide middelen is minimaal € 1 miljoen. In het scheidingsvoorstel is in het verleden aangegeven dat minimaal dit saldo zou worden aangehouden om terugkoop van Koopgarant woningen binnen de wettelijke termijn van drie maanden te garanderen.
- Stijgend eigen vermogen (na aanvankelijke stabilisatie door hoge ORT's) en daarmee stijgende solvabiliteit, vooral door de verplichte waardering op marktwaarde (dus voor een groot deel boekhoudkundig van aard).
- Forse groei van de leningenportefeuille op termijn. De verkoop van bestaand bezit en de positieve operationele kasstromen financieren voor een veel kleiner deel dan in voorgaande jaren de gestegen investeringen in met name duurzaamheid en de in mindere mate gestegen (t.o.v. voorgaande begrotingen) nieuwbouw. Daarnaast noodzaakt de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad en de verduurzaming tot het aantrekken van nieuwe leningen. De investeringen in niet-DAEB kunnen geheel intern worden gefinancierd (er zijn dus geen leningen niet-DAEB).
- De startlening van DAEB aan niet-DAEB is in 2020 geheel afgelost. Vanaf 2020 kunnen dus alle middelen uit de niet-DAEB worden overgeheveld als dividenduitkering, maar er kan ook worden geïnvesteerd in niet-DAEB woningen. In deze FMR wordt € 20,7 miljoen overgeheveld naar de DAEB als dividenduitkering. Er kan ook voor gekozen worden t.z.t. het dividend in kas te houden om niet-DAEB investeringen te financieren.
- Overige schuld betreft grotendeels de (nu geconsolideerde) negatieve marktwaarde van een extendible lening uit 2020. Deze valt in de komende jaren vrij ten gunste van de winst-en-verliesrekening (onder de post Rente ca. € 340 k).

Winst-en-verliesrekening

- Het bedrijfsresultaat per jaar is na 2024 lager dan in voorgaande jaren. Dit komt vooral door de gestegen ambities op het gebied van beschikbaarheid, duurzaamheid (inclusief onderhoud) en betaalbaarheid. Het bedrijfsresultaat wordt vooral bepaald door de overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille (ORT).
- De eerste jaren zijn er zware negatieve bedrijfsresultaten als gevolg van de ORT's in de nieuwbouw en verduurzaming. Daarna worden er jaarlijks hoge bedrijfsresultaten verwacht, voor een groot deel zijn deze boekhoudkundig van aard.
- De jaarlijkse huurverhoging is hoger dan in het verleden geprognosticeerd. Om de investeringen en stijgende organisatiekosten te financieren is de huurverhoging verhoogd naar de afspraken gemaakt in de NPA. Voor 2025 is vanwege de te verwachten hoge loonkosten in 2024 een afslag van 1,5% in plaats van 0,5% ingerekend. Het tweehurenbeleid is ingerekend conform voorgaande jaren. Er is naast de reguliere huurverhoging een stijging van de huuropbrengsten te zien door de toename van de woningvoorraad;
- Verkoopresultaten zijn vanwege de extra financieringsbehoefte ten opzichte van voorgaande jaren gebaseerd op naar boven bijgestelde verkoopaantallen. In totaal wordt voorzien dat de komende 10 jaren 160 woningen worden verkocht. Deze woningen worden verkocht bij mutatie. Om verkoop te bevorderen wordt ingezet op doorstroombeleid en aanbiedingen tot koop van woningen aan zittende huurders;
- De overige waardeverminderingen zijn de onrendabele toppen op marktwaarde van de nieuwbouw en de marktwaarde van gesloopte woningen. Investeringen in bestaand bezit zijn nagenoeg geheel onrendabel (geen huurverhoging gevraagd);
- Personeelslasten stabiliseren zich na 2024 na de uitbreiding van de formatie in 2023 en 2024. Er wordt een CAO stijging verwacht in 2025 van 3% vanuit cao-onderhandelingen. Na 2025 is ingerekend dat binnen Thius de personeelskosten van inhuur worden verlaagd om kosten te besparen. De staande organisatie dient de taken over te nemen. De bedrijfslasten stijgen verder vooral door inflatie. Een fors deel van de netto bedrijfslasten zijn door Thius niet tot nauwelijks te beïnvloeden. Om inzicht te geven in de beïnvloedbare netto bedrijfslasten zal Thius in 2025 weer aan de Aedes benchmark deelnemen en u informeren over de uitkomsten.
- De planmatige onderhoudskosten (na 2024) zijn overeenkomstig meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) vanuit Vastware ingerekend. De woningen zijn opgenomen volgens de conditiemeting NEN 2767. Op de kosten van dagelijks onderhoud wordt bezuinigd. Er wordt in een periode van 3 jaren bespaard op de kosten van klachten- en mutatieonderhoud. Tot slot: er wordt veel geïnvesteerd in duurzaamheid. Deze uitgaven moeten worden gesplitst in investeringen en onderhoud. Op basis van ervarings- en branchecijfers wordt ongeveer 1/3 van de uitgaven aan duurzaamheid gezien als onderhoud.
- Niet Gerealiseerde Waardeveranderingen zijn niet te beïnvloeden en afhankelijk van economische -(leegwaarde, disconteringsvoet) en politieke parameters.
- Ondanks dat er geen verliescompensatie meer aanwezig is en ATAD2 is doorgevoerd waardoor de renteaftrek sterk is beperkt, is de VPB relatief stabiel. De stijging van het onderhoud (ook 1/3 deel van de duurzaamheidsuitgaven wordt gezien als fiscaal onderhoud) heeft een dempend effect op de te betalen VPB.

Kasstromen

- Na twee jaren (2024 en 2025) die redelijk stabiel zijn ten opzichte van voorgaande jaren, dalen de operationele kasstromen naar ongeveer € 9 miljoen per jaar. Er zijn echter grote fluctuaties vooral veroorzaakt door het onderhoud, waardoor in 2028 de signaalwaarde van de ICR wordt bereikt.
- De huren stijgen door de stijgende woningvoorraad en de grotendeels op NPA gebaseerde huurverhogingen.
- Overige bedrijfsopbrengsten stijgen door gestegen energielasten, die worden doorbelast in de stook-/servicekosten.
- De Personeelslasten stijgen door de CAO verhoging en een uitbreiding in de formatie met ca. 2 FTE. Inhuur (in Overige personeelskosten) wordt na 2025 beperkt.
- Lasten onderhoud stijgen vooral door meer uit te voeren Planmatig onderhoud en de relatie met de investeringen in verduurzamingsuitgaven (ca. 1/3 deel van duurzaamheidsuitgaven zijn onderhoudsuitgaven).
- Overige kosten stijgen vooral gestegen door prijsindices.
- Thuis houdt in deze meerjarenraming rekening met te betalen Vennootschapsbelasting (VPB) die vergelijkbaar zijn met voorgaande begrotingen. Stijgende onderhoudslasten (aftrekbaar voor de VPB) zorgen voor een redelijk stabiele VPB last.
- Door veel investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid en verkleining van de verkoopportefeuille is de investeringsbehoefte hoog. Gemiddeld is de investeringsbehoefte ca. € 35 miljoen per jaar, waarbij de nadruk voor de financieringsbehoefte ligt op de jaren 2026 tot en met 2028 (gemiddeld € 66 miljoen). Naar nieuwbouw gaat € 26 miljoen, € 13 miljoen naar verduurzaming, € 2 miljoen naar aankopen en er is een bijdrage vanuit de verkoop van het bezit van ca. € 6 miljoen per jaar.
- Jaarlijks is er een financieringsbehoefte van € 25,5 miljoen, waarvan ongeveer € 8,5 miljoen per jaar ter aflossing. De leningenportefeuille is in dit basisscenario in 2034 gestegen naar € 405 miljoen.
- Er ontstaan geen langdurige beleggingsproblemen. Het liquide middelen saldo blijft onder de norm van 10% van de jaarhuur.

Financiële kengetallen

- Net als bij andere corporaties zien wij de ICR fors dalen als gevolg van de grote investeringen en de daaruit ontstane financieringsbehoefte (stijging leningenportefeuille). Er is in deze meerjarenbegroting op verschillende vlakken bijgestuurd ten opzichte van de meerjarenbegroting van voorgaande jaren. Deze maatregelen staan hierboven al beschreven. Bijzonder aan de ICR is de hoge correlatie met het planmatig onderhoud. Door onvoldoende stabiliteit in de MJOB wordt in sommige jaren de ondergrens of de signaleringswaarde bereikt van de ICR. De komende jaren zal gestuurd moeten worden in de MJOB, zodat verantwoord een stabiel verloop zal worden gerealiseerd.
- De Solvabiliteit, Loan to Value (LTV) en dekkingsratio voldoen alle langdurig aan de normen (DAEB, niet-DAEB en gecombineerd).
- In de risicoanalyses (Hoofdstuk 5) is rekening gehouden met de gevoeligheden in de parameters en met verschillende scenario's. De ICR is de beperkende factor.

Basisgegevens

- Het aantal verhuureenheden groeit doordat meer nieuw wordt gebouwd en wordt teruggekocht dan wordt verkocht en gesloopt. Er is de komende 10 jaren een netto toename van 750 woonegelegenheden (t.o.v. eind 2024). Er wordt voorzien dat 984 woningen nieuw zullen worden gebouwd.
- De verkopen van woningen bestaand bezit zijn door de bijstelling van de begroting verhoogd naar 160 woningen in deze begroting over de komende 10 jaren.
- Er wordt beperkt gesloopt. In 2024 bleek dat de 72 appartementen aan de Wadenoijenlaan niet efficiënt konden worden gerenoveerd, waarna een sloopbesluit is genomen. Ook is in de begroting ingerekend dat 56 zorgeenheden (Lingewaarden) zullen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw.
- Beleid is dat teruggekochte woningen Koopgarant worden ingezet als huurwoningen. Met dit beleid wordt het risico van Koopgarant verlaagd en de sociale en niet-DAEB huurvoorraad wordt verhoogd.;
- De investeringen in duurzaamheid van bestaand bezit leveren op dat de gemiddelde EP2 daalt naar ca. 114 in 2034 (gemiddeld label A) en alle E-F-G woningen zullen zijn aangepast voor 1-1-2029 (conform vereist landelijk beleid).

Nieuwbouw

- Begroot is dat er vanaf 2024 984 woningen opgeleverd worden. Hiervan is 22% eengezinswoning en 78% meergezinswoning. De totale stichtingskosten bedragen € 250 miljoen exclusief indexatie (€253.000,- per woning). Gemiddeld hebben de woningen een GBO van 70 m² en een huurprijs van € 618,- (exclusief indexatie). De leegwaarde van de woningen is ingeschat op €266.000,- (exclusief indexatie).

Waardeverloop

- Vrijwel alle waarden (marktwaarde, beleidswaarden, WOZ-waarden en leegwaardes) nemen fors toe door de verwachte autonome waardestijgingen maar ook doordat veel wordt geïnvesteerd in nieuwbouw en woningverbetering. Kengetallen die gebaseerd zijn op waarden (Loan to Value, Solvabiliteit, Dekkingsratio) zijn daarmee niet beperkend voor de investeringsopgaven.
- De beleidswaarde neemt autonoom met 1% toe, terwijl dit voor de marktwaarde op 2% wordt ingeschat.
- De beleidswaarde stijgt in 2024 fors door de gewijzigde beleidswaarde bepaling (Beleidswaarde 2.0). In 2023 was de beleidswaarde ca 45% van de marktwaarde. In 2024 stijgt deze naar 62% van de marktwaarde om vervolgens jaarlijks met iets minder dan een 1% per jaar te dalen naar 56% van de marktwaarde in 2034. Met name de disconteringsvoet is sterk verlaagd naar 4,11% voor de DAEB.

Huursomstanden

- De huren stijgen door de door ons gewijzigde strategie naar verhogingen gebaseerd op de Nationale Prestatie Afspraken. De huurverhoging voor 2025 wordt extra gematigd met 1% vanwege de verwachte hoge loonkostenstijging in 2024.
- Voor duurzaamheid worden geen tot beperkte huurverhogingen gevraagd (vergoedingen voor zonnepanelen worden opgenomen in Overige opbrengsten en niet in de huur).
- Er is ingerekend dat alle DAEB-woningen gemiddeld maximaal op de tweede aftoppingsgrens worden verhuurd (omdat onbekend is welke huishoudens met welk inkomen worden gehuisvest).
- De beleidsmatige mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging is voorzichtigheidshalve niet ingerekend.
- De huursomstijging past alle jaren ruim binnen de voorwaarden van het Rijk.

Passendheidstoets

- Vrijwel alle DAEB-woningen worden verhuurd onder de tweede aftoppingsgrens, waarmee verwacht wordt dat ruim aan de eis van 95% kan worden voldaan.

VPB-onderbouwing

- Doordat de onderhoudsuitgaven stijgen dalen de VPB lasten de eerste jaren om daarna relatief stabiel te blijven ten opzichte van de huidige VPB-last.
- Voorzien wordt dat vanaf 2024 jaarlijks ongeveer € 5,0 miljoen betaald moet worden aan VPB.

Conclusie

Op basis van de overzichten kan geconcludeerd worden dat Thius door de toegenomen investeringsdruk maatregelen heeft moeten nemen voornamelijk op het gebied van Betaalbaarheid en organisatiekosten. Zo is het mogelijk voldoende te investeren in de woningvoorraad. Ca. 1.000 woningen worden nieuw gebouwd, de huurverhoging is lager dan de NPA afspraken en ingerekend is dat verduurzaamd wordt tot gemiddeld het energielabel A. De financiële positie van Thius is voldoende voor de ingerekende opgaven, maar de marges zijn klein en wordt kritisch in de (nabije) toekomst (2028). Dit vraagt om risicogericht denken en organisatie brede beheersing van processen en projecten.

Balans

Activa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Materiële vaste activa	1.110.412	1.177.676	1.205.413	1.252.750	1.320.326	1.388.812	1.439.307	1.487.015	1.535.229	1.571.075	1.604.878	1.647.431
DAEB vastgoed in exploitatie	996.824	1.058.414	1.074.018	1.122.013	1.197.416	1.263.549	1.315.356	1.362.110	1.405.413	1.443.345	1.480.717	1.524.076
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	61.341	62.713	64.204	68.854	72.569	75.360	78.200	79.765	81.180	82.416	85.047	87.484
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.857	42.385	41.979	41.295	39.502	39.020	38.352	39.548	38.618	38.149	36.448	33.611
Waarde woningen verkocht in koopgarant/-comfort	36.857	42.385	41.979	41.295	39.502	39.020	38.352	39.548	38.618	38.149	36.448	33.611
MVA in ontwikkeling voor eigen exploitatie	11.147	9.710	20.561	16.154	6.638	6.887	3.636	2.083	6.790	4.218	0	0
MVA ten dienste van exploitatie	4.243	4.453	4.651	4.433	4.201	3.995	3.764	3.508	3.227	2.947	2.666	2.260
Andere deelnemingen	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
Latente belastingvorderingen	3.999	3.998	3.998	3.998	3.998	3.998	3.998	3.998	3.998	3.998	3.998	3.998
Vord.op maatsch. waarin deelgenomen	295	295	295	295	295	295	295	295	295	295	295	295
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Vaste activa	1.114.739	1.182.002	1.209.739	1.257.077	1.324.653	1.393.138	1.443.633	1.491.341	1.539.555	1.575.401	1.609.204	1.651.757
Huurdebiteuren	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
Overige voorraden	30	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Latente belastingvorderingen	364	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399	399
Overige vorderingen	891	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185
Overlopende activa	172	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192
Overheid	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Liquide middelen	1.830	3.831	3.420	1.345	1.578	1.132	1.530	1.688	1.435	1.405	1.147	1.937
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Vlottende activa	3.515	4.860	4.449	2.374	2.607	2.161	2.559	2.717	2.463	2.433	2.175	2.966
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Totaal activa	1.118.254	1.186.862	1.214.188	1.259.451	1.327.260	1.395.298	1.446.192	1.494.058	1.542.019	1.577.835	1.611.379	1.654.723

Passiva	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Overige reserves	896.503	896.503	967.079	963.354	949.054	967.246	988.560	1.014.575	1.051.368	1.097.073	1.128.722	1.168.517
Jaarresultaat boekjaar	0	70.576	-3.725	-14.300	18.192	21.314	26.014	36.793	45.705	31.648	39.795	33.772
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Eigen vermogen	896.503	967.079	963.354	949.054	967.246	988.560	1.014.575	1.051.368	1.097.073	1.128.722	1.168.517	1.202.289
Voorzieningen	122	642	18.130	25.134	11.089	2.262	229	0	0	0	2.248	0
Voorziening onrendabele investeringen	122	642	18.130	25.134	11.089	2.262	229	0	0	0	2.248	0
Leningen o/g kredietinstellingen (langlopend)	153.420	152.722	174.468	218.273	285.872	339.442	369.649	377.357	384.018	380.845	383.534	373.040
Overige voorzieningen	502	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
Overige schulden	11.874	10.878	10.195	9.871	9.533	9.194	8.856	8.517	8.179	7.841	7.502	7.164
Terugkoopverplichting koopgarant/-comfort	34.395	39.019	38.519	37.852	36.070	35.557	34.848	35.851	35.018	34.564	32.959	30.361
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Langlopende schulden	200.191	203.099	223.661	266.476	331.955	384.674	413.832	422.205	427.694	423.730	424.475	411.045
Leningen o/g kredietinstellingen (kortlopend)	12.446	8.698	1.449	10.451	7.733	9.735	7.237	10.239	7.042	15.211	6.464	31.661
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.350	2.415	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390
Schulden tzv belastingen en premies soc.verz.en pensioenen	1.374	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830	830
Overlopende passiva	1.011	894	894	894	894	894	894	894	894	894	894	894
Opgelopen rente leningen o/g	3.256	3.205	3.478	4.221	5.122	5.953	6.205	6.131	6.095	6.058	5.561	5.614
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Kortlopende schulden	21.438	16.042	9.042	18.786	16.970	19.803	17.556	20.485	17.251	25.383	16.139	41.389
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Totaal passiva	1.118.254	1.186.862	1.214.188	1.259.451	1.327.260	1.395.298	1.446.192	1.494.058	1.542.019	1.577.835	1.611.379	1.654.723

Winst- en verliesrekening categoriaal

Resultatenrekening (categoriaal) - Geconsolideerd	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Huuropbrengsten	56.237	58.800	61.436	64.277	67.423	70.502	73.298	75.562	77.343	79.579	81.833
Huurinkomsten	56.799	59.385	62.047	64.923	68.104	71.214	74.038	76.325	78.124	80.383	82.660
Huurderving	-563	-584	-611	-645	-681	-712	-740	-763	-781	-804	-827
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	2.204	2.369	2.511	2.602	2.865	2.943	2.956	2.916	3.327	3.290	3.460
Verkoop regulier	4.111	4.215	5.303	5.189	5.588	5.560	5.803	5.928	6.413	6.231	6.662
Verkoopopbrengst	4.194	4.301	5.411	5.295	5.702	5.673	5.922	6.049	6.544	6.358	6.798
Verkoopkosten	-84	-86	-108	-106	-114	-113	-118	-121	-131	-127	-136
Mutatie MVA a.g.v. verkoop	-1.907	-1.846	-2.793	-2.587	-2.722	-2.617	-2.847	-3.011	-3.086	-2.941	-3.202
Geactiveerde productie	174	612	614	639	601	516	227	184	174	91	191
Geactiveerde productie nieuwbouw huur/aankoop	46	612	614	639	601	516	227	184	174	91	191
Geactiveerde productie verbeteringen	129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	2.844	2.919	2.972	3.049	3.135	3.223	3.303	3.375	3.448	3.524	3.601
Overige bedrijfsopbrengsten	292	296	302	311	320	329	338	337	336	335	335
Opbrengsten servicecontracten	2.553	2.622	2.670	2.739	2.815	2.894	2.965	3.038	3.112	3.189	3.267
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Bedrijfsopbrengsten	61.460	64.700	67.533	70.568	74.024	77.184	79.784	82.037	84.292	86.484	89.086

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-290	-302	-343	-357	-331	-356	-381	-406	-406	-406	-406
Afschrijvingen MVA t.d.v. exploitatie	-290	-302	-343	-357	-331	-356	-381	-406	-406	-406	-406
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	-5.474	-42.046	-47.768	-23.465	-14.633	-13.547	-5.349	-7.916	-11.681	-4.892	-11.926
Resultaat sloop	318	-14.331	1.163	1.619	686	0	1.156	0	0	0	0
Sloopkosten	-4	-934	-92	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie MVA a.g.v. sloop	-259	-14.427	-2.859	0	0	0	0	0	0	0	0
Activering grondwaarde nieuwbouw huur & aankoop	582	1.029	4.114	1.619	686	0	1.156	0	0	0	0
Onrendabele investeringen	-5.792	-27.715	-48.931	-25.084	-15.319	-13.547	-6.504	-7.916	-11.681	-4.892	-11.926
Onrendabele investeringen bestaand bezit (berekend)	-4.564	-3.175	-7.560	-8.331	-8.715	-8.263	-6.170	-4.807	-6.970	-628	-11.926
Onrendabele top nieuwbouw (berekend)	-1.228	-24.540	-41.371	-16.753	-6.603	-5.284	-335	-3.109	-4.711	-4.264	0
Personeelslasten	-7.110	-8.159	-7.605	-7.835	-8.072	-8.316	-8.540	-8.770	-9.006	-9.248	-9.497
Lonen en salarissen	-4.575	-4.798	-4.948	-5.098	-5.252	-5.411	-5.556	-5.706	-5.859	-6.017	-6.179
Sociale lasten	-602	-763	-787	-811	-835	-860	-884	-907	-932	-957	-983
Pensioenlasten	-495	-597	-616	-634	-654	-673	-691	-710	-729	-749	-769
Overige personeelskosten	-1.438	-2.000	-1.254	-1.292	-1.331	-1.372	-1.409	-1.446	-1.485	-1.525	-1.566
Onderhoudslasten	-17.953	-20.960	-29.196	-25.627	-31.066	-27.298	-29.862	-25.830	-29.467	-30.331	-31.751
Planmatig onderhoud	-4.333	-7.524	-9.861	-7.465	-12.450	-9.694	-13.623	-10.166	-12.528	-18.512	-10.840
Klachtenonderhoud	-5.588	-5.698	-6.119	-4.897	-5.009	-5.100	-4.824	-4.234	-4.998	-5.043	-5.087
Mutatieonderhoud	-5.609	-3.838	-3.793	-3.784	-3.800	-3.818	-3.836	-3.854	-3.873	-3.891	-3.909
Contractonderhoud	-2.071	-2.111	-2.128	-2.167	-2.221	-2.277	-2.334	-2.393	-2.453	-2.515	-2.579
Uren eigen dienst	104	106	107	109	111	114	117	120	123	126	129
Onderhoud uit EPA 1-stap (B) Isolatie	-367	-574	-1.976	-2.021	-2.075	-2.121	-2.059	-2.116	-2.250	0	-4.846
Onderhoud uit EPA 2-stappen (C) Warmtep	0	-948	-2.675	-2.708	-2.682	-2.887	-2.743	-2.696	-2.786	0	-4.388
Onderhoud uit EPA 3-stappen (D)	-51	-110	-600	-594	-590	-1.516	-561	-491	-702	-496	-232
Onderhoud uit EPA 4-stappen (E)	-37	-59	-1.052	-1.056	-765	0	0	0	0	0	0
Onderhoud uit EPA 5-stappen (F)	0	-106	-648	-608	-823	0	0	0	0	0	0
Onderhoud uit EPA 6-stappen (G)	0	-98	-450	-435	-762	0	0	0	0	0	0
Bedrijfskosten	-2.529	-2.962	-3.054	-3.147	-2.824	-2.909	-2.987	-3.068	-3.150	-3.235	-3.322
Algemene kosten	-849	-1.263	-1.303	-1.342	-965	-994	-1.021	-1.048	-1.076	-1.105	-1.135
Huisvestingskosten	-329	-318	-328	-338	-348	-359	-368	-378	-389	-399	-410
Automatiseringskosten	-1.225	-1.272	-1.311	-1.351	-1.392	-1.434	-1.473	-1.512	-1.553	-1.595	-1.638
Bestuurskosten	-127	-108	-112	-115	-119	-122	-125	-129	-132	-136	-140
Belastingen	-3.864	-3.977	-4.107	-4.355	-4.629	-4.853	-5.030	-5.167	-5.274	-5.415	-5.558
Verzekeringen	-287	-288	-293	-303	-313	-323	-331	-338	-344	-352	-359
Overige bedrijfslasten	-3.085	-3.138	-3.196	-3.279	-3.371	-3.465	-3.550	-3.637	-3.726	-3.818	-3.911
Kosten servicecontracten	-2.659	-2.732	-2.781	-2.853	-2.933	-3.015	-3.089	-3.164	-3.242	-3.322	-3.403
Overige exploitatielasten	-271	-246	-250	-257	-264	-271	-278	-285	-292	-299	-306
Bijdrageheffing Aw	-43	-44	-45	-46	-47	-48	-49	-50	-51	-52	-53
Leefbaarheid	-112	-116	-120	-123	-127	-131	-134	-138	-142	-146	-149
Bedrijfslasten	-40.593	-81.831	-95.563	-68.367	-65.240	-61.067	-56.029	-55.132	-63.054	-57.696	-66.731
Bedrijfsresultaat	20.867	-17.131	-28.030	2.200	8.784	16.117	23.754	26.906	21.238	28.788	22.356

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.329	22.737	24.372	29.741	27.666	27.504	30.928	38.474	29.602	30.132	30.915
Overige mutatie MVA in exploitatie	65.128	33.367	58.298	81.704	71.646	57.263	51.167	47.730	42.254	42.945	48.997
Mutatie a.g.v. verbeteringen	1.413	2.610	9.963	17.611	9.703	6.370	8.113	15.603	4.681	379	7.416
Mutatie a.g.v. nieuwbouw huur/aankoop	4.418	8.608	25.484	44.218	36.404	24.040	15.077	3.037	7.810	12.101	10.181
Autonome mutatie marktwaarde	59.296	22.149	22.851	24.118	25.539	26.853	27.976	29.089	29.764	30.464	31.400
Mutatie a.g.v. einde looptijd	0	0	0	-4.243	0	0	0	0	0	0	0
Overboeking vanuit MVA in ontwikkeling	-10.747	-18.383	-61.166	-92.469	-74.635	-47.721	-33.857	-14.396	-22.732	-18.151	-34.272
Mutatie MVA in ontwikkeling	-1.112	13.325	10.279	-10.892	-6.260	-5.633	-8.436	7.481	-970	-6.913	-2.016
Investeringskasstromen	-9.635	-31.708	-71.445	-81.577	-68.375	-42.087	-25.420	-21.878	-21.761	-11.238	-32.256
Kasstroom opstal nieuwbouw huur	-2.163	-19.227	-41.875	-58.853	-49.386	-25.801	-11.364	-9.221	-8.679	-4.543	-9.565
Kasstroom grond nieuwbouw huur	-913	-4.477	-7.979	-2.589	-695	-714	-1.569	0	0	-3.146	0
Activering grondwaarde nieuwbouw huur	-582	-1.029	-4.114	-1.619	-686	0	-1.156	0	0	0	0
Kasstroom aankoop VoV	0	-2.125	-1.789	-2.900	-1.573	-1.774	0	-1.891	-1.432	-2.542	-3.472
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 1-stap (B) Isolatie'	-746	-1.166	-4.012	-4.103	-4.213	-4.306	-4.180	-4.295	-4.569	0	-9.840
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 2-stappen (C) Warmtep'	-4.021	-1.924	-5.431	-5.499	-5.446	-5.861	-5.569	-5.474	-5.657	0	-8.909
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 3-stappen (D)'	-104	-223	-1.217	-1.206	-1.199	-3.079	-1.139	-997	-1.425	-1.007	-470
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 4-stappen (E)'	-75	-121	-2.137	-2.143	-1.554	0	0	0	0	0	0
Kasstroom subsidies verbetering 'EPA 4-stappen (E)'	5	8	143	144	104	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 5-stappen (F)'	0	-215	-1.316	-1.234	-1.670	0	0	0	0	0	0
Kasstroom subsidies verbetering 'EPA 5-stappen (F)'	0	11	66	62	84	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 6-stappen (G)'	0	-199	-914	-883	-1.547	0	0	0	0	0	0
Kasstroom subsidies verbetering 'EPA 6-stappen (G)'	0	11	50	48	84	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA Zonnepanelen'	-1.036	-1.033	-921	-802	-679	-553	-445	0	0	0	0
Reeds gepresenteerde onrendabels	4.948	7.752	27.241	40.506	30.655	17.962	13.617	5.141	10.079	5.339	16.190
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	905	93	-17	-11	31	41	193	-96	-16	-97	-239
Waardeverandering woningen verkocht in Koopgarant/-comfort	5.529	-407	-683	-1.793	-482	-669	1.197	-930	-469	-1.701	-2.837
Waardeverandering verplichting Koopgarant/-comfort	-4.624	500	666	1.782	513	710	-1.004	834	453	1.605	2.598

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Rentebaten	74	30	6	2	2	4	6	6	5	4	3
Rentebaten liquide middelen	74	30	6	2	2	4	6	6	5	4	3
Rentelasten	-6.297	-6.436	-7.507	-9.251	-11.118	-12.249	-12.760	-13.050	-13.119	-12.799	-12.949
Rentelasten liquide middelen	-82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentelasten leningen o/g	-6.215	-6.436	-7.507	-9.251	-11.118	-12.249	-12.760	-13.050	-13.119	-12.799	-12.949
Obligohoheffing WSW	-49	-270	-294	-382	-490	-583	-629	-647	-653	-661	-651
Correctie rente uit VPB-betaling	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Saldo financiële baten en lasten	-6.273	-6.675	-7.794	-9.630	-11.606	-12.828	-13.383	-13.691	-13.766	-13.456	-13.598
Vaste activa	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Latente belastingvorderingen (resultaat)	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vlottende activa	-670	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Latente belastingvorderingen (resultaat)	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overige vorderingen (resultaat)	-706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaste passiva	1.019	683	324	338	338	338	338	338	338	338	338
Mutatie Overige voorzieningen (resultaat)	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overige schulden (resultaat)	996	683	324	338	338	338	338	338	338	338	338
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Mutatie flexibele balansposten	347	683	324	338	338	338	338	338	338	338	338
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Resultaat voor belasting	75.175	-293	-11.145	22.638	25.214	31.173	41.830	51.932	37.396	45.706	39.774
Te betalen VPB	-4.599	-3.431	-3.155	-4.446	-3.899	-5.159	-5.036	-6.226	-5.747	-5.910	-6.001
Rente uit VPB-betaling	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0
Jaarresultaat	70.576	-3.725	-14.300	18.192	21.314	26.014	36.793	45.705	31.648	39.795	33.772
Mutatie eigen vermogen (controle)	70.576	-3.725	-14.300	18.192	21.314	26.014	36.793	45.705	31.648	39.795	33.772

Kasstromen

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.329	12.402	6.750	9.607	5.607	8.826	7.808	12.174	10.273	10.841	11.490
Ontvangsten	59.155	61.749	64.415	67.329	70.560	73.729	76.606	78.943	80.796	83.108	85.437
Huur	56.237	58.800	61.436	64.277	67.423	70.502	73.298	75.562	77.343	79.579	81.833
Huurinkomsten	56.799	59.385	62.047	64.923	68.104	71.214	74.038	76.325	78.124	80.383	82.660
Huurderiving	-563	-584	-611	-645	-681	-712	-740	-763	-781	-804	-827
Overige bedrijfsopbrengsten	2.844	2.919	2.972	3.049	3.135	3.223	3.303	3.375	3.448	3.524	3.601
Overige bedrijfsopbrengsten	292	296	302	311	320	329	338	337	336	335	335
Opbrengsten servicecontracten	2.553	2.622	2.670	2.739	2.815	2.894	2.965	3.038	3.112	3.189	3.267
Rentebaten	74	30	6	2	2	4	6	6	5	4	3
Rentebaten liquide middelen	74	30	6	2	2	4	6	6	5	4	3
Uitgaven	-45.826	-49.346	-57.665	-57.722	-64.953	-64.903	-68.798	-66.769	-70.523	-72.267	-73.947
Personeelskosten	-7.110	-8.159	-7.605	-7.835	-8.072	-8.316	-8.540	-8.770	-9.006	-9.248	-9.497
Lonen en salarissen	-4.575	-4.798	-4.948	-5.098	-5.252	-5.411	-5.556	-5.706	-5.859	-6.017	-6.179
Sociale lasten	-602	-763	-787	-811	-835	-860	-884	-907	-932	-957	-983
Pensioenlasten	-495	-597	-616	-634	-654	-673	-691	-710	-729	-749	-769
Overige personeelskosten	-1.438	-2.000	-1.254	-1.292	-1.331	-1.372	-1.409	-1.446	-1.485	-1.525	-1.566
Lasten onderhoud	-17.953	-20.960	-29.196	-25.627	-31.066	-27.298	-29.862	-25.830	-29.467	-30.331	-31.751
Planmatig onderhoud	-4.333	-7.524	-9.861	-7.465	-12.450	-9.694	-13.623	-10.166	-12.528	-18.512	-10.840
Klachtenonderhoud	-5.588	-5.698	-6.119	-4.897	-5.009	-5.100	-4.824	-4.234	-4.998	-5.043	-5.087
Mutatieonderhoud	-5.609	-3.838	-3.793	-3.784	-3.800	-3.818	-3.836	-3.854	-3.873	-3.891	-3.909
Contractonderhoud	-2.071	-2.111	-2.128	-2.167	-2.221	-2.277	-2.334	-2.393	-2.453	-2.515	-2.579
Uren eigen dienst	104	106	107	109	111	114	117	120	123	126	129
Onderhoud uit EPA 1-stap (B) Isolatie	-367	-574	-1.976	-2.021	-2.075	-2.121	-2.059	-2.116	-2.250	0	-4.846
Onderhoud uit EPA 2-stappen (C) Warmtep	0	-948	-2.675	-2.708	-2.682	-2.887	-2.743	-2.696	-2.786	0	-4.388
Onderhoud uit EPA 3-stappen (D)	-51	-110	-600	-594	-590	-1.516	-561	-491	-702	-496	-232
Onderhoud uit EPA 4-stappen (E)	-37	-59	-1.052	-1.056	-765	0	0	0	0	0	0
Onderhoud uit EPA 5-stappen (F)	0	-106	-648	-608	-823	0	0	0	0	0	0
Onderhoud uit EPA 6-stappen (G)	0	-98	-450	-435	-762	0	0	0	0	0	0
Bedrijfskosten	-2.529	-2.962	-3.054	-3.147	-2.824	-2.909	-2.987	-3.068	-3.150	-3.235	-3.322
Algemene kosten	-849	-1.263	-1.303	-1.342	-965	-994	-1.021	-1.048	-1.076	-1.105	-1.135
Huisvestingskosten	-329	-318	-328	-338	-348	-359	-368	-378	-389	-399	-410
Automatiseringskosten	-1.225	-1.272	-1.311	-1.351	-1.392	-1.434	-1.473	-1.512	-1.553	-1.595	-1.638
Bestuurskosten	-127	-108	-112	-115	-119	-122	-125	-129	-132	-136	-140
Belastingen	-3.864	-3.977	-4.107	-4.355	-4.629	-4.853	-5.030	-5.167	-5.274	-5.415	-5.558
Verzekeringen	-287	-288	-293	-303	-313	-323	-331	-338	-344	-352	-359
Obligheffing WSW	-49	-270	-294	-382	-490	-583	-629	-647	-653	-661	-651
Overige bedrijfskosten	-3.085	-3.138	-3.196	-3.279	-3.371	-3.465	-3.550	-3.637	-3.726	-3.818	-3.911
Kosten servicecontracten	-2.659	-2.732	-2.781	-2.853	-2.933	-3.015	-3.089	-3.164	-3.242	-3.322	-3.403
Overige exploitatielasten	-271	-246	-250	-257	-264	-271	-278	-285	-292	-299	-306
Bijdrageheffing Aw	-43	-44	-45	-46	-47	-48	-49	-50	-51	-52	-53
Leefbaarheid	-112	-116	-120	-123	-127	-131	-134	-138	-142	-146	-149
Rentelasten	-6.349	-6.163	-6.764	-8.349	-10.287	-11.997	-12.833	-13.086	-13.156	-13.297	-12.896
Rentelasten liquide middelen	-82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentelasten leningen o/g	-6.266	-6.163	-6.764	-8.349	-10.287	-11.997	-12.833	-13.086	-13.156	-13.297	-12.896
VPB	-4.599	-3.431	-3.155	-4.446	-3.899	-5.159	-5.036	-6.226	-5.747	-5.910	-6.001

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kasstroom uit (des)investeringen	-5.273	-27.286	-61.631	-74.255	-61.626	-36.136	-18.359	-15.891	-15.300	-5.041	-25.403
Verkoop	4.111	4.215	5.303	5.189	5.588	5.560	5.803	5.928	6.413	6.231	6.662
Verkoop regulier	4.111	4.215	5.303	5.189	5.588	5.560	5.803	5.928	6.413	6.231	6.662
Verkoopopbrengst	4.194	4.301	5.411	5.295	5.702	5.673	5.922	6.049	6.544	6.358	6.798
Verkoopkosten	-84	-86	-108	-106	-114	-113	-118	-121	-131	-127	-136
Sloop	-4	-934	-92	0	0	0	0	0	0	0	0
Sloopkosten	-4	-934	-92	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbetering bestaand bezit	-5.977	-4.850	-15.689	-15.616	-16.036	-13.798	-11.332	-10.766	-11.651	-1.007	-19.219
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 1-stap (B) Isolatie'	-746	-1.166	-4.012	-4.103	-4.213	-4.306	-4.180	-4.295	-4.569	0	-9.840
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 2-stappen (C) Warmtep'	-4.021	-1.924	-5.431	-5.499	-5.446	-5.861	-5.569	-5.474	-5.657	0	-8.909
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 3-stappen (D)'	-104	-223	-1.217	-1.206	-1.199	-3.079	-1.139	-997	-1.425	-1.007	-470
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 4-stappen (E)'	-75	-121	-2.137	-2.143	-1.554	0	0	0	0	0	0
Kasstroom subsidies verbetering 'EPA 4-stappen (E)'	5	8	143	144	104	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 5-stappen (F)'	0	-215	-1.316	-1.234	-1.670	0	0	0	0	0	0
Kasstroom subsidies verbetering 'EPA 5-stappen (F)'	0	11	66	62	84	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA 6-stappen (G)'	0	-199	-914	-883	-1.547	0	0	0	0	0	0
Kasstroom subsidies verbetering 'EPA 6-stappen (G)'	0	11	50	48	84	0	0	0	0	0	0
Kasstroom kosten verbetering 'EPA Zonnepanelen'	-1.036	-1.033	-921	-802	-679	-553	-445	0	0	0	0
Nieuwbouw huur	-3.076	-23.703	-49.853	-61.442	-50.081	-26.515	-12.932	-9.221	-8.679	-7.689	-9.565
Kasstroom opstal nieuwbouw huur	-2.163	-19.227	-41.875	-58.853	-49.386	-25.801	-11.364	-9.221	-8.679	-4.543	-9.565
Kasstroom grond nieuwbouw huur	-913	-4.477	-7.979	-2.589	-695	-714	-1.569	0	0	-3.146	0
Aankoop	0	-2.125	-1.789	-2.900	-1.573	-1.774	0	-1.891	-1.432	-2.542	-3.472
Kasstroom aankoop VoV	0	-2.125	-1.789	-2.900	-1.573	-1.774	0	-1.891	-1.432	-2.542	-3.472
Geactiveerde productie	174	612	614	639	601	516	227	184	174	91	191
Geactiveerde productie nieuwbouw huur/aankoop	46	612	614	639	601	516	227	184	174	91	191
Geactiveerde productie verbeteringen	129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringen MVA ten dienste van exploitatie	-500	-500	-125	-125	-125	-125	-125	-125	-125	-125	0

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.446	14.497	52.807	64.880	55.573	27.709	10.710	3.464	4.997	-6.058	14.703
Nieuwe leningen o/g	0	23.195	54.256	75.332	63.306	37.444	17.947	13.703	12.038	9.153	21.167
Stortingen leningen o/g	8.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossingen leningen o/g	-12.446	-8.698	-1.449	-10.451	-7.733	-9.735	-7.237	-10.239	-7.042	-15.211	-6.464
Kasstroom uit mutatie (flexibele) balansposten	-1.610	-25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie kortlopende activa excl. liquide middelen	-14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overige voorraden (kasstroom)	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overlopende activa (kasstroom)	-20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overheid (kasstroom)	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie kortlopende passiva excl. kastekort	-1.596	-25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Schulden aan leveranciers en handelskredieten (kasstroom)	-935	-25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Schulden tzv belastingen en premies soc.verz.en pensioenen (kasstroom)	-544	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Overlopende passiva (kasstroom)	-117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toename geldmiddelen	2.001	-411	-2.075	233	-446	398	158	-254	-30	-258	791
Saldo liquide middelen primo jaar	1.830	3.831	3.420	1.345	1.578	1.132	1.530	1.688	1.435	1.405	1.147
Saldo liquide middelen ultimo jaar	3.831	3.420	1.345	1.578	1.132	1.530	1.688	1.435	1.405	1.147	1.937

Financiële kengetallen

FINANCIËLE RATIO'S	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ICR [min 1,4]		2,83	3	2	2,15	1,54	1,74	1,61	1,93	1,78	1,81	1,89
LTV beleidswaarde (%) [max 70%]	35,2	23,1	24,7	31	38,1	43,5	45,5	45,6	45,2	44,9	43,4	44,1
Solvabiliteit beleidswaarde (%) [min 30%]	58,2	71,3	68,1	61,5	56,5	52,7	51	50,9	51,6	51,9	53,1	52,9
Dekkingsratio (%) [max 70%]	18,4	15,9	17,2	21,1	24,9	27,6	28,4	28,1	27,4	27	25,9	26,1
Onderpandratio (%) [max 70%]	18,4	15,9	17,2	21,1	24,9	27,6	28,4	28,1	27,4	27	25,9	26,1
Geborgd schuldvolume (€ mld.) [max €3,5 mld.]	0,17	0,17	0,18	0,23	0,3	0,35	0,38	0,39	0,4	0,4	0,39	0,41

Basisgegevens

AANTALLEN IN EXPLOITATIE	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Aantal verhuurcontracten primo jaar	0	8.120	8.106	7.970	8.100	8.359	8.558	8.664	8.727	8.723	8.738	8.769
Aantal verhuurcontracten	0	8.120	8.106	7.970	8.100	8.359	8.558	8.664	8.727	8.723	8.738	8.769
Aantal sloop	0	-4	-166	-16	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal verkopen	0	-15	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16	-16
Aantal aankoop VoV terug in verhuur	0	0	7	6	9	5	5	0	6	4	7	9
Aantal nieuwbouw huur	0	5	39	156	267	210	117	79	6	27	40	39
Aantal einde exploitatie	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Aantal verhuurcontracten ultimo jaar totaal	8.120	8.106	7.970	8.100	8.359	8.558	8.664	8.727	8.723	8.738	8.769	8.801
Aantal verhuurcontracten	8.120	8.106	7.970	8.100	8.359	8.558	8.664	8.727	8.723	8.738	8.769	8.801
Af: Aantal intramurale zorgcontracten	-230	-230	-174	-174	-174	-174	-174	-174	-174	-174	-174	-174
Bij: Aantal intramurale zorgeenheden	230	230	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Aantal verhuureenheden ultimo jaar totaal	8.120	8.106	7.970	8.100	8.359	8.558	8.664	8.727	8.723	8.738	8.769	8.801
Aantal woongelegenheden totaal	7.280	7.270	7.229	7.365	7.626	7.825	7.932	7.997	7.994	8.010	8.043	8.076
Aantal zelfstandige woongelegenheden	7.253	7.243	7.202	7.338	7.599	7.798	7.905	7.970	7.967	7.983	8.016	8.049
Aantal onzelfstandige woongelegenheden	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Aantal niet-woongelegenheden totaal	610	606	567	561	559	559	558	556	555	554	552	551
Aantal niet-woongelegenheden	610	606	567	561	559	559	558	556	555	554	552	551
Aantal zorgeenheden totaal	230	230	174	174	174	174	174	174	174	174	174	174
Aantal woningen laagsegment	7.152	7.143	7.098	7.218	7.471	7.668	7.772	7.838	7.831	7.845	7.874	7.901
Aantal woningen middensegment	0	2	9	29	38	42	49	50	52	53	53	55
Aantal woningen hoogsegment	128	125	122	118	117	115	111	109	111	112	116	120
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor) gedurende jaar totaal	7.620,06	7.611,53	7.541,13	7.559,11	7.751,69	7.972,52	8.114,69	8.208,18	8.244,59	8.238,17	8.271,42	8.301,91
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor) gedurende jaar	7.620,06	7.611,53	7.541,13	7.559,11	7.751,69	7.972,52	8.114,69	8.208,18	8.244,59	8.238,17	8.271,42	8.301,91
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor) ultimo jaar totaal	7.620,06	7.605,83	7.508,94	7.622,61	7.880,94	8.079,94	8.185,27	8.246,93	8.242,26	8.256,59	8.286,25	8.317,58
Aantal gewogen VHE's (kostenfactor) ultimo jaar	7.620,06	7.605,83	7.508,94	7.622,61	7.880,94	8.079,94	8.185,27	8.246,93	8.242,26	8.256,59	8.286,25	8.317,58

AANTALLEN VOV	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Aantal verkocht in koopgarant/-comfort primo jaar	0	134	134	127	121	112	107	102	102	96	92	85
Aantal verkocht in koopgarant	0	134	134	127	121	112	107	102	102	96	92	85
Aantal aan- en terugkoop	0	0	-7	-6	-9	-5	-5	0	-6	-4	-7	-9
Aantal aankoop VoV terug in verhuur	0	0	-7	-6	-9	-5	-5	0	-6	-4	-7	-9
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Aantal verkocht in koopgarant/-comfort ultimo jaar	134	134	127	121	112	107	102	102	96	92	85	76
Aantal verkocht in koopgarant	134	134	127	121	112	107	102	102	96	92	85	76
AANTALLEN OVERIG												
Aantal mutaties	0	471	464	473	465	475	486	495	502	508	510	503
Mutatiegraad		5,81%	5,82%	5,84%	5,56%	5,55%	5,61%	5,67%	5,75%	5,81%	5,82%	5,72%
Investering EPA 1-stap (B) Isolatie (aantallen)	0	37	54	182	182	182	181	171	171	177	0	361
Investering EPA 2-stappen (C) Warmtep (aantallen)	0	108	72	199	197	190	199	184	176	177	0	264
Investering EPA 3-stappen (D) (aantallen)	0	3	6	32	31	30	75	27	23	32	22	10
Investering EPA 4-stappen (E) (aantallen)	0	2	3	52	51	36	0	0	0	0	0	0
Investering EPA 5-stappen (F) (aantallen)	0	0	4	24	22	29	0	0	0	0	0	0
Investering EPA 6-stappen (G) (aantallen)	0	0	4	18	17	29	0	0	0	0	0	0
Investering EPA Zonnepanelen (aantallen)	0	296	295	263	229	194	158	127	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Aantal verbeteringen	0	446	438	770	729	690	613	509	370	386	22	635

ENERGIEPRESTATIE (EP2)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Energieprestatie (EP2) (totaal)	176,68	174,22	171,08	161,06	151,08	141,91	135,5	130,71	126,06	121,33	120,88	113,74
Energieprestatie (EP2) (DAEB)	176,22	173,73	170,58	160,69	150,88	141,95	135,85	130,93	126,1	121,19	120,65	113,28
Energieprestatie (EP2) (Niet-DAEB)	190,24	188,84	186,06	171,76	156,86	140,54	124,66	123,8	125	126,01	127,95	128,25
ENERGIE-INDICES												
Energie-index (totaal)	1,39	1,38	1,36	1,31	1,26	1,21	1,18	1,16	1,14	1,12	1,11	1,09
Energie-index (DAEB)	1,38	1,37	1,36	1,31	1,26	1,21	1,18	1,16	1,14	1,12	1,11	1,09
Energie-index (Niet-DAEB)	1,47	1,46	1,44	1,36	1,28	1,2	1,13	1,12	1,12	1,12	1,13	1,12
LEVENSUREN												
Restant levensduur (totaal)	16,9	15,9	15,4	15,5	15,9	16,1	16	15,6	14,9	14,4	13,9	13,5
Restant levensduur (DAEB)	16,3	15,4	14,8	14,9	15,5	15,7	15,6	15,2	14,6	14	13,5	13,2
Restant levensduur (Niet-DAEB)	22	21,1	21,1	21,1	20,7	20	19,8	19,2	18,7	18,2	17,7	17,4
PARAMETERS												
Prijnsinflatie (%)	4,63	2,75	3,04	2,55	2,52	2,47	2,43	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
Looninflatie (%)	5,8	6,5	3,83	3,13	3,02	3,03	3,02	2,69	2,69	2,69	2,69	2,69
Bouwindex (%)	10,08	4	3	2,13	2,27	2,69	2,75	2,76	2,76	2,76	2,76	2,76
Onderhoudsindex (%)	3,9	4	3	2,13	2,27	2,69	2,75	2,76	2,76	2,76	2,76	2,76
Marktindex (%)	1,98	15	4,5	3,12	3,11	3,13	3,17	3,12	3,1	2,94	2,8	2,68
Korte rente (%)	3,91	3,72	2,93	2,49	2,32	2,26	2,23	2,19	2,14	2,07	2,01	1,91
Opslag korte rente (%)	-0,04	-0,05	-0,14	-0,25	-0,19	-0,1	0,02	0,11	0,2	0,23	0,26	0,23
Korte rente + opslag (%)	3,87	3,67	2,79	2,24	2,13	2,16	2,25	2,3	2,34	2,3	2,27	2,14
Lange rente (%)	2,5	2,85	2,71	2,66	2,65	2,67	2,7	2,74	2,8	2,84	2,91	2,95
Opslag lange rente (%)	0,37	0,58	0,44	0,3	0,35	0,42	0,48	0,5	0,52	0,51	0,47	0,42
Lange rente + opslag (%)	2,87	3,43	3,15	2,96	3	3,09	3,18	3,24	3,32	3,35	3,38	3,37

Waardeverloop

MARKTWAARDE	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Marktwaaarde ultimo vorig jaar	0	1.058.165	1.121.127	1.138.222	1.190.868	1.269.985	1.338.909	1.393.555	1.441.875	1.486.593	1.525.761	1.565.765
Marktwaaarde ultimo vorig jaar	0	1.058.165	1.121.127	1.138.222	1.190.868	1.269.985	1.338.909	1.393.555	1.441.875	1.486.593	1.525.761	1.565.765
Mutatie a.g.v. verbeteringen	0	1.413	2.610	9.963	17.611	9.703	6.370	8.113	15.603	4.681	379	7.416
Mutatie a.g.v. verkoop	0	-1.907	-1.846	-2.793	-2.587	-2.722	-2.617	-2.847	-3.011	-3.086	-2.941	-3.202
Mutatie a.g.v. sloop	0	-259	-14.427	-2.859	0	0	0	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Marktwaaarde primo jaar	0	1.057.413	1.107.465	1.142.533	1.205.892	1.276.966	1.342.662	1.398.821	1.454.466	1.488.188	1.523.199	1.569.979
Marktwaaarde primo jaar	0	1.057.413	1.107.465	1.142.533	1.205.892	1.276.966	1.342.662	1.398.821	1.454.466	1.488.188	1.523.199	1.569.979
Autonome mutatie marktwaaarde	0	59.296	22.149	22.851	24.118	25.539	26.853	27.976	29.089	29.764	30.464	31.400
Mutatie a.g.v. einde exploitatie	0	0	0	0	-4.243	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie a.g.v. nieuwbouw huur/aankoop	0	4.418	8.608	25.484	44.218	36.404	24.040	15.077	3.037	7.810	12.101	10.181
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Marktwaaarde ultimo jaar voor classificatie	1.058.165	1.121.127	1.138.222	1.190.868	1.269.985	1.338.909	1.393.555	1.441.875	1.486.593	1.525.761	1.565.765	1.611.560
Marktwaaarde ultimo jaar voor classificatie	1.058.165	1.121.127	1.138.222	1.190.868	1.269.985	1.338.909	1.393.555	1.441.875	1.486.593	1.525.761	1.565.765	1.611.560
Mutatie a.g.v. classificatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijkomende marktwaaarde a.g.v. classificatie	0	383	0	568	0	346	414	0	393	404	21	413
Wegvallende marktwaaarde a.g.v. classificatie	0	-383	0	-568	0	-346	-414	0	-393	-404	-21	-413
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Marktwaaarde ultimo jaar	1.058.165	1.121.127	1.138.222	1.190.868	1.269.985	1.338.909	1.393.555	1.441.875	1.486.593	1.525.761	1.565.765	1.611.560
Marktwaaarde ultimo jaar	1.058.165	1.121.127	1.138.222	1.190.868	1.269.985	1.338.909	1.393.555	1.441.875	1.486.593	1.525.761	1.565.765	1.611.560
ONDERBOUWING BELEIDSWAARDE												
Marktwaaarde	1.058.165	1.121.127	1.138.222	1.190.868	1.269.985	1.338.909	1.393.555	1.441.875	1.486.593	1.525.761	1.565.765	1.611.560
Marktwaaarde ultimo jaar	1.058.165	1.121.127	1.138.222	1.190.868	1.269.985	1.338.909	1.393.555	1.441.875	1.486.593	1.525.761	1.565.765	1.611.560
Afslag beschikbaarheid	-15.677	-371.507										
Afslag beschikbaarheid	-15.677	-371.507										
Afslag betaalbaarheid	-408.932	-257.630										
Afslag betaalbaarheid	-408.932	-257.630										
Afslag kwaliteit	-151.458	-132.389										
Afslag kwaliteit	-151.458	-132.389										
Afslag beheer	-11.366	-3.035										
Afslag beheer	-11.366	-3.035										
Afslag disconteringsvoet	0	343.628										
Afslag disconteringsvoet	0	343.628										
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Beleidswaarde	470.732	700.195	710.986	737.421	770.665	803.070	828.467	850.246	864.829	882.238	897.649	918.408
Beleidswaarde	470.732	700.195	710.986	737.421	770.665	803.070	828.467	850.246	864.829	882.238	897.649	918.408

BELEIDSWAARDE	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Beleidswaarde ultimo vorig jaar	0	470.732	700.195	710.986	737.421	770.665	803.070	828.467	850.246	864.829	882.238	897.649
Beleidswaarde ultimo vorig jaar	0	470.732	700.195	710.986	737.421	770.665	803.070	828.467	850.246	864.829	882.238	897.649
Mutatie a.g.v. verbeteringen	0	1.445	1.190	8.806	8.019	7.276	5.503	5.718	5.115	5.174	452	6.964
Mutatie a.g.v. verkoop	0	-553	-765	-1.578	-1.413	-1.461	-1.317	-1.264	-1.512	-1.352	-1.372	-1.525
Mutatie a.g.v. sloop	0	-259	-2.475	-2.050	0	0	0	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Beleidswaarde primo jaar	0	471.365	698.146	716.164	744.027	776.480	807.256	832.921	853.849	868.651	881.319	903.087
Beleidswaarde primo jaar	0	471.365	698.146	716.164	744.027	776.480	807.256	832.921	853.849	868.651	881.319	903.087
Autonome mutatie beleidswaarde	0	224.558	7.527	7.698	7.987	8.281	8.598	8.864	9.084	9.242	9.379	9.607
Mutatie a.g.v. einde exploitatie	0	0	0	0	-4.243	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie a.g.v. nieuwbouw huur/aankoop	0	4.238	5.314	13.558	22.894	18.309	12.613	8.460	1.896	4.346	6.952	5.713
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Beleidswaarde ultimo jaar voor classificatie	470.732	700.161	710.986	737.421	770.665	803.070	828.467	850.246	864.829	882.238	897.649	918.408
Beleidswaarde ultimo jaar voor classificatie	470.732	700.161	710.986	737.421	770.665	803.070	828.467	850.246	864.829	882.238	897.649	918.408
Mutatie a.g.v. classificatie	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijkomende beleidswaarde a.g.v classificatie	0	365	0	463	0	310	207	0	211	278	21	235
Wegvallende beleidswaarde a.g.v classificatie	0	-331	0	-463	0	-310	-207	0	-211	-278	-21	-235
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Beleidswaarde ultimo jaar	470.732	700.195	710.986	737.421	770.665	803.070	828.467	850.246	864.829	882.238	897.649	918.408
Beleidswaarde ultimo jaar	470.732	700.195	710.986	737.421	770.665	803.070	828.467	850.246	864.829	882.238	897.649	918.408
WOZ-WAARDE*												
WOZ-waarde ultimo vorig jaar	0	1.743.060	1.895.342	1.927.433	2.263.421	2.449.521	2.595.216	2.725.363	2.841.206	2.941.760	3.053.068	3.163.159
Mutatie a.g.v. waardepeildatum	1.743.060	151.135	37.528	289.115	101.854	74.277	80.711	85.304	90.066	91.783	94.645	92.997
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
WOZ-waarde primo jaar	1.743.060	1.894.196	1.932.870	2.216.548	2.365.275	2.523.798	2.675.928	2.810.667	2.931.273	3.033.543	3.147.714	3.256.156
Mutatie a.g.v. (des)investeringen	0	1.147	-5.437	46.872	84.246	71.419	49.435	30.540	10.488	19.525	15.445	31.073
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
WOZ-waarde ultimo jaar	1.743.060	1.895.342	1.927.433	2.263.421	2.449.521	2.595.216	2.725.363	2.841.206	2.941.760	3.053.068	3.163.159	3.287.229
LEEGWAARDE												
Leegwaarde	1.698.168	1.954.834	2.039.697	2.166.662	2.335.443	2.489.647	2.627.328	2.744.223	2.841.259	2.943.484	3.042.434	3.158.564

Huursomstanden

HUURSOMSTANDEN	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Huursom ultimo vorig jaar	55.099	58.371	60.667	63.581	66.429	69.926	72.815	75.417	77.234	79.244	81.522
Effect oplevering nieuwbouw en aankoop 1e halfjaar	894	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effect verkoop/sloop	-90	-943	-310	-117	-122	-112	-102	-127	-115	-114	-130
Effect reguliere huurverhoging	2.234	2.762	1.761	1.611	1.691	1.745	1.789	1.604	1.644	1.687	1.737
Effect mutatie	208	70	170	122	152	153	179	201	145	170	159
Effect oplevering nieuwbouw en aankoop 2e halfjaar	27	407	1.293	2.223	1.777	1.103	735	139	337	535	510
Effect einde exploitatie	0	0	0	-990	0	0	0	0	0	0	0
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Huursom voor classificatie	58.371	60.667	63.581	66.429	69.926	72.815	75.417	77.234	79.244	81.522	83.798
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Huursom ultimo jaar *	58.371	60.667	63.581	66.429	69.926	72.815	75.417	77.234	79.244	81.522	83.798
Streefhuur ultimo vorig jaar		64.550	65.749	69.147	72.451	76.383	79.632	82.472	84.510	86.792	89.016
Beleidshuur ultimo vorig jaar	56.266	61.744	61.734	65.774	68.932	72.517	75.474	78.119	80.065	82.110	84.235
Maximale huur ultimo vorig jaar	89.062	92.728	94.813	100.111	105.825	112.035	117.025	121.336	124.350	127.762	131.074
Markthuur ultimo vorig jaar	93.859	98.961	100.754	105.084	109.859	115.070	119.321	123.116	125.630	128.507	131.726
Streefhuur ultimo jaar	64.550	65.749	69.147	72.451	76.383	79.632	82.472	84.510	86.792	89.016	91.717
Beleidshuur ultimo jaar	61.744	61.734	65.774	68.932	72.517	75.474	78.119	80.065	82.110	84.235	86.589
Maximale huur ultimo jaar	92.728	94.813	100.111	105.825	112.035	117.025	121.336	124.350	127.762	131.074	135.125
Markthuur ultimo jaar	98.961	100.754	105.084	109.859	115.070	119.321	123.116	125.630	128.507	131.726	134.917

PROCENTUELE HUURSOMSTIJGINGEN	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Reguliere huurverhoging (%)	4	4,81	2,92	2,54	2,55	2,5	2,46	2,13	2,13	2,13	2,13
Huurverhoging harmonisatie (%)	0,36	0,12	0,27	0,19	0,22	0,21	0,24	0,26	0,18	0,21	0,19
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie (%)	-0,63	2,06	-0,12	-0,01	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
Reguliere huurverhoging DAEB (%)	3,97	4,87	2,89	2,51	2,52	2,47	2,43	2,1	2,1	2,1	2,1
Huurverhoging harmonisatie DAEB (%)	0,35	0,1	0,25	0,19	0,23	0,21	0,24	0,27	0,2	0,21	0,2
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie DAEB (%)	-0,66	2,12	-0,15	-0,04	0	0	0	0	0	0	0
Reguliere huurverhoging Niet-DAEB (%)	4,5	3,79	3,45	3,04	3,03	2,98	2,95	2,63	2,64	2,65	2,68
Huurverhoging harmonisatie Niet-DAEB (%)	0,48	0,42	0,69	0,14	0,13	0,32	0,32	0,13	-0,14	0,18	0,12
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie Niet-DAEB (%)	-0,13	1,04	0,41	0,49	0,51	0,51	0,52	0,53	0,54	0,55	0,58
Reguliere huurverhoging zelfstandige woningen DAEB (%)	3,92	5	2,88	2,55	2,52	2,47	2,43	2,1	2,1	2,1	2,1
Huurverhoging harmonisatie zelfstandige woningen DAEB (%)	0,37	0,1	0,26	0,2	0,24	0,21	0,24	0,28	0,21	0,22	0,2
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige woningen DAEB (%)	-0,71	2,25	-0,16	0	0	0	0	0	0	0	0
Reguliere huurverhoging zelfstandige woningen Niet-DAEB (%)	4,44	4,22	3,61	3,21	3,2	3,16	3,13	2,81	2,82	2,83	2,86
Huurverhoging harmonisatie zelfstandige woningen Niet-DAEB (%)	0,68	0,59	0,95	0,18	0,17	0,43	0,42	0,18	-0,19	0,24	0,16
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige woningen Niet-DAEB (%)	-0,19	1,47	0,57	0,66	0,68	0,69	0,7	0,71	0,72	0,73	0,76
Prijsinflatie vorig jaar (%)	4,63	2,75	3,04	2,55	2,52	2,47	2,43	2,1	2,1	2,1	2,1
Looninflatie vorig jaar (%)	5,8	6,5	3,83	3,13	3,02	3,03	3,02	2,69	2,69	2,69	2,69

Passendheidstoets

Passendheidstoets	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
PERCENTAGES												
Percentage nieuwe verhuringen Goedkoop	0	4,9	2,6	3,4	2,5	2	2,5	2,5	2,4	2,2	2,6	1,6
Percentage nieuwe verhuringen NPA-grens	0	16,7	20,1	35	47,9	40,1	28,1	27,4	20,9	20,7	20,2	25,6
Percentage nieuwe verhuringen Betaalbaar 1-2 personen	0	12,7	0	2,4	2,3	4,5	4,8	3,2	5,8	4,7	4,2	5,2
Percentage nieuwe verhuringen Betaalbaar 3+ personen	0	64,2	75,8	55	46,4	52,3	62,5	65,6	69,5	70,4	71,1	65,6
Percentage nieuwe verhuringen Duur tot huurtoeslaggrens	0	0	0	0,2	0	0,2	0	0	0	0,2	0	0
Percentage nieuwe verhuringen Duur vanaf huurtoeslaggrens tot middenhuurgrens	0	0,5	0,4	2,9	0,1	0,5	0,9	0,4	0,4	0,8	0,6	0,6
Percentage nieuwe verhuringen Vanaf middenhuurgrens	0	0,9	1,1	1	0,7	0,5	1,2	1	1,1	1	1,4	1,4
HUURCATEGORIEGRENZEN												
Aantal nieuwe verhuringen door mutatie	0	421	419	429	418	433	446	447	459	466	465	461
Aantal mutaties Goedkoop	0	21	12	20	17	13	14	13	11	11	13	8
Aantal mutaties NPA-grens	0	67	92	96	90	77	99	109	97	102	102	89
Aantal mutaties Betaalbaar 1-2 personen	0	54	0	14	16	29	27	17	27	23	21	26
Aantal mutaties Betaalbaar 3+ personen	0	273	308	291	289	307	294	301	317	320	319	328
Aantal mutaties Duur tot huurtoeslaggrens	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
Aantal mutaties Duur vanaf huurtoeslaggrens tot middenhuurgrens	0	2	2	1	1	3	5	2	2	4	3	3
Aantal mutaties Vanaf middenhuurgrens	0	4	5	6	5	3	7	5	5	5	7	7
Aantal nieuwe verhuringen door nieuwbouw	0	4	39	156	267	210	117	79	6	27	40	39
Aantal nieuwbouw huur NPA-grens	0	4	0	109	238	181	59	35	0	0	0	39
Aantal nieuwbouw huur Betaalbaar 3+ personen	0	0	39	31	29	29	58	44	6	27	40	0
Aantal nieuwbouw huur Duur vanaf huurtoeslaggrens tot middenhuurgrens	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal nieuwe verhuringen totaal	0	425	458	585	685	643	563	526	465	493	505	500
Totaal nieuwe verhuringen	0	425	458	585	685	643	563	526	465	493	505	500
Aantal nieuwe verhuringen Goedkoop	0	21	12	20	17	13	14	13	11	11	13	8
Aantal nieuwe verhuringen NPA-grens	0	71	92	205	328	258	158	144	97	102	102	128
Aantal nieuwe verhuringen Betaalbaar 1-2 personen	0	54	0	14	16	29	27	17	27	23	21	26
Aantal nieuwe verhuringen Betaalbaar 3+ personen	0	273	347	322	318	336	352	345	323	347	359	328
Aantal nieuwe verhuringen Duur tot huurtoeslaggrens	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0
Aantal nieuwe verhuringen Duur vanaf huurtoeslaggrens tot middenhuurgrens	0	2	2	17	1	3	5	2	2	4	3	3
Aantal nieuwe verhuringen Vanaf middenhuurgrens	0	4	5	6	5	3	7	5	5	5	7	7

VPB-onderbouwing

VPB-onderbouwing	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Resultaat voor belasting	75.175	-293	-11.145	22.638	25.214	31.173	41.830	51.932	37.396	45.706	39.774
Correctie fiscaal onderhoud uit verbetering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Onderhoud uit verbetering	456	1.895	7.402	7.422	7.698	6.524	5.363	5.303	5.738	496	9.466
Fiscaal onderhoud uit verbetering	-456	-1.895	-7.402	-7.422	-7.698	-6.524	-5.363	-5.303	-5.738	-496	-9.466
Netto verkoopresultaat bestaand bezit	-2.204	-2.369	-2.511	-2.602	-2.865	-2.943	-2.956	-2.916	-3.327	-3.290	-3.460
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-59.329	-22.737	-24.372	-29.741	-27.666	-27.504	-30.928	-38.474	-29.602	-30.132	-30.915
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	-905	-93	17	11	-31	-41	-193	96	16	97	239
Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	5.474	42.046	47.768	23.465	14.633	13.547	5.349	7.916	11.681	4.892	11.926
Afschrijvingen MVA ten dienste van exploitatie	290	302	343	357	331	356	381	406	406	406	406
Mutatie flexibele balansposten	-347	-683	-324	-338	-338	-338	-338	-338	-338	-338	-338
Overige fiscale correcties (divers)	-2.094	-5.955	-1.991	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Fiscaal resultaat voor ATAD	16.060	10.218	7.785	12.290	7.777	12.750	11.644	17.120	14.731	15.840	16.130
Correctie ATAD (beperking renteaftrek) *	1.767	3.081	4.443	4.941	7.337	7.246	7.874	7.011	7.544	7.068	7.131
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Fiscaal resultaat na ATAD	17.827	13.299	12.228	17.231	15.114	19.995	19.519	24.131	22.276	22.908	23.261
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Fiscaal resultaat na verliesverrekening	17.827	13.299	12.228	17.231	15.114	19.995	19.519	24.131	22.276	22.908	23.261
VPB-percentage	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8	25,8
Te betalen VPB	4.599	3.431	3.155	4.446	3.899	5.159	5.036	6.226	5.747	5.910	6.001

