thius

thuis bij thius

Jaarverslag 2021

Inhoudsopgave

1. Voorwoord 4
2. Verslag van Raad van Commissarissen 5
    2.1. Governancestructuur Thius 5
    2.2. Toezichtskader en werkwijze RvC 5
    2.3. Interne beheersing en controle 6
    2.4. Overleg en besluiten 7
    2.5. Samenstelling, deskundigheid en commissies 9
    2.6. Functies en nevenfuncties 11
    2.7. Permanente educatie 12
    2.8. Honorering Raad van Commissarissen 12
    2.9. Beoordeling en honorering directeur-bestuurder 12
3. Het kader 14
    3.1. Strategische visie 14
    3.2. Strategische thema's 15
    3.3. Actuele ontwikkelingen in 2021 17
    3.4. Risicomanagement 18
    3.5. Fraudebeheersing 23
4. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroep 24
    4.1. Vastgoedportefeuillebeleid 24
    4.2. Nieuwbouw en Woningverbetering 25
    4.3. Verkopen en aankopen 26
    4.4. Verhuringen 2021 27
5. Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later 28
    5.1. Huurbeleid 30
    5.2. Huurincasso 31
    5.3. Samenstelling van woningbezit 32
    5.4. Uitgaven onderhoud 32
    5.5. Verduurzaming bezit 34
    5.6. Toekomstige opgaven: betaalbare en duurzame woningen 35
6. Leefbare buurten 36
    6.1. Leefbaarheid en wijkgericht werken 36

7. Samenwerken om onze doelen te bereiken 37
7.1. Samen maatschappelijk presteren 38
7.2. Overleg met Huurdersplatform 38
7.3. Overleg met bewonerscommissies 38
7.4. Aedes benchmark 39
7.5. Huurderstevredenheid 40
7.6. Klachten en geschillen 40
8. De professionele organisatie 41
8.1. Acties 41
8.2. Personeelszaken 44
9. Waarborgen financiële continuïteit 47
9.1. Financieel beleid en ontwikkelingen 47
9.2. Realisatie 2021 versus begroting 2021 48
9.3. Waarderingsmethoden vastgoed 50
9.4. Toekomstverwachtingen 54
10. Verbindingen 56

1. Voorwoord

Zo na afloop van het jaar is het goed terug te kijken op wat het jaar gebracht heeft en hoe zich dit verhoudt tot de plannen en doelen die we vooraf gesteld hadden.

We doen wat we kunnen op de woningmarkt, maar de druk (wacht- en zoektijden) blijft hoog. We hebben in 2021 een voor ons doen hoge mutatiegraad van ca. 7,5% (vooral door de renovatie van de Batouwe). We zien dat onze woningen snel worden aanvaard door kandidaat-huurders (laag aanbiedingsresultaat). Die kandidaat huurders behoren vrijwel altijd tot de sociale doelgroep (98%). Vanuit het tweehurenbeleid wordt ook vrijwel altijd (99%) een voor hen passende huurprijs gevraagd. Tevredenheid toont de huurder bij metingen naar die klanttevredenheid (7,7). Aandachtspunt dat hierbij wordt aangegeven is de staat van de woning bij oplevering. De sterke behoefte aan woningen wordt vooral in het verkoopproces duidelijk. De prijsstijging is enorm en de vraag naar verkoopwoningen ook. We voorzien voor een deel in de grote behoefte, maar ook wij hebben dit moeten temperen. We zullen meer moeten nieuwbouwen, maar dat blijkt niet eenvoudig. Wat dat betreft is de start van 2022 met de goedkeuring van het project Hertog van Gelre in Tiel voorspoedig. De conclusie: we doen het goed, maar de woningmarkt heeft nog veel meer nodig.

Van de toezichthoudende instanties ontvingen we verschillende rapportages. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) voerde in oktober 2021 een Governance inspectie uit. Conclusie hiervan was dat Thius een goede start heeft gemaakt. De onderzochte risico's worden als laag ingeschat en er worden derhalve geen interventies opgelegd. Dat is ook de hoofdconclusie van de Aw in haar rechtmatigheidsoordeel. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voerde haar jaarlijkse risicobeoordeling uit en kwam tot de conclusie dat de risico's bij Thius laag tot gemiddeld zijn. Zowel de Aw als het WSW gaven een positief oordeel met een enkele aanbeveling, die we ons ter harte zullen nemen het komende jaar.

In dit jaarverslag is de financiële verantwoording van het jaarresultaat opgenomen. Allereerst moet een woningcorporatie (ook een jonge fusiecorporatie) snel in staat zijn goed de financiële resultaten en risico's te bepalen. Het is goed te zien dat we dit onder controle hebben. Fiscale risico's zijn opgelost en afgewikkeld. De begrotingscyclus en de tussentijdse rapportages is verbeterd. Het jaarrekeningtraject wordt door de accountant als goed beoordeeld.

Het jaarresultaat 2021 is astronomisch. Een winstsaldo van ruim 141 miljoen is moeilijk uit te leggen aan de maatschappij. De directe oorzaak voor dit hoge resultaat is grotendeels de sterk gestegen verkoopprijzen. Dit maakt woningbezit in Nederland zeer aantrekkelijk voor beleggers en daardoor stijgt de marktwaarde van ons bezit. Dat met de marktwaarde van ons bezit in principe niets betaald kan worden zal niet voor iedere huurder direct duidelijk zijn. De vraag is ook of dit een mooi resultaat voor onze huurders is, want de aanleiding voor deze grote winst is vooral de grote schaarste aan woningen. Maar daartegenover staat dat financiële specialisten vooral naar kasstromen (ontvangsten en uitgaven) kijken. Deze zijn stabiel en op een goed niveau. Ze geven veel mogelijkheden om ook in de toekomst te investeren voor onze huurders. En dat zullen we ook blijven doen.

Tot slot: in ons ondernemingsplan hebben we op 5 verschillende aandachtsgebieden doelstellingen benoemd. In 2021 is het ons grotendeels gelukt de geformuleerde doelstellingen te realiseren (zie de rapportage hierover in dit verslag in de hoofdstukken 4 tot en met 8). Echter, op onderdelen is dit nog niet gelukt. Hier zullen we nog mee aan de slag moeten. Voor de nieuwe directeur-bestuurder die start in augustus 2022 ligt een mooie taak om ideeën voor een nieuw ondernemingsplan uit te werken. De woningmarkt vraagt vooral om een heldere visie op projectontwikkeling (beschikbaarheid), betaalbaarheid en duurzaamheid.

De afgelopen jaren is de interne organisatie op onderdelen aangepast. Er is in 2021 een verhuizing naar de locatie in Tiel geweest. Dat heeft, samen met externe omstandigheden zoals bijvoorbeeld Corona, soms een forse wissel op onze medewerkers getrokken. Daar zal Thius aandacht voor moeten hebben.

Alles bij elkaar is de conclusie dat we samen hele mooie resultaten geboekt hebben. Laten we samen doorgaan om zoveel mogelijk mensen die niet zelfstandig kunnen voorzien in hun woonbehoefte, te blijven helpen.

2. Verslag van Raad van Commissarissen

2.1. Governancestructuur Thius

Per 1 januari 2020 heeft Thius de OOB (Organisatie van Openbaar Belang) status omdat zij door de fusie in het bezit is van meer dan 5.000 verhuureenheden. Daarnaast is de nieuwe Governance code woningbouwcorporaties 2020 van kracht. Deze wordt door Stichting Thius gevolgd. Uit de inspectie van de Aw in oktober 2021 blijkt, naar de mening van de Aw, dat Thius als fusie-organisatie een goede start heeft gemaakt. In hun basisonderzoek hebben zij het risico op het vlak van het bedrijfsmodel, de financiële continuïteit, de Governance & het bestuur en de sturing en de beheersing van de organisatie onderzocht. De Aw heeft daarnaast risicogericht gekeken naar het bestuur, het functioneren van de RvC en het samenspel tussen de RvC en de bestuurder. De Aw heeft geconcludeerd dat de genoemde onderdelen voldoen aan de, in het beoordelingskader, gestelde vereisten.

2.2. Toezichtskader en werkwijze RvC

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

Het huidige toezichtkader wordt gevormd door:

Toezichtkader	
•	Verbindingenstatuut
•	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
•	Reglement van de Raad van Commissarissen
•	Reglement Bestuur
•	Portefeuillestrategie
•	Financieel Reglement Beleid en Beheer (is in 2021 geactualiseerd)
•	Fiscale Strategie
•	Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB
•	Kaders Vastgoed Onderhoud en Verduurzaming
•	Addendum Financieel Beleid en Beheer
•	Notitie Governancestructuur
•	Visiedocument Fusieorganisatie
•	Efficiencyparagraaf
•	Jaarbegrotingen en meerjarenbegroting
•	Bedrijfsjaarplan 2021
•	Treasury Jaarplan 2021
•	Governance code 2020
•	Statuten Thius
•	Procuratie & Mandatering
•	Investeringsstatuut
•	Integriteitscode
•	Bod op de Woonvisie gemeente Neder-Betuwe
•	Bod op de Woonvisie gemeente Buren
•	Bod op de Woonvisie gemeente Tiel

•	Intern Auditplan
•	Aanbestedingsbeleid

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

2.3. Interne beheersing en controle

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

Governance

Stichting Thius leeft de Governancecode woningcorporaties na en verantwoordt de opvatting van de Governance code in de uitwerking van het jaarverslag 2021. Het verslag van de Raad van Commissarissen wordt op de website van Thius geplaatst.

Woningwet

Ten aanzien van de woningwet hebben zich geen wijzigingen voorgedaan die van invloed zijn op de Governance. Relevante wijzigingen in de woningwet ingaande per 1 januari 2022 worden doorgevoerd in onze statuten en in de reglementen voor de RvC en de bestuurder.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties beoordeelt corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beoordeling richt zich primair op de Governance en geeft een integraal oordeel over het verslagjaar 2021. Uit de oordeelsbrief blijkt dat Stichting Thius voldoet aan de wet- en regelgeving. Er zijn geen nadere op- en aanmerkingen vanuit de Autoriteit woningcorporaties.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het financieel kader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties is gewijzigd. Het WSW hanteert gedeeltelijk nieuwe ratio's om de financiële continuïteit en discontinuïteitsrisico's te beoordelen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw oordeelt in haar jaarlijkse risicobeoordeling dat Stichting Thius een financieel gezonde organisatie is die in ruime mate voldoet aan de financiële normen van het beoordelingskader. Ten aanzien van de strategie, het beleid en de kaders heeft het WSW verzocht om vóór 1 mei 2021 de definitieve beleidsdocumenten aan te leveren. Hieraan is voldaan.

Accountant

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

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de resultaten van de interim-controle uitgevoerd door de accountant BDO en van de managementletter bij de jaarrekening 2021.

Het bestuur heeft de jaarrekening en het jaarverslag over 2021 opgesteld in overeenstemming met artikel 25 van de statuten van Stichting Thius. De Raad van Commissarissen heeft deze jaarrekening vastgesteld.

2.4. Overleg en besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 de navolgende onderwerpen behandeld:

Datum	Onderwerp	Besluit
01-02-2021	Auditplan 2021	Goedgekeurd
01-02-2021	Bezoldiging Commissarissen 2021	Goedgekeurd
01-02-2021	Bezoldiging bestuurder 2021	Goedgekeurd
01-02-2021	Fasedocument De Kromme Elleboog	Goedgekeurd
01-02-2021	Verlenging contract interne controller	Goedgekeurd
01-02-2021	Fasedocument definitiefase De Zwarte Hertog (Hertogenwijk fase 1)	Goedgekeurd
15-03-2021	Procedure werving directeur-bestuurder	Goedgekeurd
15-03-2021	Opleidingsprogramma RvC 2021	Goedgekeurd
15-03-2021	Fasedocument definitiefase Fructus	Goedgekeurd
15-03-2021	Huurbeleid - uitgangspunten jaarlijkse huurverhoging 2021	Goedgekeurd
15-03-2021	Fasedocument Nazorg De Kersentuin	Goedgekeurd
31-05-2021	Taken bestuurder 2021	Goedgekeurd
31-05-2021	Streefhuurbeleid 2021	Goedgekeurd
31-05-2021	Verkoopbeleid	Goedgekeurd
31-05-2021	Vastgoedportefeuillebeleid	Goedgekeurd
31-05-2021	Aanstelling interne controller	Goedgekeurd
31-05-2021	Bod op de woonvisie gemeente Neder-Betuwe	Goedgekeurd
31-05-2021	Bod op de woonvisie gemeente Buren	Goedgekeurd
31-05-2021	Bod op de woonvisie gemeente Tiel	Goedgekeurd
31-05-2021	Jaarverslag/Jaarrekening 2020 Thius	Vastgesteld
31-05-2021	SWB Service Holding	Vastgesteld
31-05-2021	Niet meedoen aan ondersteuning Vestia door overname leningen	Goedgekeurd
31-05-2021	Fasedocument definitiefase Projectplan Hertogenwijk 2 in Tiel	Goedgekeurd
31-05-2021	Fasedocument realisatiefase Oosterweyden fase 4 in Maurik	Goedgekeurd
27-09-2021	Strategisch programma WSW	Goedgekeurd
27-09-2021	Nazorg Project Kromme Elleboog	Goedgekeurd
27-09-2021	Fasedocument Initiatieffase Burger Weeshuis Tiel	Goedgekeurd
27-09-2021	Definitiefase Definitief Ontwerp Hertogenwijk, Tiel fase 2	Goedgekeurd

Datum	Onderwerp	Besluit
27-09-2021	Profiel nieuwe Directeur - Bestuurder	Goedgekeurd
27-09-2021	Controleplan BDO 2021	Goedgekeurd
27-09-2021	Controleplan Interne Controller 2022	Goedgekeurd
22-11-2021	Visitatie 2022 door Cognitum	Goedgekeurd
22-11-2021	Begroting 2022 & FMR 2022-2031	Goedgekeurd
22-11-2021	Treasury Jaarplan 2022	Goedgekeurd
22-11-2021	Aankoop bouwlocatie Gildeland in Lienden	Goedgekeurd
22-11-2021	Visie op toezicht en besturen	Goedgekeurd
16-12-2021/06-01-2022	Initiatieffase Haalbaarheid Veilingterrein in Tiel	Goedgekeurd
16-12-2021/06-01-2022	Initiatieffase Haalbaarheid Gemeentehuis in Maurik	Goedgekeurd
16-12-2021	Benoemingsbesluit Mw. L. Koster – Lid RvC	Goedgekeurd

Fusie
De Raad van Commissarissen heeft de vorderingen ten aanzien van de fusie nauwlettend gevolgd. De Covid-19 perikelen, die ook aanhielden in 2021, hebben een vertragend effect gehad op het integratieproces. Het thuiswerken heeft wel geleid tot een versnelling in de digitale mogelijkheden en vaardigheden.
In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de integratie van beide organisaties positief verloopt. Als in 2022 de maatregelen rondom COVID-19 vervallen, wordt het integratieproces verder vormgegeven. Het bestuur heeft gedurende het jaar de Raad van Commissarissen geïnformeerd over de vorderingen en ontwikkelingen ten aanzien van organisatie en cultuur. Het feit dat het voltallige personeel in februari 2021 op één locatie kon worden gehuisvest heeft de verdere integratie bevorderd.

In de tweede helft van 2022 legt onze directeur-bestuurder zijn functie neer in verband met zijn pensionering. Werving & Selectiebureau ERLY begeleidt de werving van een nieuwe bestuurder. Daarvoor is een profielschets opgesteld en in 2021 is het wervings – en selectieproces opgestart. Eind 2021 en begin 2022 hebben de eerste gesprekken met de kandidaten plaatsgevonden. Bij dit proces zijn zowel de leden van de Raad van Commissarissen betrokken alsmede leden van het Managementteam, de staf, OR en de huurdersbelangenorganisatie "De Vooruitgang".

Voorts zijn er, conform de reglementen, door de Raad van Commissarissen bijeenkomsten bijgewoond met zowel de ondernemingsraad als de huurdersbelangenorganisatie "De Vooruitgang". Al deze voornoemde contacten die de Raad van Commissarissen in de loop van 2021 heeft ervaren, versterken het beeld dat Thius zich positief ontwikkelt.

Werkzaamheden en thema's 2021
Een niet onbelangrijk deel van de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen is in voorgaande tekst aan de orde gekomen. Het overzicht van goedgekeurde en vastgestelde besluiten geeft een adequaat beeld van hetgeen er besproken en besloten is.

In 2021 zijn belangrijke inhoudelijke thema's aan de orde geweest waaronder de visie op besturen en toezichthouden, de begroting, het huurbeleid, voorbereiding voor werving van een nieuwe bestuurder en de voorbereiding van de visitatie in 2022. Verder is voortvarend gesproken over nieuwe projecten binnen het werkgebied van Thius en is in september samen met het managementteam een uitgebreide rondleiding langs het bezit van Thius en toekomstige projecten georganiseerd. Op deze wijze heeft de Raad van Commissarissen nader kennisgemaakt met het bezit van Thius.

De verdere ontwikkeling van de bestuursrapportage en in het verlengde hiervan o.a. het adequaat kunnen beoordelen en volgen van nieuwbouwprojecten en de hiermee gepaard gaande investeringsbesluiten is voor de Raad van Commissarissen belangrijke input om haar toezichthoudende rol in te kunnen vullen.

2.5. Samenstelling, deskundigheid en commissies

De samenstelling van de RvC zag er in 2021 als volgt uit:

Naam	Functie	Expertise	Benoeming/ herbenoeming	Einde benoemingstermijn
Dhr. D. Dekker	Voorzitter	Governance	01-09-2019 1e termijn	01-09-2023
Dhr. C. Megens	Vice - Voorzitter	Financiën en Controle	01-06-2019 2e termijn	31-05-2023
Mw. H. van Keulen	Lid	Volkshuisvestelijk	05-01-2021 1e termijn	05-01-2025
Mw. J.B. Sanders	Lid	Volkshuisvestelijk en projectontwikkeling	30-03-2020 2e termijn	29-03-2024
S. van 't Foort (tot 29-10-21)	Lid	Juridisch en bestuurlijk	01-01-2021 tot 28-9-2021 1e termijn	01-01-2025
Vacature	Lid	Juridisch en bestuurlijk	28-9-2021	

Eind december 2020 heeft Thius, in verband met het bereiken van het einde van hun tweede benoemingstermijn, afscheid genomen van de commissarissen Jolanda Go-Hippe en Diederik Hommes. In het licht hiervan is een wervingsprocedure opgestart voor twee vacatures. Eén van de vacatures betrof een huurderscommissaris. De werving hiervoor is in samenwerking met de huurdersbelangenorganisatie "De Vooruitgang' uitgevoerd. Per 5 januari 2021 heeft de RvC Heleen van Keulen benoemd. Heleen is aangetrokken als huurderscommissaris. Daarnaast is Heleen van Keulen zelfstandig ondernemer op het gebied van management- en organisatieadvies.

Per 1 januari 2021 is Sander van 't Foort benoemd. Sander vervult een functie binnen de RvC op juridisch en bestuurlijk gebied. Op het moment van benoeming was Sander wethouder in de gemeente Renswoude. Per 1 november 2021 is Sander van 't Foort, na een grondige selectieprocedure, in dienst getreden bij Stichting Thius als Manager Wonen. Voor de mogelijkheid tot benoeming van Sander van 't Foort is juridisch advies ingewonnen. Sander van 't Foort heeft daarom per 27 september 2021 zijn functie binnen de RvC neergelegd.

Als gevolg van het vertrek van Sander van 't Foort uit de Raad van Commissarissen is in oktober 2021 een wervingsprocedure opgestart met behulp van het Wervings- en Selectiebureau ERLY voor een lid van de Raad van Commissarissen. Per 13 januari 2022 is Loes Koster benoemd als commissaris met een juridische en bestuurlijke achtergrond en expertise. Op deze wijze is de RvC per januari 2022 opnieuw gecompleteerd naar vijf personen.

Voorbereidende commissies
De Raad van Commissarissen kent twee voorbereidende commissies, te weten de Remuneratie- en de Auditcommissie. Iedere commissie heeft een eigen reglement dat onderdeel uitmaakt van het reglement van de Raad van Commissarissen.

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

De Remuneratiecommissie heeft in 2021 in totaal vier keer vergaderd. De overleggen waren gericht op:
- Jaarlijkse beoordeling van de bestuurder, inclusief de beoordelingscriteria en bezoldiging;
- Honorering van de commissarissen;
- Voorbereiden en doen uitvoeren van de zelfevaluatie 2021.
- Permante educatie.
- Werving en selectie van nieuwe directeur/bestuurder
- Statuten en reglementen

Van de vergaderingen van de Remuneratiecommissie worden notulen gemaakt. Het verslag wordt ter informatie toegestuurd aan de Raad van Commissarissen maar vastgesteld in de Remuneratiecommissie. Van de zelfevaluatie wordt een verslag gemaakt dat door de voltallige Raad van Commissarissen is vastgesteld.

De ***Auditcommissie*** bereidt, ter advisering aan de Raad van Commissarissen, financiële onderwerpen en de financiële onderdelen in de projecten voor en is in 2021 viermaal bijeengekomen. De overleggen in 2021 waren gericht op de reguliere financiële onderwerpen waaronder de bestuursrapportages, jaarverslaggeving en financiële consequenties van voorgenomen vastgoedprojecten. Van de vergaderingen worden notulen gemaakt en deze worden ter informatie gestuurd aan de RvC maar vastgesteld in de Auditcommissie.

De samenstelling van de commissies in 2021 is als volgt:

Naam	Commissie	Rol
Mw. J.B. Sanders	Remuneratie	Voorzitter
Dhr. D. Dekker	Remuneratie	Lid
Dhr. C. Megens	Audit	Voorzitter
S. van 't Foort (tot 28-9-21)	Audit	Lid
Mw. J.B. Sanders (28-9/31-12-21)	Audit	Lid

2.6. Functies en nevenfuncties

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

In 2021 is er geen sprake geweest van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en/of bestuurder betrokken waren.

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

Naam	Beroep/functies 2021
Dhr. D.P. Dekker	Organisatieadviseur
Dhr. C. Megens	Interimmanager Finance & Control
Mw. J.B. Sanders	Adviseur Wonen ad interim Projectontwikkelaar ad interim
Dhr. S. van 't Foort (t/m 27-9-21)	Wethouder gemeente Renswoude
Mw. H.S.J. van Keulen	Interimmanager publieke sector en non-profit

Naam	Nevenfuncties 2021
Dhr. D.P. Dekker	Oprichter/partner bureau Wielinq Bestuurslid EKKO, poppodium in Utrecht Lid RvC en beoogd voorzitter Heuvelrug Wonen
Dhr. C. Megens	Eigenaar Megens Interim Finance Managing partner Public-i B.V. (Financieel interim-management en advies in de publieke sector)
Mw. J.B. Sanders	Eigenaar van ProMan Projectmanagement in Vastgoed B.V. (ontwikkel-, advies en interim-management). Lid RvC Quawonen, Bergambacht Lid RvC Rhiant Wonen te Hendrik Ido Ambacht Lid bestuur wooncentrum de Driestad te Culemborg
Dhr. S. van 't Foort	Lid Raad van Toezicht Vluchtelingenwerk West-Midden Nederland. Bestuurslid, voorheen coördinator, Worldconnectors, Amsterdam.
Mw. H.S.J. van Keulen	Geen

2.7. Permanente educatie

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

Naam	Benoemd op	Norm PE-punten 2021	PE-punten behaald in 2021
Dhr. D.P. Dekker	01-09-2019	5	8
Dhr. C. Megens	01-06-2015	5	8
Mw. J.B. Sanders	30-03-2020	5	19
Dhr. S. van't Foort	01-01-2021	4 (jan-sept)	19
Mw. H.S.J. van Keulen	05-01-2021	5	9

2.8. Honorering Raad van Commissarissen

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

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

Rol	VTW-norm Klasse F
Voorzitter	€ 26.250,-
Lid	€ 17.500,-

De honorering aan de leden van de raad van commissarissen bedroeg in 2021:

Naam	Periode	Honorering (in euro's)
Dhr. D.P. Dekker	01-01 t/m 31-12	€ 20.250,-
Dhr. C. Megens	01-01 t/m 31-12	€ 13.550,-
Mw. J.B. Sanders	01-01 t/m 31-12	€ 13.550,-
Dhr. S. van 't Foort	01-01 t/m 27-9	€ 9.033,-
Mw. H.S.J. van Keulen	01-01 t/m 31-12	€ 13.504,-

De vergoedingen lagen hiermee onder de maximaal toegestane honorering.
Naast de reguliere vergoeding is in 2021 een totaalbedrag van € 635,- aan reiskosten uitgekeerd aan de commissarissen.

2.9. Beoordeling en honorering directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder is, voorzien van een positieve zienswijze van de Aw, per 1 mei 2021 herbenoemd tot 21 september 2022, zijn pensioengerechtigde leeftijd.

In het kader van de jaarlijkse beoordeling is in 2021 een beoordelingsgesprek gevoerd en meerdere reflectieve gesprekken. De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de bestuurder als goed beoordeeld.

Voor de bestuurder geldt de maximale bezoldiging behorend bij bezoldigingsklasse F van de sectorale indeling zoals deze is vastgesteld door de minister. De maximale bezoldiging voor 2021 bedraagt € 175.000,-. De bezoldiging van de bestuurder ligt, met een totaalbedrag van € 163.187,- onder deze grens.

Maximaal toelaatbare bezoldiging 2021	Totaal bezoldiging 2021	Bruto jaarsalaris
€ 175.000,-	€ 163.187,-	€ 144.950,-

In het jaar 2021 heeft de bestuurder 48 PE-punten behaald. Over de periode 2019-2021 is dit in totaal 116 PE-punten. Er is dus aan de PE-verplichting (108 PE punten over 3 jaar) voldaan.

3. Het kader

3.1. Strategische visie

De visie en missie is als volgt:

1) Wij bieden de huurder een Thuis

- *Betaalbaar en leefbaar*

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

- *Beschikbaarheid*

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

- *Thuis, ook op lange termijn*

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

2) Mensgericht en dicht bij de huurder

- *Dicht bij de huurder*

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

- *Luisterend oor*

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

3) Wij werken samen vanuit een open houding

- *Vertrouwen*

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

- *Op kleine schaal*

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

- *Passende bijdrage*

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

4) We zijn bij de tijd

- *Lerende organisatie*

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

- *Kunst afkijken*

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

3.2. Strategische thema's

We werken aan de hand van vijf thema's. Per strategisch thema geven wij aan welke keuzes we maken. De focus ligt de eerste periode echter ook op het samengaan van de organisaties. We kiezen voor rust en stabiliteit.

De vijf strategische thema's zijn:

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

1. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroepen

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

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

2. Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later

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

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

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

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

3. Leefbare dorpen en buurten

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

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

4. Samenwerken om onze doelen te bereiken

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

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

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

5. *Werken aan verdere professionalisering van de organisatie*

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

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

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

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

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

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

Om de voortgang op deze strategische thema's te kunnen volgen wordt in onze bestuursrapportage aan de RvC ieder tertiaal hierover gerapporteerd. Ter verantwoording wordt deze rapportage qua actiepunten ook in dit jaarverslag opgenomen. Hiermee leggen we dus ook aan "de maatschappij" verantwoording af.

3.3. Actuele ontwikkelingen in 2021

Belangrijke ontwikkelingen in 2021 (naast Covid) zijn voor woningcorporaties:

Huur- en betaalbaarheidsbeleid

- Conform het besluit van het kabinet mochten de huren voor sociale huurwoningen (gereguleerde huurwoningen per 1 juli 2021) niet worden verhoogd. Daarnaast mag er geen inkomensafhankelijke huurverhoging worden toegepast;
- Volgens de nieuwe wetgeving konden een deel van de huurders met een sociaal huurcontract een éénmalige huurverlaging krijgen in 2021. De éénmalige huurverlaging geldt voor huurders van een sociale huurwoning én een huurprijs betalen boven de zogenoemde aftoppingsgrenzen (1-2 persoons huishoudens € 633,25 en 3- of meerpersoonshuishoudens € 678,66) én een laag inkomen hebben.

Duurzaamheid

- Het Klimaatplan 2021-2030, hoewel dit is vastgesteld in 2020 blijft dit in 2021 van kracht. Uitgangspunt daarbij is woonlastenneutraliteit voor kopers en huurders, waarbij de kosten voor verduurzaming niet hoger zijn dan kan worden terugverdiend aan energiebesparing.

Overig

- Verlaging van het tarief Verhuurderheffing over 2022 en het voornemen om de Verhuurderheffing in 2023 af te schaffen (coalitieakkoord);
- Aanpassing van de renteaftrekbeperking. Dit betekent dat Thius hier eerder mee te maken krijgt, met als gevolg meer te betalen vennootschapsbelasting.
- Herziene woningwet per 1 januari 2022.

3.4. Risicomanagement

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

In onze planning-cyclus en control-cyclus hebben wij in augustus 2021 een risico-inventarisatie uitgevoerd. Deze kwalitatieve risico-inventarisaties zijn aan de hand van het WSW Business Risks model opgesteld. De uitkomsten van deze risico-inventarisaties worden eerst binnen de organisatie met het MT en de Business Controller en later met de RvC gedeeld en besproken. In de begroting wordt een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd en zijn meerdere scenario's doorgerekend. Conclusie van alle doorrekeningen is dat Thius die risicoscenario's financieel goed kan doorstaan. In de verdere uitwerking in deze paragraaf leest u hier meer over.

Belangrijke strategische risico's komen vanuit de externe omgeving op ons af en zijn door ons niet tot nauwelijks te beïnvloeden. Voorbeelden hiervan zijn de landelijke en lokale politiek en de nieuwe wet- en regelgeving. Beheersmaatregelen hiervoor worden op verschillende vlakken ingevuld. Met de drie gemeenten in ons werkgebied hebben wij veelvuldig contact op verschillende niveaus en in verschillende vormen. Onderling in de Samenwerking Woningcorporaties Rivierengebied (SWR) overleggen wij over regionale onderwerpen en via de SWR hebben wij contacten met Aedes, de landelijke branchevereniging.

Hieronder vindt u de uitkomsten van de belangrijkste risico's vanuit onze kwalitatieve risicoanalyse uitgevoerd op basis van het WSW-model:

Vraag (beknopt)	Toelichting
1.Aanwezigheid van een goede portefeuillestrategie ofwel het ontbreken daarvan	Gemeenten hebben woningmarkt onderzoek gedaan en er ligt voor de gemeenten een woningbouwopgave/ portefeuillestrategie. Hierin hebben zij de opgave voor arbeidsmigranten opgenomen, alleen wil Thius graag als corporatie hier meer bij worden betrokken.
2.Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille (in het kader van grote uitgaven en investeringen)	De vastgoedportefeuille is voornamelijk opgebouwd uit de bouwperiode jaren '50-'70. Door verkoop en nieuwbouw willen wij graag onze voorraad verjongen en vernieuwen. Waar verkoop niet mogelijk en de woningen te goed zijn om te slopen worden deze woningen gerenoveerd. Duurzaamheidsdoelstellingen zijn lastig te realiseren met name in de hoogbouw zonder hoge (onrendabele) investeringen. Het verkopen van de wat slechtere labels kent maatschappelijke nadelen. Daarnaast is beschikbaarheid van bouwlocaties een belangrijke vereiste om onze voorraad te verjongen.

3.Concentratie in het type bezit (eenzijdigheid bezit en daardoor mogelijk risico in de kasstromen)	Er is sprake van een gediversifieerde vastgoedportefeuille Waarbij de typologieën zich vooral concentreren in de kernen (vnl. eengezinswoningen) en appartementen (Tiel). De leeftijdsopbouw van het bezit is een aandachtspunt.
4.Inhoud transitieprogramma, -doelstelling en realisatie (aansluiting op de markt en kwaliteit huidige voorraad)	Vraag of deel van de woningvoorraad voldoet aan moderne huisvestingsnormen. Inzicht hierin (NEN 2767) ontbreekt voor een deel van het bezit. Elk jaar wordt 1/3 van het bezit beoordeeld.
5.Huurstructuur- strategie (realisatie van het huurbeleid)	Het huurbeleid is complex. Deels door politiek (nieuwe regelgeving) en anderzijds ook interne keuzes (streefhurenbeleid, tweehurenbeleid). We zijn bezig om een duurzaam huurbeleid op te stellen.
6.Positie en risico's in de sector	Ondanks dat dit onderdeel door WSW wordt ingevuld zijn wij van mening dat politieke instabiliteit en strikte aansturing door wet- en regelgeving een groot risico vormen.

Belangrijkste risico is volgens ons "de positie en risico's in de sector". De politiek is grillig en er worden soms besluiten genomen die van grote invloed zijn op de financiën van een woningcorporatie (zoals in 2021: de huurverlaging en huurmatiging).

Naast deze kwalitatieve risicoanalyse hebben we ook een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. We hebben daartoe allereerst mogelijke risico's benoemd (in totaal de volgens ons 15 meest relevante).

Met behulp van het automatiseringspakket Wals van Ortec is een kwantitatieve risicoanalyse uitgewerkt. Allereerst zijn 15 risico's benoemd die effecten hebben op één van de vier kengetallen die door de Aw en WSW gebruikt worden in het beoordelingskader.

De volgende 15 risico's zijn benoemd:

- Belastingplan 2022;
- Helft van de ingeplande verkoop wordt gerealiseerd;
- Geen verkoop wordt gerealiseerd;
- Huurmatiging tot 1 % beneden prijsinflatie;
- Huur wordt bevroren gedurende de komende jaren;
- Leegstand stijgt met 1 %;
- Mutatiegraad daalt met 1 %;
- Nieuwbouw stokt tot 50 % van de voorgenomen plannen;
- Rente stijgt met 1 %;
- Marktwaarde daalt jaarlijks met 5 % beneden begrotingsverwachtingen;
- Woningverbeteringen worden verdubbeld in aantallen, mede in het kader van verduurzaming;
- Huur wordt bij huurverhoging direct afgetopt naar streefhuur;
- Netto bedrijfslasten stijgen met € 1.000.000,- per jaar;
- Onderhoudslasten stijgen met € 1.000.000,- per jaar;
- Streefhuur naar 69 % (t.o.v. het uitgangspunt van 72 %) maximaal redelijk en huur bevriezen boven streefhuur.

Elk van deze risico's zijn allereerst individueel vertaald in wijzigingen in de parameters. Daarna zijn de aangepaste parameters doorgerekend in de financiële kengetallen. Hierbij is het basisscenario het uitgangspunt van de vastgestelde begroting 2022 en de financiële meerjarenraming (FMR).

Huurbevriezing heeft in de FMR-termijn van 10 jaar het grootste negatieve effect op de Interest Coverage Ratio (ICR). In de financiële wereld geldt dit als maatstaf voor de mate waarin een woningcorporatie in staat is rente te betalen over de uitstaande schulden. De ICR geeft aan hoe vaak je de rente kunt betalen. De ICR daalt door een huurbevriezing met 1,22 (van 3,68 in 2031 in het basisscenario naar 2,46 in 2031).

Het risico met het laagste effect op de ICR is dat de nieuwbouw stokt tot 50 % (50 % minder nieuwbouw dus). Dit heeft een positief effect op de ICR, omdat geen leningen hoeven te worden aangetrokken. Dit heeft effect op de rentelasten (die dalen) en daarmee de operationele kasstromen.

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

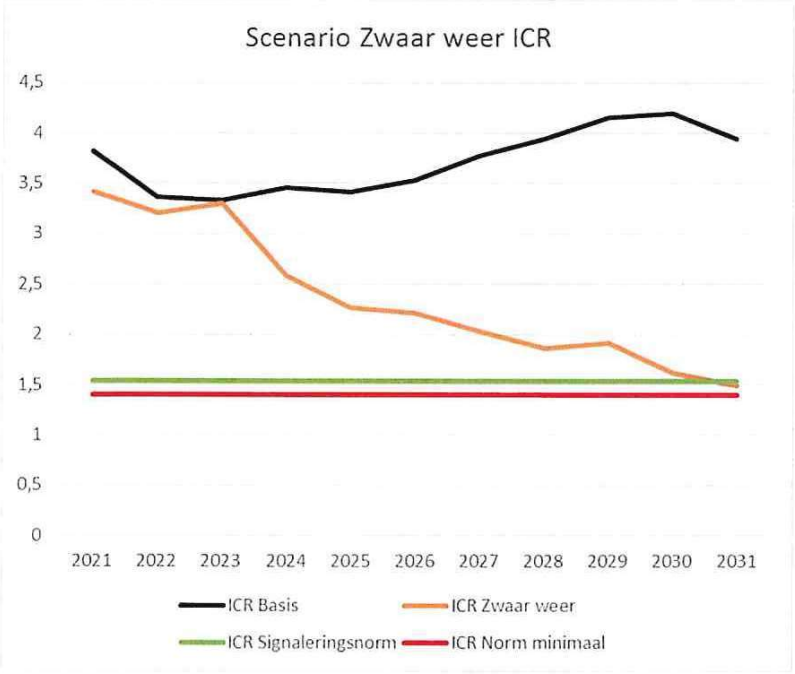
Uit alle doorrekeningen kan worden geconstateerd, dat het kengetal ICR als meest beperkend kan worden gezien.

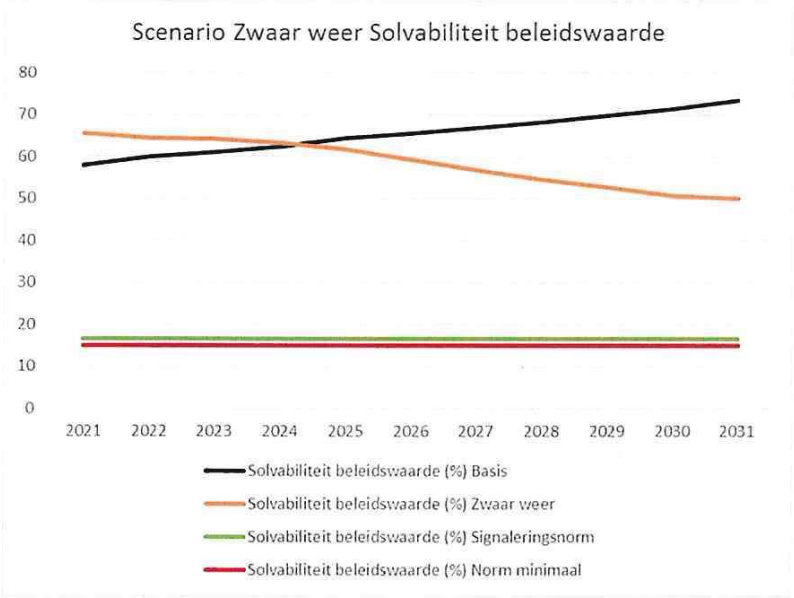
Op basis van dit gegeven kan ook bepaald worden hoeveel risico Thius maximaal kan nemen en toch binnen de financiële kengetallen kan blijven. Dit bedraagt afgerond € 12.500.000,-. Dat betekent concreet, dat de operationele kasstromen af mogen nemen van zo'n € 16.000.000,- naar ongeveer € 3.500.000,- per jaar. Dat is een grote marge en toont onze goede financiële positie. De grootste risico's zijn dan politiek ingrijpen (matiging huren, verhoging belastingen) en in mindere mate onvoldoende kostenbeheersing (onderhoud, bedrijfslasten en kosten van verduurzaming).

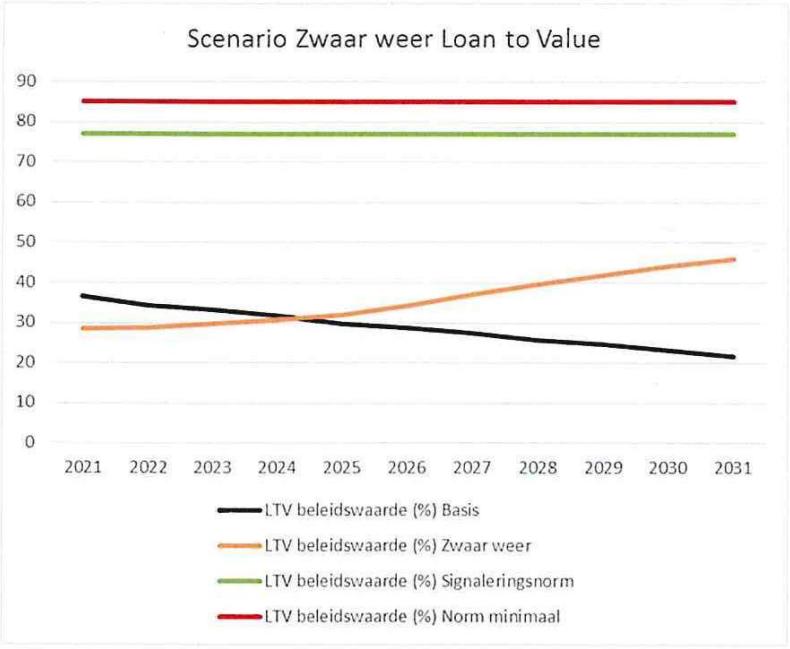
Naast deze doorrekening van individuele risico's is ook een zwaar weer scenario doorgerekend. Bij het zwaar weer scenario wordt er van uit gegaan dat alle risico's gelijktijdig zullen optreden. Overigens wordt een dergelijk zwaar weer scenario niet waarschijnlijk geacht.

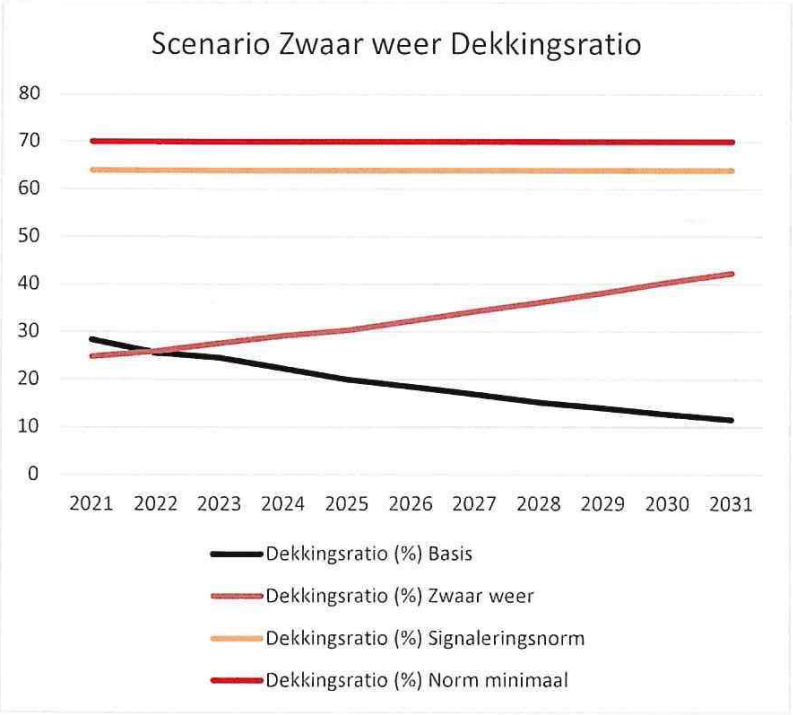
Ook hierbij zijn de effecten op de financiële kengetallen doorgerekend. Geconcludeerd kan worden, dat alleen in het jaar 2031 de interne signaleringsnorm van 1,54 bij de ICR wordt doorbroken en de minimale norm van 1,4 wordt benaderd. Dan zal er moeten worden geïntervenieerd. We monitoren de ICR o.a.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

Hieronder de uitkomsten van enkele doorrekeningen in de vorm van grafieken






Scenario Zwaar weer Loan to Value
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031
LTV beleidswaarde (%) Basis
LTV beleidswaarde (%) Zwaar weer
LTV beleidswaarde (%) Signaleringsnorm
LTV beleidswaarde (%) Norm minimaal


Scenario Zwaar weer Dekkingsratio
80
70
60
50
40
30
20
10
0
2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031
Dekkingsratio (%) Basis
Dekkingsratio (%) Zwaar weer
Dekkingsratio (%) Signaleringsnorm
Dekkingsratio (%) Norm minimaal

3.5. Fraudebeheersing

Frauderisicobeheersing

Binnen de strategie van Thius hebben we bepaald hoe de (financiële) middelen van de organisatie besteed worden. Fraude definiëren we als een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde om een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Tone at the top, cultuur en gedrag en aandacht voor eerlijk handelen en integere bedrijfsvoering vinden wij allen belangrijk. Naast soft controls heeft Thius in haar operationele processen diverse beheersingsmaatregelen geïmplementeerd om fraude te voorkomen, met specifiek aandacht voor het betalingsverkeer waar geldstromen de organisatie verlaten.

Integriteit

Thius kent een gedrags- en integriteitscode. Naast deze codes hebben wij ook een klokkenluidersregeling waar ongewenste zaken, onregelmatigheden of misstanden gemeld kunnen worden. In 2021 zijn er geen meldingen gedaan over misstanden.

Opdrachtgeverschap

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

Corruptie en omkoping

We besteden aandacht aan het tegengaan van corruptie en omkoping en aan het voorkomen van (een schijn van) belangenverstrengeling.
Als medewerkers in dienst treden bespreken we met hun de gedrags- en integriteitscode. Ook besteden we aandacht aan potentiële belangenverstrengelingen als gevolg van nevenwerkzaamheden en volgen we de Governancecode Woningcorporaties .

4. Voldoende beschikbare woningen voor onze doelgroep

4.1. Vastgoedportefeuillebeleid

Wij staan voor de opgave de woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar te houden, te verduurzamen, te verjongen, te renoveren en uit te breiden.
Er is in 2021 een nieuw vastgoedportefeuillebeleid uitgewerkt waarbij de benodigde aantallen beter aansluiten bij de groeiende behoefte naar woningen. Dit omdat we als corporatie de afgelopen jaren niet het gewenste aantal nieuwbouwwoningen hebben kunnen realiseren en door de verkoop de woningvoorraad op sommige plekken zelfs is afgenomen.

In de regionale woonagenda is aangegeven dat er behoefte is dat bij nieuwbouw 30% van de plannen voor de sociale huur is. Dit om de achterstanden van de afgelopen jaren in te halen en de komende groei van vraag naar woningen op te kunnen vangen. Dit heeft gevolgen voor het aantal benodigde woningen voor Thius in de nieuwbouw. Daarom is dit jaar opnieuw gekeken naar de behoefte en de nieuwbouwrealisatie. Hierbij is niet meer het doel om in 2030 uit te komen op een plus van 300 woningen, maar op een minimale plus van ruim 600. Dit betekent een ambitie om gemiddeld 90 woningen per jaar tot 2030 te realiseren.

In de begroting hebben we begin 2021 8.181 verhuurobjecten (vhe's). In onderstaand overzicht is de verdeling naar type te zien.

Type verhuureenheid	Aantal vhe's per 1-1-2021	Aantal vhe's per 31-12-2021
Zelfstandige woningen	*7.222*	*7.212*
Onzelfstandige woningen	*13*	*27*
Woonwagens en standplaatsen	*3*	*3*
Parkeerplaats	*298*	*241*
Garagebox	*251*	*265*
Bedrijfsonroerendgoed (BOG)	*72*	*60*
Maatschappelijk onroerendgoed (MOG)	*34*	*35*
Intramurale zorg	288	230
Totaal	8.181	8.073

We hebben na de fusie in 2021 de juistheid van de typeringen opnieuw beoordeeld en geüniformeerd. Hierdoor zijn met name woningen verschoven van intramurale zorg naar (on)zelfstandige woningen. Daarnaast zijn parkeerplaatsen naar garageboxen en BOG/MOG naar parkeren geherclassificeerd.
We hebben in 2021 21 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en 36 woningen verkocht. Daarnaast zijn 32 woningen aan onder andere de Hertog Reinaldlaan uit exploitatie gehaald om gesloopt te worden. Hier zullen we nieuwe woningen gaan realiseren.

Verkoopbeleid
In 2021 is een nieuw verkoopbeleid vastgesteld met een potentiële verkoopvijver van maximaal ongeveer 800 woningen. Op basis van de huidige mutatiegraad zullen naar verwachting jaarlijks ruim 30 huurwoningen worden verkocht. We kiezen er bewust voor toch woningen te verkopen en nieuw te bouwen om onze voorraad te vernieuwen en te voorkomen dat we een verouderde voorraad krijgen over een aantal jaren.

4.2. Nieuwbouw en Woningverbetering

4.2.1. Nieuwbouw, gerealiseerd in 2021

Kromme Elleboog (Tiel)
De 7 grondgebonden woningen zijn in het derde kwartaal 2021 opgeleverd.

Fructus 1 (Dodewaard)
Het betreft 14 grondgebonden multifunctionele sociale huurwoningen. De oplevering aan Thius heeft plaatsgevonden in het vierde kwartaal 2021 en de huurders zijn in januari 2022 hier ingetrokken.

4.2.2. Nieuwbouw, in ontwikkeling in 2021

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

De Meent (Erichem)
De planvorming is in 2020 grotendeels afgerond, met de eigenaar is de koopovereenkomst getekend. In het eerste kwartaal 2022 zal een aanvraag worden ingediend. Naar verwachting kunnen hier 14 woningen worden gebouwd.

Casterhoven 3 (Kesteren)
De planvorming voor Casterhoven 3 is inmiddels afgerond. De 10 kavels voor Thius zijn vastgelegd in het verkavelingsplan. Naar verwachting is het mogelijk om in het derde kwartaal 2022 te starten met de bouw.

Blommeland 2 (Lienden)
Er is een plan voor het bouwen van 9 multifunctionele woningen op een perceel eigen grond. Het plan is ingediend bij de Regiekamer en hier is vanuit de gemeente positief op gereageerd. Inmiddels is de bestemmingsplanprocedure opgestart met de benodigde onderzoeken. Naar verwachting zal dit in de loop van 2022 gereed zijn.

Voorstraat 8, voormalig kantoor (Lienden)
Verkenning van de scenario's loopt en zal in 2022 worden afgerond.

Oosterweyden 4 (Maurik)
Er ligt een akkoord over de prijs met de ontwikkelaar. In januari 2022 is gestart met de bouw van 18 woningen.

Gemeentewerf (Opheusden)
De ontwikkelaar heeft geen haast met het plan. In overleg met de gemeente is onderzocht of de positie van de ontwikkelaar kan worden overgenomen. Dit is niet gelukt. Vanuit de gemeente is eveneens weinig voortgang te melden.

Voorburg (Ommeren)
De gemeente heeft ons bod en plan geaccepteerd. Vanwege het recente arrest, inzake verkoop door gemeenten, wordt nader advies gevraagd, terzake de geldigheid van deze deal.

Reuchlinlaan (Tiel)
Het kavel is al enkele jaren ons eigendom. In 2022 zal met de gemeente in overleg worden getreden, om te kijken wat de mogelijkheden zijn.

Zwarte hertog fase 1 Tiel: De hertog van Gelre
Met de voormalige eigenaar van het perceel op de hoek Nieuwe Tielseweg en Hertog Reinaldlaan is in 2020 overeenstemming bereikt over de aankoop. Het perceel is door Thius aangekocht en de opstal is gesloopt. Met de gemeente is op hoofdlijnen overeenstemming over de beoogde bebouwing. De architect zal het ontwerp verder uitwerken. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de gemeente. Vanwege een voortdurende discussie over het aantal appartementen heeft de gemeente nog geen besluit genomen.

Hertogenwijk Fase 2 (Tiel)
De 36 woningen aan de Hertog Reinaldlaan, Janus Erasmiusstraat en de Hertog Willemstraat zijn technisch en functioneel verouderd. Vanwege de slechte kwaliteit van, met name de vloeren/fundering, zijn reeds 4 woningen gesloopt in de afgelopen jaren. Herstructurering van de woningen is al enkele jaren aan de orde en er is met bewoners over sloop-nieuwbouw gecommuniceerd. Eind 2021 zijn alle huurders vertrokken en staan de woningen leeg. Begin 2022 is gestart met de sloop. De nieuwbouw die ervoor terugkomt betreft 8 grondgebonden eengezinswoningen en 24 multicategorale woningen (dit zijn zorggeschikte woningen met bad- en slaapkamer beneden).

Veilingterrein (Tiel)
In 2020 is vooral gewerkt aan het ruimtelijk hoofdprincipe om inzicht te krijgen in de financiële kaders. Ook is gestart met het opstellen van de overeenkomsten met de gemeente en BPD inzake de uitgangspunten/voorwaarden van Thius. In 2021 is het hoofdlijnenakkoord ondertekend en is de gebiedsvisie gereed en voor inspraak vrijgegeven. Het stedebouwkundigplan is uitgewerkt met als resultaat 104 woningen in de huursector.

4.2.3. Verbetering kwaliteit door groot onderhoud en renovatie

De Batouwe
Al in 2010 is een besluit genomen tot sloop van dit complex en in 2015 is het sociaal plan in werking getreden. Alle oorspronkelijke bewoners zijn verhuisd en tot de start bouw zijn de woningen verhuurd via de leegstandswet. Uiteindelijk is, op basis van de woningbehoefte, gekozen voor de renovatievariant. Hierbij zijn van de oorspronkelijke 134 appartementen uiteindelijk er 121 betaalbare appartementen (2 en 4 kamer appartementen) behouden gebleven voor de sociale huurmarkt. De uitvoering is gestart medio 2020. De uitvoering is volgens planning verlopen. De appartementen zijn in het derde kwartaal 2021 opgeleverd.

Wadenonijenlaan (Tiel)
Gestart is in 2021 met de verkenning van dit project. Een constructief onderzoek naar de staat van de 3 gebouwen (totaal 72 appartementen) is opgesteld. Op basis hiervan blijkt dat een grondige renovatie mogelijk is. In 2022 zal dit nader worden uitgewerkt.

4.3. Verkopen en aankopen

Verkopen
Er zijn in 2021 36 woningen en 6 parkeerplaatsen uit het bezit verkocht waarvan 15 (incl. 6 parkeerplaatsen) in Tiel, 8 in Buren en 19 in Neder-Betuwe. Er zijn in totaal 12 Koopgarant woningen teruggekocht waarvan 2 in Tiel, 4 in Buren en 6 in Neder-Betuwe. Van deze 12 zijn er 5 woningen opnieuw verkocht via Koopgarant aangezien de termijnen die destijds zijn afgesproken nog niet zijn verstreken. Daarnaast zijn 7 Koopgarantwoningen teruggekocht en regulier verkocht. Tevens zijn bij 3 woningen de koopgarantverplichtingen afgekocht.

Aankopen

Burgerweeshuis (Tiel)
Doel is om dit rijksmonument aan te kopen en te verbouwen tot appartementen. Hiertoe is een schetsplan opgesteld, welke ter goedkeuring aan Monumentenzorg is voorgelegd. Hieruit blijkt dat we ook veel binnenmuren moeten handhaven. Hierover zijn nieuwe gesprekken gaande.

4.4. Verhuringen 2021

4.4.1. *Verhuringen en woonruimteverdeling*

In 2021 zijn 627 verhuurobjecten verhuurd, verdeeld als volgt per type:

Type	Aantal mutaties
Woning	529
Kamer	25
Overige	4
Parkeerplaats	56
Bedrijf	13
Eindtotaal	**627**

De vestigingsmutatiegraad komt daarmee uit op 7,92 (2020:6,94%.). De mutatiegraad is relatief hoog door de oplevering na renovatie van 121 woningen de Batouwe en de verhuisbewegingen die hierdoor zijn ontstaan.

Er werden 86 woningen verhuurd via urgentie (exclusief statushouders en woningzoekenden met zware zorgindicatie). Hiervan waren er 32 die door herstructurering van de Hertog Reinaldlaan met voorrang zijn geholpen. In totaal zijn inclusief statushouders en woningzoekenden met zware zorgindicatie 133 woningen verhuurd via urgentie. In 2021 is daarmee ongeveer 21 % (2020:17%) van alle vrijkomende woningen toegewezen aan urgenten.

Het totaal aantal woningzoekenden in het Woongaard gebied is in 2021 gestegen naar 75.000 (eind 2020 71.389). De gemiddelde wachttijd in 2021 bij Thius is 9,3 jaar (in de regio 7,1 jaar). Het merendeel van de ingeschreven woningzoekenden is alleenstaand (60%) of één lid van een tweepersoonshuishouden (25 %). Negen procent van de ingeschreven woningzoekenden betreft een 1-ouder gezin en 7 % is een gezin met 1 of meerdere kinderen. Het percentage meerpersoonshuishoudens, zowel met als zonder kinderen is minder dan 1 %.

4.4.2. *Het huisvesten van bijzondere doelgroepen*

De gemeente Buren, Neder-Betuwe en Tiel hebben, net als andere gemeenten, een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. In Tiel is de afspraak dat Thius en KleurrijkWonen beiden woningen beschikbaar stellen om de statushouders te huisvesten. Daarbij wordt nauw samengewerkt met Vluchtelingenwerk Oost-Nederland.

De taakstelling voor Tiel was voor ons en KleurrijkWonen gezamenlijk 60 statushouders te huisvesten. Eind 2021 hebben we 55 mensen gehuisvest, dus een tekort van 5 statushouders.

In Buren hebben we samen met KleurrijkWonen voldaan aan de taakstelling van 38 statushouders.

In Neder Betuwe was de opgave 35 personen. Hiervan zijn er 20 gehuisvest in 2021. Hierdoor was er een tekort van 15 personen. Eind 2021 zijn er nog 6 woningen aangeboden voor statushouders, maar worden de contracten afgesloten in 2022. Hierdoor is de opgelopen achterstand bijna geheel ingelopen.

Thius heeft met KleurrijkWonen en de gemeente Tiel de afspraak dat beide corporaties jaarlijks ieder maximaal 18 reguliere woningen beschikbaar stellen in Tiel voor bijzondere doelgroepen zoals tienermoeders die begeleid gaan wonen, mensen met een psychiatrische achtergrond of ex-gedetineerden. Er is een onderverdeling gemaakt naar specifieke doelgroep en zorgorganisatie. In 2021 zijn 11 woningen op deze manier door een cliënt gehuurd. Daarnaast hebben Maatman en Thuis voor Nu in de Batouwe samen 30 woningen erbij gekregen. Deze verhuringen zijn verantwoord onder "regulier".

5. Een huis met betaalbare woonlasten voor nu en later

Om betaalbare woningen voor nu en later te realiseren hebben wij twee doelen opgesteld:
1. Onze woningen zijn en blijven voor onze doelgroep betaalbaar.
2. We zetten in op betaalbare woonlasten voor onze huurders.

Om deze twee doelen de komende jaren te realiseren hebben we de volgende ambities en acties geformuleerd. Per actie is aangegeven wat de huidige stand van zaken is.

Groen	De actie loopt volgens planning of is afgerond
Oranje	Er zijn omstandigheden c.q. risico's bekend die tot vertraging kunnen leiden
Rood	De actie loopt vertraging op of is niet gestart

Ambitie 2023	Acties 2021	Toelichting
We zetten in op lagere woonlasten en goed onderhouden woningen voor onze huurders	We ronden de implementatie van Vastware en het proces van conditiemeten af, met als doel een beter beeld te krijgen van het onderhoud van onze woningen	Vastware is geïmplementeerd. Op basis van de aanbestedingsanalyse heeft optimalisatie plaats gevonden van de onderhoudsformules (prijs x frequentie). Per 1 juli 2021 is 1/3 van het bezit geïnspecteerd conform de NEN 2767 conditiemeting. Vanuit daar is de nieuwe (meer) jaar onderhoudsbegroting 2022 opgesteld.
	We sluiten nieuwe contracten met onze aannemers m.b.t. reparatieverzoeken	Interne evaluatie heeft plaats gevonden. Het contract is gehandhaafd. Er zijn wel enkele extra werkafspraken tussen Thius en huisaannemers en -installateurs gemaakt.
	We bouwen de effectiviteit van onze eigen dienst uit inclusief de planning	Het blijft een continu proces om de planning van de vakmannen zo optimaal en efficiënt mogelijk op te stellen. Evaluatie heeft plaatsgevonden over de standaardtijd die ingepland wordt per reparatieverzoek. Aanvullende aanpassingen zijn niet nodig geweest.
We zetten in op lagere woonlasten en goed onderhouden woningen voor onze huurders	We werken het technisch beheer van de VVE uit	Door omstandigheden zijn de overeenkomsten met de VVE's nog niet ondertekend. Wel is een start gemaakt met het inventariseren van de huurders- en verhuurdersonderhoud. Vanuit deze inventarisatie worden de demarcatie onderhoud overzichten opgesteld. Deze demarcatieoverzichten zijn nog niet afgerond.

De kans op een woning voor primaire en secundaire groepen is even groot. De huurprijzen bij mutatie sluiten aan bij de verdeling van inkomens.	We werken het huurbeleid verder uit en bekijken waar maatwerk nodig is en hoe we omgaan met de jaarlijkse huurverhoging	Gereed.
	We implementeren een nieuw streefhuurbeleid dat is vastgesteld en we bepalen bij welke complexen het 2-hurenbeleid wel/ niet van toepassing is	Gereed.
Minder mensen met financiële problemen/ huurachterstanden. De huurachterstand bij zittende huurders is lager dan 1%.	Op basis van de pilot vroegsignalering beoordelen we het rendement van vroegtijdige interventie. Hierbij houden we rekening met de wet schuldhulpverlening die per 1 jan 2021 is ingegaan	De pilot is doorgezet. We bellen meer en eerder en waar nodig bezoeken we huurders met een achterstand. De huurachterstand bij zittende huurders is 0,63%.
	Om huurders met betalingsproblemen te helpen willen we een huurmonitor (als instrument) implementeren. Het persoonlijke contact met de huurders willen we verhogen in het incassotraject en achterstanden verlagen. Daarnaast willen we de keuze en werkwijze van onze deurwaarders evalueren	De informatievoorziening (lijstwerk) over de huurachterstanden is uitgebreid, maar daarmee zijn we nog niet klaar. O.a. in Katoomba moet de informatievoorziening worden verbeterd. De informatie vanuit het lijstwerk wordt gebruikt om meer in detail het proces te beoordelen. Pas daarna zullen we de Huurmonitor gaan implementeren.
In 2020 zijn onze woningen gemiddeld label B. In 2026 zijn onze woningen (die we blijven verhuren) minimaal label B	We onderzoeken welke ontwikkelingen voor nieuwbouwmethodes en installatie- en monitoringstechnieken voor Thius bruikbaar zijn	Middels digitale vakbladen, webinars, gesprekken en soms projectbezoeken blijven we goed op de hoogte wat er is en wat de ontwikkelingen zijn. We gaan voor beproefde methodes en wegen onze beslissingen zorgvuldig af.
	We leiden onze eigen mensen op als EPA-W adviseurs	Er zijn 3 personen die de opleiding hebben gevolgd. Alleen zijn de examens vanwege Covid nog niet volledig gehaald of ingepland.
	We nemen opnieuw verlopen energielabels op en melden deze af	Een plan van aanpak is in het afgelopen tertiaal opgesteld. Vastgoed samen met de afdeling Financiën leveren nu gegevens aan Atriënsis ter verwerking in VABI. Daarna zullen de woningen worden afgemeld en zullen nieuwe labels worden toegekend.

5.1. Huurbeleid

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

5.1.1 Huurhoogte

Naast het huurbeleid blijven we werken met het 2-hurenbeleid voor het gehele bezit om ervoor te zorgen dat we voldoende woningen beschikbaar houden voor de huurders met recht op huurtoeslag en om ervoor te zorgen dat we voldoen aan het passend toewijzen.

We hebben te maken met de nieuwe wetgeving dat een deel van de huurders met een sociaal huurcontract een éénmalige huurverlaging krijgt in 2021. De éénmalige huurverlaging geldt voor huurders van een sociale huurwoning en een huurprijs betalen boven de zogenoemde aftoppingsgrenzen (1-2 persoons huishoudens € 633,25 en 3- of meerpersoonshuishoudens € 678,66) en een laag inkomen hebben. Daarnaast mochten er geen huurverhogingen (uitgezonderd geliberaliseerde woningen) toe worden gepast. Dit gold ook voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens	Huurverlaging naar
Één persoon	Tot en met 23.725 euro	633,25 euro
Één persoon, AOW-gerechtigd op 1-1-2021	Tot en met 23.650 euro	633,25 euro
Meerdere personen	Tot en met 32.200 euro	Twee personen: 633,25 euro Drie of meer personen: 678,66 euro
Meerdere personen, van wie tenminste één AOW-gerechtigd is op 1-1-2021	Tot en met 32.075 euro	Twee personen: 633,25 euro Drie of meer personen: 678,66 euro

Door de huurbevriezing en huurverlagingen zijn in 2021 de huuropbrengsten € 750.000,- lager dan begroot. Hierdoor is er een verschuiving opgetreden in de huurprijsklassen ten opzichte van vorig jaar

Huurprijsklasse	2020	2021
≤ 442,46	660	559
442,47-633,25	4.048	4.941
633,26-678,66	1.095	766
678,67-752,33	1.043	618
>752,34	550	330
Totaal	7.396	7.215

Circa 86% van de woningen had eind 2021 een huur onder de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66).

5.1.2 Huur-inkomen

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

Staatssteunregeling

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

We zijn in 2021 met 7 % en 1 % (2020 met 6,6 % en 2,0%) ruim binnen de marge van de staatssteunregeling gebleven, zowel bij de 10% ruimte voor de middengroep (€ 40.024 tot € 44.655) als de 10% vrije ruimte voor hogere inkomens (inkomen boven € 44.655). De ruimte is vooral gebruikt bij toewijzingen door woningen met een huurprijs tussen € 678,66 en € 752,33 te verhuren aan de middengroep.

Passend toewijzen
Bij passend toewijzen gaat het erom dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag alleen woningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag toegewezen mogen worden.
We voldoen met 99% ruim aan de eis, dat minimaal 95% van de woningen op deze manier wordt toegewezen. Dat wil zeggen dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning hebben gehuurd met een huurprijs onder € 633,25 (1- of 2-persoonshuishoudens) of € 678,66 (3- of meerpersoonshuishoudens).

5.2. Huurincasso

De huurachterstanden zijn 1,07% (2020: 1,28%) van de in rekening gebrachte jaarhuur. Dit is uit te splitsen in 0,63% (2020: 0,88%) van huidige huurders en 0,44% (2020: 0,40%) van vertrokken huurders. Daarmee liggen de huurachterstanden op een lager niveau dan in 2020 en dit is een zeer positieve ontwikkeling, zeker gezien de economische omstandigheden door Covid. Een bedrag van afgerond € 183.000,- (ca 0,34% van de jaarlijkse huuropbrengst) kon niet worden geïnd en is als verlies genomen.

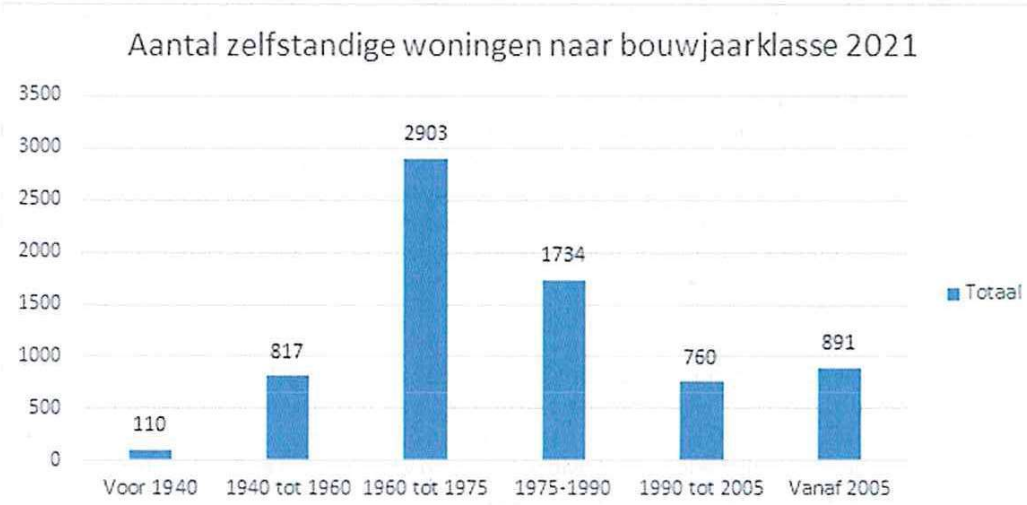
Via aanvullende belrondes en mailing benaderen we huurders voor het maken van betaalafspraken. Met 176 huurders is eind 2021 een betalingsregeling getroffen.
Daarnaast zijn eind 2021 113 achterstanden uit handen gegeven aan de gerechtsdeurwaarder.

Per 1 januari 2022 is een voormalig toegevoegd deurwaarder in dienst getreden. De verwachting is dat we daarmee minder achterstanden naar deurwaarders door te hoeven sturen (met besparingen voor de huurders tot gevolg) en het aantal huisbezoeken kunnen verhogen met als gevolg lagere huurachterstanden.

In totaal zijn in 2021 negentien ontruimingen aangezegd (17 adressen waarvan 2 aanzeggingen tweemaal) en zeven woningen hiervan zijn daadwerkelijk ontruimd. Drie ontruimingen vonden plaats vanwege hennepteelt, 2 ontruimingen i.v.m. vuurwerkopslag, 1 ontruiming i.v.m. woonfraude en 1 ontruiming i.v.m. de huurachterstand. Vier ontruimingen zijn niet doorgegaan omdat de achterstand volledig betaald is. Bij de andere ontruimingen is een betalingsregeling getroffen of een schuldsaneringstraject ingegaan.

Geconcludeerd mag worden dat Thius slechts in uitzonderlijke gevallen tot ontruiming overgaat.

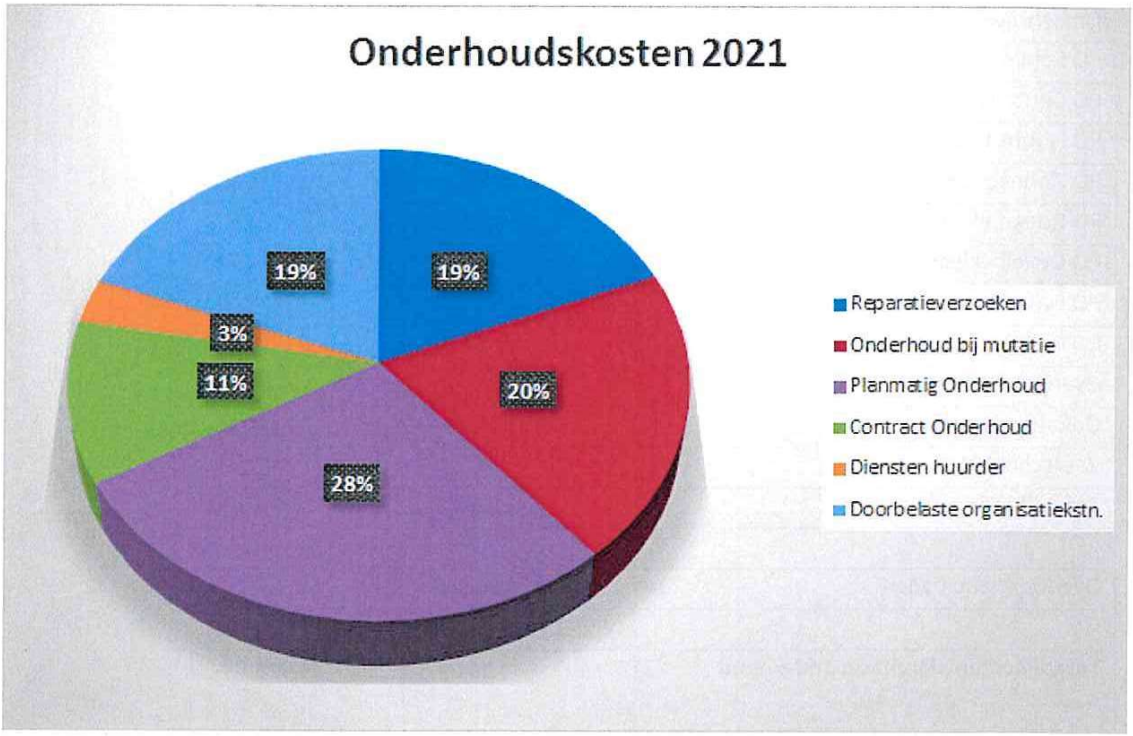
5.3. Samenstelling van woningbezit



Thius biedt haar huurders woningen die technisch en functioneel van goede kwaliteit zijn. Haar bezit bestaat per 31 december 2021 voor het merendeel (ongeveer 74%) uit eengezinswoningen. Veruit de meeste woningen zijn gebouwd in de jaren '60 en '70.

5.4. Uitgaven onderhoud

Kijkend naar de totale onderhoudskosten (functionele indeling) voor 2021 bedragen deze afgerond € 12,5 miljoen (2020: afgerond € 11,6 miljoen). Dit is voor 2021 afgerond € 1.650,- per vhe, excl. parkeerplaatsen en garages (2020: € 1.470,-). Bij alle kosten soorten is sprake van een stijging t.o.v. 2020, met uitzondering van de doorberekende organisatiekosten. Conform de richtlijn voor functionele indeling is een gedeelte van de organisatiekosten doorbelast aan onderhoudslasten. Voor 2021 is dit afgerond 2,4 miljoen (2020: afgerond € 2.9 miljoen).



Reparatieonderhoud (reparatieverzoeken)
De totale kosten voor het reparatieonderhoud voor 2021 is afgerond ruim € 2,3 miljoen (2020: afgerond € 1,8 miljoen). In het totaal zijn afgerond 7.400 (2020: 7.700) reparatieverzoeken ingediend. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn afgerond ruim € 310,- (2020: € 240,-). Dit is inclusief dekking interne uren. De gemiddelde kosten per VHE (excl. parkeerplaatsen/garages) bedragen voor reparatieonderhoud afgerond € 310,- (2020: € 234,-).

Onderhoud bij mutatie
Voor mutatie onderhoud bedragen de totale kosten voor 2021 afgerond € 2,5 miljoen (2020: afgerond € 2,2 miljoen). De gemiddelde kosten per mutatie, waarbij sprake was van onderhoud, was afgerond € 5.600,- (2020: afgerond € 5.200,-). De stijging ten opzichte van 2020 heeft te maken met het feit dat er meer woningen gemuteerd zijn waarbij renovaties in het interieur hebben plaatsgevonden.

Planmatig onderhoud
In het totaal is voor ongeveer 92% van de begrote werkzaamheden opdracht gegeven. In het totaal is 6% doorgeschoven naar 2022 en 2% is komen te vervallen. De totale uitgaven voor planmatig onderhoud is € 3,5 mln. inclusief een overlooppost van 2020 van € 0,45 mln. De uitgaven zijn € 0,5 mln. lager dan begroot en dat komt door:

- Het niet afronden van werkzaamheden. Als gevolg van Covid heeft Thius binnen werkzaamheden (zoals het plaatsen van rookmelders) uitgesteld.
- De begroting heeft rekening gehouden met de nieuwe wetgeving inzake vervanging CV-ketels; dit heeft toch gunstiger uitgepakt dan verwacht waardoor de realisatie lager is dan begroot.
- Het vervallen van enkele posten.

Hieronder wordt een globale specificatie gegeven van de begrote en werkelijke kosten naar soort planmatig onderhoud. De conclusie is dat Thius binnen de vastgestelde begroting is gebleven.

Omschrijving	Begroting	Realisatie
PO Schilderwerk -2021	1.257.808	1.260.234
PO Centrale Verwarming-2021	670.429	500.469
PO Houtrot herstel-2021	272.101	240.583
PO Zonnecollectoren-2021	186.926	186.927
PO Rookmelders-2021	173.884	-
PO Gevelbekleding-2021	102.533	115.093
PO Dakbedekking-2021	84.038	75.660
PO Brandveiligheid-2021	65.140	20.421
Overige posten (< € 50.000)	166.079	131.379
Onvoorzien 2021	437.750	391.305
Voorschot VVE	132.000	132.000
Totaal PO 2021	**3.548.689**	**3.054.071**
Overloop vanuit 2020	470.588	455.176
Totaal kosten planmatig onderhoud	**4.019.277**	**3.509.246**

Contract onderhoud
Betreft onderhoud op basis van contracten, zoals CV-onderhoud. Deze lasten zijn in 2021 gestegen met afgerond € 100.000,- tot nagenoeg € 1,4 miljoen.

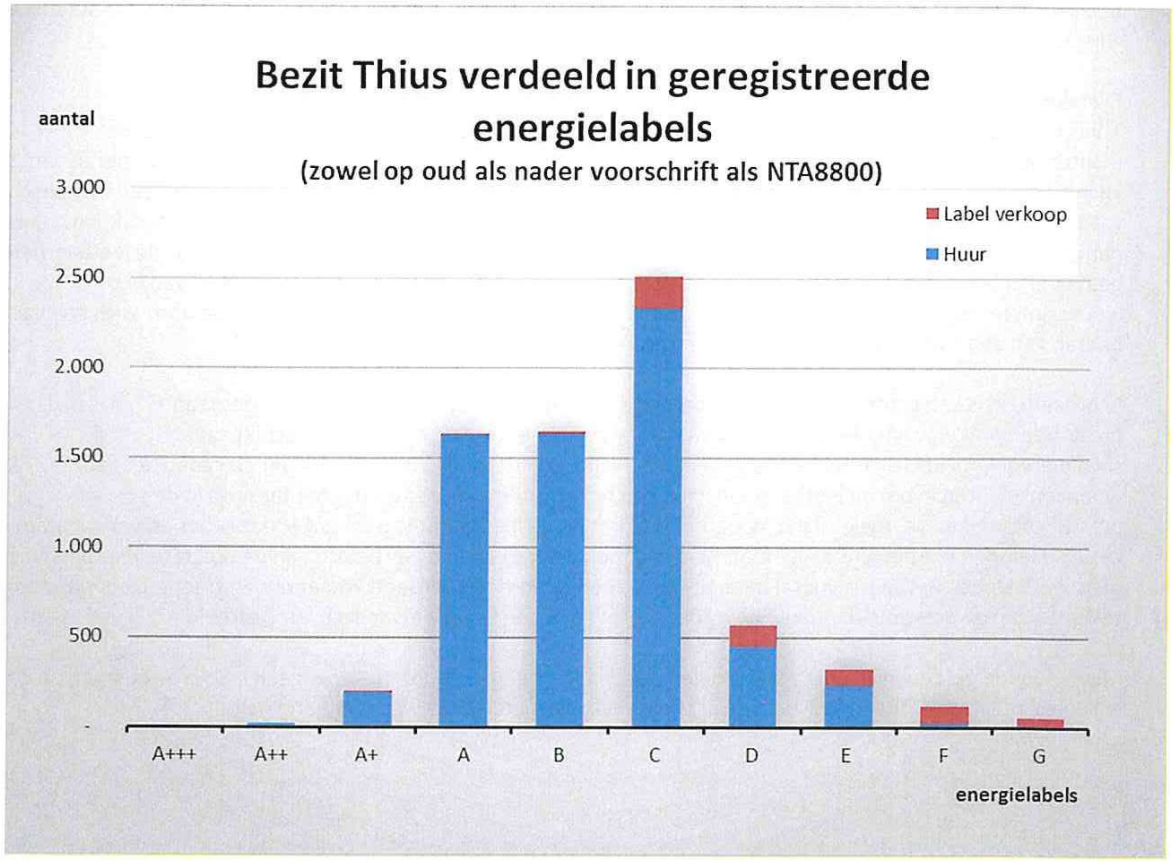
Diensten huurder
Dit betreft kosten die normaliter voor rekening van de huurder komen. Thius heeft echter het beleid dat we deze kosten niet doorberekenen. Totaal is nagenoeg € 380.000,- uitgegeven.

5.5. Verduurzaming bezit

Thius draagt bij aan lagere energielasten voor huurders en ter realisatie van klimaat-doelstellingen. Dit doen wij door onze woningen te isoleren en te voorzien van zonnepanelen voor duurzame energieopwekking. In 2026 hebben alle woningen met de bestemming doorexploiteren minimaal label B (index<1,4). Eind 2021 heeft Thius (afgerond) voor het gehele bezit (zelfstandige woningen) een gemiddelde index van 1,38. Kijkend naar de zelfstandige woningen met de bestemming verhuur is het gemiddeld 1,32 (exclusief nieuwbouw NTA 8800, hiervoor wordt geen EI berekend). Hiermee is de eerste doelstelling van **gemiddeld** label B eind 2021 behaald.

In 2021 is in het totaal ongeveer € 1.580.000 uitgegeven aan energetische maatregelen. Een groot deel van deze kosten is het plaatsen van zonnepanelen geweest, ongeveer € 1.200.000. De overige investeringen betroffen dak-, gevel- en vloerisolatie. In 2021 zijn op nagenoeg 450 bestaande woningen zonnepanelen geplaatst. Tot en met 2021 zijn ongeveer 1.000 woningen voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is in het verleden op een aantal flatgebouwen zonnepanelen gelegd t.b.v. het elektraverbruik algemene ruimten.

Energielabel	Huur	Label verkoop	Totaal
A+++	-	-	-
A++	20	-	20
A+	193	3	196
A	1.631	2	1.633
B	1.632	13	1.645
C	2.328	182	2.510
D	446	127	573
E	233	94	327
F	23	92	115
G	5	51	56
Totaal	**6.511**	**564**	**7.075**



5.6. Toekomstige opgaven: betaalbare en duurzame woningen

Als Thius staan wij met beide voeten op de grond. Natuurlijk doen wij aan CO_2-besparing, maar dan wel rekening houdend met de beperkte beurs van onze huurders. Daar waar het bijdraagt aan verlaging van de woonlasten, zetten wij verduurzaming in. Gezien de transitie waarin installaties zich momenteel bevinden, richten wij ons de komende jaren vooral op de isolatie van de schil en zonnepanelen. De komende jaren zullen wij goed af blijven wegen waar we nieuwbouw toepassen of waar we kiezen voor renovatie van bestaande woningen.

6. Leefbare buurten

Ambitie 2023	Acties 2021	Toelichting
We hebben een leefbaarheidsbeleid.	We stellen een nieuw leefbaarheidsbeleid op en implementeren dit.	Door het vertrek van de manager Wonen is dit in 2021 niet opgepakt. Voor september 2022 willen we een nieuw (concept) leefbaarheidsbeleid.

6.1. Leefbaarheid en wijkgericht werken

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

Fysieke en sociale leefbaarheid
Thius maakt onderscheid in fysieke en sociale leefbaarheid. Fysieke leefbaarheid gaat over de 'harde' maatregelen, zoals extra schoonmaak van een wooncomplex en de directe woonomgeving, verwijderen van vuilnis en vandalismebestrijding. Ook het doen van kleine verbeteringen voor de uitstraling van een complex vallen hieronder. Zo hebben we in 2021 camera's geplaatst in De Batouwe en voeren we actief beleid om vuilnis in gangpaden van complexen te verminderen teneinde de fysieke leefbaarheid te vergroten. Sociale leefbaarheid gaat over activiteiten en initiatieven met en voor bewoners(commissies) die de leefbaarheid van het wooncomplex en de directe omgeving ten goede komen. Zo hebben we in 2021 bewonerscommissies een vast bedrag van 200 euro gegeven ter bevordering van de sociale leefbaarheid.

Leefbaarheid is een centraal thema in de prestatieafspraken met gemeenten. Met de gemeente Tiel is in de prestatieafspraken vastgelegd dat de gemeente wijkregisseurs inzet en gelden beschikbaar stelt via de subsidieregeling 'Leefbaarheid en vergroening in wijken en dorpen'. Thius zet budget en capaciteit van woonconsulenten in om de leefbaarheid in wijken te vergroten. Met de gemeente Buren is in de prestatieafspraken vastgelegd dat ingezoomd wordt op de leefbaarheid per kern zodat acties en vervolgstappen bepaald kunnen worden om de leefbaarheid in aandachtsgebieden te verbeteren. In de prestatieafspraken met de gemeente Neder-Betuwe is vooral het belang van een goed woon- en leefklimaat onderstreept. Door uitvoering te geven aan de prestatieafspraken bevordert Thius zowel de fysieke als sociale leefbaarheid.

Mede door de geldende COVID-maatregelen hebben leefbaarheidsinitiatieven op een laag pitje gestaan. In 2022 willen we met het leefbaarheidsbeleid het thema op gestructureerde wijze ter hand nemen.

7. Samenwerken om onze doelen te bereiken

We hebben ons als doel gesteld om:
1. Gerichter samenwerken om te komen tot een passend aanbod bij een veranderende vraag.
2. Gerichter samenwerken om voldoende woningen te realiseren.

Om deze twee doelen de komende jaren te realiseren hebben we de volgende ambities en acties geformuleerd. Per actie is aangegeven wat de huidige stand van zaken.

Ambitie 2023	Acties 2021	Toelichting
Voor grondeigenaren zijn wij de partner om sociale woningen te realiseren	We gaan met partijen in gesprek om meer sociale woningen te realiseren	Daar waar gronden met potentie liggen zoeken we de eigenaren op om te komen tot koop van de gronden/posities of tot afname van woningen. We zijn met verschillende grondeigenaren in gesprek.
We hebben met alle gemeenten afspraken over hoeveel procent (bv 20%) sociale huur bij nieuwbouwprojecten wordt gerealiseerd	We spreken met gemeenten om afspraken te maken over percentages/ grondprijzen enz. voor het bouwen van nieuwe woningen	We kaarten dit continu aan bij de gemeenten maar die vinden het nog moeilijk. De gemeente Buren vroeg onlangs om mee te denken en bij de gemeente Tiel zijn we uitgenodigd met Kleurrijk Wonen om mee te denken. Langzaam krijgen we steeds meer voet aan de grond voor de percentages en grondprijzen, maar voor de bouwprijzen ligt dit nog moeilijk.
We herijken de procedure van aanbesteding naar minimaal 1 en maximaal 2, waarbij geborgd wordt dat aannemers elkaar scherp houden bij nieuwbouw en renovatie	De procedure van aanbesteding aanpassen naar minimaal 1, maximaal 2 aannemers naast de huidige aannemer	Inmiddels hebben we gesprekken gevoerd met verschillende partijen. De 3 à 4 partijen die het best bij ons passen nodigen we uit bij aanbestedingen om te kijken of het ook in de praktijk brengt wat wij verwachten. Dit loopt reeds. Per aanbesteding streven we naar 2 à 3 prijzen. Echter als de ontwikkelaar positie heeft of het is een bijzondere locatie/object kiezen we er soms voor om met slechts 1 partij in gesprek te gaan.

7.1. Samen maatschappelijk presteren

Regionale en landelijke samenwerkingen
Landelijk zijn wij lid van Aedes die onder meer de belangen van de corporaties behartigt. Op regionaal niveau werken we samen met zes corporaties uit de regio Rivierenland, genaamd SWR. We werken samen op het gebied van bestuur, beleid, wonen, vastgoed en communicatie. Voor ons woonruimte verdeelsysteem maken wij gebruik van Woongaard. Hiervoor nemen wij op verschillende niveaus deel aan bijeenkomsten en overleggen. Daarnaast nemen wij ook deel aan de regiegroep wonen, welzijn en zorg waarin ook de zorg- en welzijnsorganisaties uit de regio zitten.

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

Gezamenlijke overleggen met onder meer gemeente, zorg, welzijn en politie
Gezamenlijk bespreken we wat we kunnen doen om onze wijken leefbaar te houden voor onze bewoners. Gezamenlijk bespreken we ook hoe we bewoners kunnen begeleiden die dat nodig hebben. Hiervoor zijn onder andere de volgende overleggen:

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

7.2. Overleg met Huurdersplatform

De huurders zijn verenigd in de Huurdersbelangenorganisatie (HBO) "De Vooruitgang". De huurdersorganisatie bestaat uit 9 leden. Conform de Overlegwet en de samenwerkingsovereenkomst tussen de HBO en Thius zijn we in gesprek over beleidsthema's op strategisch en organisatieniveau. Periodiek vindt overleg plaats tussen de directeur-bestuurder en manager Wonen van Thius en de HBO conform de samenwerkingsovereenkomst.
In het verslagjaar 2021 heeft zesmaal een regulier overleg plaatsgevonden.

De legitimiteit van ons handelen monitoren we onder meer in de samenwerking met bewonerscommissies en in ons overleg met de HBO. Onderwerpen van gesprek waren onder meer de huurverhoging 2021, het jaarverslag en de jaarrekening 2020, het gebruik van rookmelders, het woonwagenbeleid en de prestatieafspraken.

In een regulier overleg heeft de HBO met een delegatie van de RvC éénmaal een ontmoeting gehad. De HBO heeft op eigen gelegenheid 12 keer vergaderd in 2021.

7.3. Overleg met bewonerscommissies

Eind 2021 waren er vier bewonerscommissies actief. Bewonerscommissies voeren regelmatig overleg met Thius over hun complex en over het reilen en zeilen in en rond hun complex. Soms organiseren zij gedurende het jaar ook één of meerdere activiteiten voor de bewoners in hun wooncomplex. In steeds meer complexen zijn er geen formele bewonerscommissies, maar contactpersonen waarmee contact is over de situatie in en om het complex of 'bewonersambassadeurs' die zonder de officiële status van bewonerscommissie regelmatig activiteiten organiseren in hun wooncomplex. Door de COVID-maatregelen is het contact met de ambassadeurs en bewonerscommissies anders geweest dan normaal. Er is met enige regelmaat contact gehouden om de inzet van de bewonerscommissies warm te houden en ze bij veranderingen in hun complex betrokken te houden.

7.4. Aedes benchmark

Ook in 2021 hebben we deelgenomen aan de Aedes benchmark. De resultaten (over het jaar 2020) waren als volgt:

Prestatieveld Huurdersoordeel	Onze score	*Sector*	Onze letter
			B
Nieuwe huurders	7,6	*7,7*	B
Huurders met reparatieverzoek	7,6	*7,7*	B
Vertrokken huurders	6,8	*7,6*	C
Prestatieveld Bedrijfslasten			A
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 670	*€ 846*	A
Prestatieveld Duurzaamheid			B
Energielabelwaarde NTA8800 (EP2)	203,4 kWh/m²	*205 kWh/m²*	B
CO2-uitstoot werkelijk gasgebruik per m²	20,6 kg/m²	*18,6 kg/m²*	C
Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling Standaard)	44,2 kWh/m²	*48 kWh/m²*	B
Prestatieveld Onderhoud & verbetering			B
Geharmoniseerde instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde *	€ 2048	*€ 2.727*	
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde	€ 2.901		
Instandhoudingskostenindex vijfjarig	71		A
Technische woningkwaliteit (EP2)	203,4 kWh/m²	*205 kWh/m²*	
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	198,4		
Technische woningkwaliteitsindex	102		B
Ervaren woningkwaliteit	6,9	*7*	
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,9		
Ervaren woningkwaliteitsindex	100		B
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid			
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	0,30%	*0,20%*	
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgres (DAEB)	-2,10%	*-1,30%*	
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	83,80%	*84,50%*	
Deelscore Beschikbaarheid			B
Huurprijs (DAEB)	€ 578	*€ 561*	
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	69,00%	*70,80%*	
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	3,00%	*3,20%*	
Deelscore Betaalbaarheid			B
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend toewijzen-grens **	65,80%	*75,00%*	
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	76,50%	*80,60%*	
Deelscore Huisvesten doelgroepen			C

** De geharmoniseerde instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde beslaat vijf jaren (van 2016 tot 2020). Indien de corporatie in één of meerdere jaren niet heeft deelgenomen aan het prestatieveld kan het de gegevens van één, twee, drie of vier jaar betreffen.*

*** tot de liberalisatiegrens*

NB: Indien er geen gegevens beschikbaar zijn is het veld "uw score" leeg. U krijgt dan ook geen letter voor deze deelscore en prestatieveld.

Prestatieveld Huurdersoordeel

Het prestatieveld Huurdersoordeel toont, met uitzondering van de score "vertrokken huurders" een keurige score met een gemiddeld overeengekomen profiel. De reden van de lage score "vertrokken huurders" is dat in 2020 (het eerste jaar na de fusie) slechts een beperkt aantal enquêtes zijn opgevraagd met als gevolg dat de score niet als representatief kan worden beschouwd. Over 2021 is de score een ruime 8.

Prestatieveld Bedrijfslasten

De geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten zijn aanzienlijk lager dan in voorgaande jaren (voor de fusie van SCW en SWB). De belangrijkste oorzaak van deze daling is in krimping van het personeelsbestand, minder gebruik maken van inhuur en adviezen. Tevens speelt een andere boekhoudkundige presentatie een rol.

Prestatieveld Duurzaamheid
In de Aedes resultaten worden alleen de scores van afgemelde woningen meegenomen. De bovenstaande indexen zijn exclusief de effecten van de energetische maatregelen toegepast in 2020 t/m 2021, omdat deze nog niet verwerkt zijn door de dataverwerker van energieprestaties. Verwacht wordt dat in de loop van 2022 de data compleet zijn.

Prestatieveld Onderhoud en verbetering
We zijn tevreden over de scores in dit veld. Met een veel lager dan gemiddelde instandhoudingskosten leveren we een hogere door de huurder ervaren woningkwaliteit.

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

7.5. Huurderstevredenheid

Verspreid over het jaar laat Thius onderzoek uitvoeren naar de klanttevredenheid via een marktonderzoeksbureau. Dit heeft in 2021 plaatsgevonden voor de processen Nieuwe huurders, Reparatieverzoeken en Vertrokken huurder.

Voor het onderzoek Nieuwe huurders werd van 172 huurders de respons ontvangen (39%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 7,9 (2020: 7,6)

Voor het onderzoek Reparatieverzoeken werd van 692 huurders de respons ontvangen (30%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 7,8 (2020: 7,5).

Voor het onderzoek Vertrokken huurder werd van 77 huurders de respons ontvangen (30%). De gemiddelde waardering van het proces kwam uit op een 7,8 (2020: 6,8).

Al met al ruim voldoende tot goede scores waarmee wij tevreden zijn, zeker gezien de ontwikkeling en het feit dat 2021 pas het tweede jaar na de fusie is.

7.6. Klachten en geschillen

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

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

Er is in 2021 één klacht ingediend bij en afgewikkeld door de Huurcommissie. De klacht betrof de afrekening van de servicekosten. Uiteindelijk is de verzoeker, c.q. huurder, in het gelijk gesteld door de Huurcommissie.

In totaal zijn in 2021 zeven klachten bij de Regionale Klachtencommissie Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland ingediend. Deze klachten betroffen onder andere het al dan niet aanbrengen van dubbelglas en WMO-voorzieningen, geluidsoverlast van buren, mogelijke waterschade, het niet aanbrengen van zonnepanelen en het niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Alle klachten zijn in 2021 door de klachtencommissie afgehandeld. Van de 7 klachten is Thius in 5 gevallen in het gelijk gesteld, bij 1 klacht is Thius gedeeltelijk in het gelijk gesteld en bij 1 klacht is de klager in het gelijkgesteld.

8. De professionele organisatie

Om onze organisatie verder te professionaliseren hebben we de volgende doelen opgesteld:
1. Doelgerichte en efficiënte organisatie inrichten
2. Passende dienstverlening
3. De visie is geborgd in de organisatie
4. Verbeteren van de bedrijfsprocessen
5. Sturen op basis van (maatschappelijk en financieel) rendement

Om deze vijf doelen de komende jaren te realiseren hebben we de volgende ambities en acties geformuleerd. Per actie is aangegeven wat de huidige stand van zaken is.

8.1. Acties

In 2021 zijn de volgende acties ondernomen om te komen tot een verdere professionalisering van de organisatie

Ambitie 2023	Acties 2021	Toelichting
Bedrijfsprocessen zijn aangepast of vernieuwd	We implementeren de vastgestelde procedures bij nieuwbouw	Inmiddels hebben we naast de procedures ook doorgepakt met het sturen op de integraliteit. Elkaar efficiënt betrekken aan de voorkant van het project.
	We optimaliseren het toezicht bij nieuwbouw	De samenwerking tussen de projectmanager en de toezichthouder versterken we. Per project bekijken we welke capaciteit nodig is en waar de overlegpunten zitten. Hoewel dit beter gaat zien wij ruimte tot verdere optimalisering.
	We ronden de implementatie van de woningcartotheek af	Het vullen van de cartotheek blijft een continu proces binnen de dagelijkse werkzaamheden. Binnen de werkgroep Data op Orde, wordt ook hier aandacht aan besteed. Het proces loopt in 2022 door.
	We ronden de implementatie van Viewpoint fase 2 af	Door het vertrek van de manager Wonen en ICT zal dit nu worden opgepakt door de manager Financiën. Voor de overgang naar fase 2 zullen eerst de openstaande punten van fase 1 worden afgerond. Implementatie van nieuwe toepassingen zullen in de toekomst waarschijnlijk kleinschaliger plaatsvinden.
	Per 1 januari zijn wij verplicht NEN 2580 GBO's aan te leveren bij de AW. Dit moet nog voor een gedeelte van het bezit gebeuren	De verplichting om per 1 januari 2021 de GBO's conform NEN2580 aan te leveren bij AW is uitgesteld tot eind 2022. Met de gemeente Buren en Neder-Betuwe zijn afspraken gemaakt half 2022 de oppervlaktes op elkaar af te stemmen. Op totaalniveau is vastgesteld dat de verschillen klein zijn (minder dan 3%). We willen echter ook op woningniveau dit goed in beeld hebben.

Bedrijfsprocessen zijn aangepast of vernieuwd	De tertiaalrapportage zal verder worden uitgebouwd en daarvan afgeleid zullen de maand- en dagrapportages worden geïmplementeerd	Met Blue Mountain (Katoomba) zijn intensieve gesprekken gevoerd omdat het nog niet naar onze zin loopt. Blue Mountain heeft nu inhaalslagen gemaakt in de productie van apps. Begin 2022 zal dit verder worden besproken met Blue Mountain.
Naast de traditionele manieren van contact, zetten nog meer in op digitale communicatie via website, huurdersportaal en social media en verleiden huurders om zo veel mogelijk digitaal te doen	We onderzoeken de mogelijkheden voor de verbetering van de digitale communicatie	Dit zal in 2022 worden opgepakt.
	We gaan aan de slag met de optimalisatie van het huurdersportaal	In het tweede tertiaal is de nieuwe beslisboom ingelezen. We hebben nu in het totaal ongeveer 290 gebreken, waardoor het voor de huurder makkelijker is om het juiste reparatieverzoek in te dienen. Verder hebben wij een werkbare manier gevonden om de reparatieverzoeken van VVE's verder binnen het huurdersportaal vorm te geven. Verdere optimalisatie van het huurdersportaal blijft een on-going proces binnen de afdeling Vastgoed.
	We controleren of e-mailadressen en telefoonnummers nog actueel zijn en ondernemen acties om deze zo compleet mogelijk te krijgen	We blijven e-mailadressen en telefoonnummers aanvullen en updaten.
	We onderzoeken op welke manieren huurders en klanten contact met ons willen en besteden (meer) aandacht in het verleiden tot een digitale communicatie met ons	Er zijn nog geen verdere acties ondernomen. Dit wordt in 2022 opgepakt.
Onze communicatieboodschappen zijn proactief in plaats van reactief	We hebben een nieuw communicatieplan opgesteld en de betreffende medewerkers zijn geïnformeerd over de bedoeling, aanpak en werkwijze	Er is een communicatieplan opgesteld voor nieuwbouw. Overige delen moeten nog verder worden uitgewerkt.

De digitale strategie 2023 is gerealiseerd	We stellen een nieuwe digitale strategie 2020-2023 op en voeren het programma middels jaarplannen uit	Deze activiteit wordt opgenomen in de jaarplanning van de afdeling Financiën & ICT in 2022.
We volgen een dalende trend met de netto bedrijfslasten (excl. ICT) zoals deze in de Aedes Benchmark staat	We toetsen het bestaand bestek (gewenste materialen en productie) op Total Cost of Ownership en passen dit aan waar dat nodig is	We hebben deelgenomen aan de Aedes benchmark en komen voor 2020 uit op gemiddelde beïnvloedbare netto bedrijfslasten van € 670,-. Daarmee behoren we tot de A-categorie (koplopers).
	De informatievoorziening voor accountants enz. is aangepast op de verdergaande digitalisering en uniformering waardoor o.a. dVi / dPi en jaarverslag beter en sneller verlopen en sneller gecontroleerd kunnen worden door accountants	Het opstellen en de controle van de jaarrekening 2020 zijn prima verlopen. Voor het versneld (en meer gestandaardiseerd) opleveren van de jaarstukken 2020 is gebruik gemaakt van het softwarepakket Audition. Hierdoor kunnen we ook snel via SBR rapporteren. We hebben daarmee een betere jaarrekening (en jaarverslag) gemaakt voor ongeveer de helft van de kosten van het voorgaand jaar.

Beide organisaties, processen, beleid enz. zijn volledig geïntegreerd	We werken het interne controleplan verder uit en leggen de taakverdeling tussen de afdeling Control en Business Controller vast (Interne controles WWS, autorisatiebeheer enz. uitvoeren)	In het tweede tertiaal is door de (nieuwe) Business Controller het Intern Controleprogramma geactualiseerd. Met de accountant is dit intern controleprogramma afgestemd. Gedurende 2021 zijn diverse interne controles uitgevoerd door deels de afdeling Control en daarnaast door de Business Controller.
	We hebben het proces van informatisering richting toezichthouder geregeld via SBR	Landelijk is de introductie van het aanleveren van informatie via SBR uitgesteld. Door ons gebruik van Audition voor de jaarrekening zijn we goed voorbereid op aanlevering via SBR.
	De structuur van de financiële vastleggingen en taakverdeling is bepaald. Samen met de afdelingen is gekeken naar het optimaliseren en vastleggen van de processen	De structuur van de afdeling Financiën is eerder al bepaald. In koppels worden diverse onderwerpen gezamenlijk verbeterd. Verbeteringen en inhalen achterstanden kreeg daarmee snel vorm. Het vastleggen van processen in procedures zal later vorm krijgen. Software voor vastlegging van processen is geselecteerd (Sensus). Medewerkster heeft een cursus gevolgd voor de omgang met de software.
Beide organisaties, processen, beleid enz. zijn volledig geïntegreerd	We ronden de fiscale aangiften tot en met 2019 af en de aangifte voor de VPB 2020 willen we in concept klaar hebben bij de jaarrekening 2020. Indienen VPB voor 1-7-2021	De achterstanden zijn ingehaald en bij de jaarrekening 2020 was de fiscale aangifte in concept gereed. De fiscale aangiften tot en met 2020 zijn ingediend en vastgesteld door de Belastingdienst.

8.2. Personeelszaken

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

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

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

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

Samenstelling MT
De samenstelling van het MT is per eind 2021 als volgt:

Naam	Functie	Relevante nevenfuncties
Johan Heesen	Directeur/bestuurder	Geen
Sander van "t Foort	Manager Wonen	Lid Raad van Toezicht Vluchtelingenwerk West-Midden Nederland. Bestuurslid, voorheen coördinator, Worldconnectors, Amsterdam.
Laura van Rijn	Manager Vastgoedbeheer	Geen
John van der Staak	Manager Productontwikkeling	Geen
Raymond Rensen	Manager Financiën en Informatisering	Geen

In de loop van 2021 is Bas de Bruijn (Manager Wonen & ICT) vertrokken en opgevolgd door Sander van 't Foort.

In de tweede helft van 2022 legt de directeur-bestuurder zijn functie neer in verband met zijn pensionering. Werving & Selectiebureau ERLY begeleidt de werving van een nieuwe bestuurder. Daarvoor is een profielschets opgesteld en in 2021 is de wervings – en selectieproces opgestart. Eind 2021 en begin 2022 hebben de eerste gesprekken met de kandidaten plaatsgevonden. Inmiddels heeft de benoeming van de nieuwe directeur plaatsgevonden.

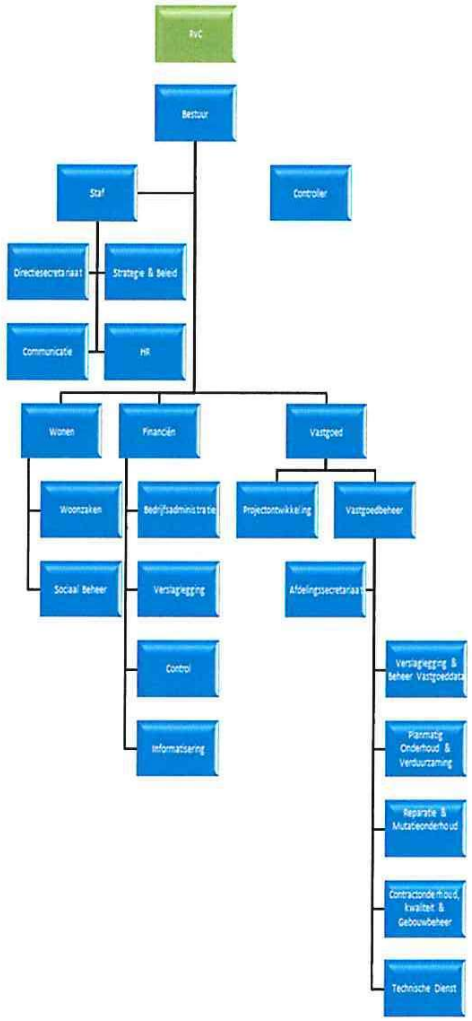
Personeelsbestand
Het personeelsbestand op 31 december 2021 bestond uit 63 medewerkers (2020: eveneens 63 personeelsleden), waarvan 34 vrouwelijke personeelsleden en 32 personen met een fulltime dienstverband. De totale formatie omvat 54 fte (2020: afgerond 55 fte). Redenen voor de beperkte daling van het aantal fte's ligt in het vertrek van een 7-tal personeelsleden bij zowel de afdeling Wonen als Vastgoed en de niet volledige vervanging hiervan.

De gemiddelde leeftijd van het personeel is afgerond 50 jaar.

Daarnaast zijn er enkele interne verschuivingen geweest: ICT (1,05 fte) van Wonen naar Financiën en facilitair medewerker (0,89 fte) van Wonen naar Staf/Directie.

Afdeling	FTE per 31-12-2020	FTE per 31-12-2021	Daling/ Stijging
Directie/ Staf	5,89	5,78	- 0,11
Wonen	17,22	15,95	- 1,27
Vastgoed	20,89	20,22	- 0,67
Financiën/ICT	11,00	12,05	+ 1,05
Totalen	**55,00**	**54,00**	**- 1,00**

Het organogram is per eind 2021 als volgt:



Covid

Medio maart 2020 zijn wij geconfronteerd met de gevolgen van de Covid crisis. Gezegd mag worden dat Thius, dankzij de inzet van alle medewerkers, haar dienstverlening op peil heeft weten te houden wat een bijzondere prestatie mag heten. De handicap van het noodgedwongen thuiswerken, het elkaar gaandeweg het werken leren kennen en de operationele uitdagingen die een fusie tussen twee organisaties per definitie met zich meebrengt heeft Thius op een constructieve wijze doorstaan. Gelukkig zijn de negatieve gevolgen van de Covid crisis ons grotendeels gespaard gebleven. Dat wil niet zeggen dat er geen medewerkers besmet zijn geraakt maar de gevolgen die het betrof zijn uiteindelijk beperkt gebleven en allen zijn goed hersteld.

Verzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim over het jaar 2021 bedraagt 7,1 % (2020: 5,67%). Hiervan wordt een groot deel veroorzaakt door langdurig verzuim. Covid heeft in 2021 bij onze organisatie nauwelijks invloed gehad op het verzuim. De invloed en de sturingsmogelijkheden van de werkgever blijken evenwel beperkt te zijn. Het zijn namelijk zeer specifieke situaties, meer in de persoon gelegen, wat geen gevolg is van het werk dan wel de fusie. Met name het middellang en kortdurend verzuim verdient evenwel meer aandacht. In 2021 heeft de Arbodienst een Risico-Inventarisatie en Evaluatie uitgevoerd. De uitkomsten waren positief met enkele aandachtspunten. Deze aandachtspunten zullen in 2022 worden opgepakt.

9. Waarborgen financiële continuïteit

Doelstellingen 2021
In 2021 wilde Thius per complex inzicht hebben in de financiële en maatschappelijke rendementen door helder inzicht in beleidswaarde versus marktwaarde, zodat we eerder kunnen sturen. Dit is gerealiseerd doordat we per complex of project inzicht geven in de waarderingsgrondslagen als historische kostprijs, marktwaarde en beleidswaarde. Voor investeringsbeslissingen brengen we de kasstromen in beeld, die we afzetten tegenover de rendementseisen. Maatschappelijke rendementen komen tot uitdrukking in de afslagen tussen marktwaarde en beleidswaarde. Maar ook maandelijkse klanttevredenheidsmetingen, projectevaluaties en overleggen met huurdersvertegenwoordigingen leveren inzicht in het maatschappelijke rendement.

9.1. Financieel beleid en ontwikkelingen

Het financieel beleid van Thius is gericht op het faciliteren van onze volkshuisvestelijke ambities. Belangrijk is het borgen van de continuïteit. Ons financiële beleid is er op gericht minimaal te voldoen aan het normenkader dat de Aw en het borgingsinstituut WSW stellen. Uit voorzichtigheid en om tijdig bij te kunnen sturen hanteren we interne normen die 10% hoger zijn als signaalwaarden. Hierdoor blijft er ruimte voor eigen beleid en tijd voor bijsturing en is de financierbaarheid van Thius gegarandeerd.

Bij de uitvoering van het financiële beleid gelden randvoorwaarden zoals onder andere de beleidsdocumenten Reglement Financieel Beleid en Beheer, Procuratie en Mandatering, Treasury statuut, Investeringsstatuut maar natuurlijk ook de administratieve procedures en interne controle. In voorgaande hoofdstukken heeft u al kunnen lezen over onze risicoanalyses en de planning en control cyclus.

Dit alles bij elkaar maakt, tezamen met onze goede financiële positie, dat we een solide basis hebben voor nu en in de toekomst.

Ter ondersteuning voor de lezer van de jaarrekening hebben we hieronder de belangrijkste financiële ontwikkelingen van 2021 benoemd:

Stijging marktwaarde in 2021
Over de gehele linie is te zien dat het vastgoed sterk in waarde is gestegen. Dit blijkt uit de gestegen vastgoedbeleggingen, de herwaarderingsreserve en het balanstotaal, maar ook uit de hoge (grotendeels nog niet gerealiseerde) winst. De winst is in 2021 fors hoger dan in 2020, vooral dus door de (nog niet gerealiseerde) waardestijgingen van het vastgoed.

Fiscale aangiften
De fiscale aangiften t/m 2020 zijn ingediend en vastgesteld. De fiscale positie in de jaarrekening 2021 is gebaseerd op de vastgestelde fiscale aangiften tot en met 2020 en de concept- fiscale aangifte 2021 gebaseerd op de voorliggende jaarrekening. Deze aangifte zal na vaststelling van de jaarrekening 2021 z.s.m. worden ingediend.

Afnemende leningenportefeuille
Er is een goede operationele kasstroom binnen Thius welke (gedeeltelijk) is ingezet voor aflossing van de leningenportefeuille (totaal nagenoeg € 16 miljoen).

9.2. Realisatie 2021 versus begroting 2021

Uit oogpunt van transparantie is het volgens ons goed gebruik inzicht te verstrekken in de verschillen tussen de begroting en realisatie op basis van de Winst-en Verliesrekening gebaseerd op de categoriale indeling. De categorale indeling verstrekken wij daarmee aanvullend op de functionele indeling zoals die in de jaarrekening opgenomen is. Hieronder zijn de cijfers van de begroting 2021 en realisatie 2021 opgenomen, alsmede een verschillenverklaring op hoofdlijnen.

Omschrijving	Begroting 2021	Realisatie 2021
Huuropbrengsten	53.966	53.331
Netto verkoopresultaat	4.966	4.870
Opbrengsten servicecontracten	1.765	1.849
Overige opbrengsten	336	315
Totaalopbrengsten	*61.033*	*60.365*
Afschrijvingen kantoorgebouw en inventaris	-432	-400
Overige waardeveranderingen activa	-8.081	-5.933
Personeelslasten	-4.934	-4.765
Onderhoudslasten	-9.206	-10.117
Leefbaarheid	-100	-6
Lasten servicecontracten	-1.723	-1.807
Verhuurderheffing	-6.296	-5.516
Overige bedrijfslasten	-6.430	-5.961
Totaal bedrijfslasten	*-37.202*	*-34.505*
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	11.613	125.386
Bedrijfsresultaat	***35.444***	***151.246***
Waardeverandering financiële activa	325	0
Rentebaten	151	17
Rentelasten	-6.632	-6.268
Saldo financiële baten en lasten	*-6.156*	*-6.251*
Vennootschapsbelasting (last)	-4.807	-4.166
Resultaat deelneming	0	232
Jaarresultaat	***24.481***	***141.061***

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

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen bepalen het grootste deel van het positieve resultaat 2021. Stelregel is dat de marktwaarde in verhuurde staat ongeveer 70% is van de leegwaarde (marktwaarde vrij van huur). Deze post is afgerond € 114 miljoen hoger dan begroot. De grote krapte op de woningmarkt en de lage rente leidt tot sterk stijgende verkooprijzen en daarmee een sterk stijgende marktwaarde. Deze waardestijging komt in de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed tot uitdrukking. Bij het opstellen van de begroting moest, conform de richtlijnen van Aw, een voorzichtige schatting gemaakt worden van deze stijging.

Andere zaken die van materiële invloed zijn:

Positief:

1. Lagere "overige waardeveranderingen activa";
2. Lagere personeelslasten;
3. Lagere Verhuurderheffing;
4. Lagere overige bedrijfslasten.
5. Lagere last VPB
6. Hoger resultaat deelneming

Negatief:

7. Lagere huuropbrengsten;
8. Hogere onderhoudskosten;
9. Beperkt hogere saldo financiële baten en lasten;

De globale toelichting op deze posten luidt:

1. Door vertraging is voor een aantal nieuwbouwprojecten in 2021 nog geen bouwvergunning aangevraagd. Deze onrendabele toppen (post overige waardeveranderingen) worden niet in 2021 genomen, maar schuiven door naar 2022 of later.
2. De personeelslasten zijn met name lager door minder advieskosten en kosten van inhuur. Ook is er een lagere bezetting en was een deel van in 2020 overeengekomen (maar in 2021 uitbetaalde) vertrekregelingen in 2020 gereserveerd.
3. Door gebruik te maken van de RVV-subsidies is de verhuurderheffing ongeveer € 800.000,- lager dan begroot. Vanuit de richtlijnen (onzekerheid over ontvangsten) mag geen rekening worden gehouden met de RVV-subsidies in het begrotingstraject. Ter compensatie van de huurverlaging en -bevriezing is het tarief van de Verhuurderheffing verlaagd. Echter, de stijging van de WOZ-waarde heft deze tariefsverlaging geheel op waardoor we per saldo (bruto) hetzelfde betalen aan verhuurderheffing dan in 2020.
4. De overige bedrijfslasten zijn fors lager, voornamelijk omdat geen saneringssteun is geheven. Begroot was hiervoor een bedrag van ruim € 500.000,-. Daarnaast zijn de overige bedrijfslasten (o.a. kosten van huisvesting) over de hele linie lager, met uitzondering van automatiseringskosten en de niet aan de huurders in rekening gebrachte servicekosten.
5. De verwachting is dat het fiscale resultaat 2021 iets hoger zal zijn dan het fiscale resultaat 2020. In de definitieve aangifte 2020 VPB is de fiscale winst lager dan waarmee rekening werd gehouden in de jaarrekening 2020 (mede vanuit voorzichtigheid). Dit levert een positief resultaat op in 2021. Daarnaast neemt als gevolg van een daling van de latentie afschrijvingspotentieel de VPB last toe.
6. Het resultaat deelneming betreft nagenoeg geheel ons aandeel in het resultaat van Woongaard (incl. voorgaande jaren). Tot 2021 werden deze resultaten niet opgenomen in de jaarcijfers van Thius. Na overleg met de belastingdienst is dit beleid gewijzigd.
7. De huuropbrengsten zijn ca. € 750.000,- lager dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door de huurverlaging en huurbevriezing (elk voor ongeveer de helft).
8. De onderhoudslasten zijn hoger dan begroot, vooral als gevolg van overloop vanuit 2020. Een deel van het in 2020 begrote planmatig onderhoud werd uitgevoerd in 2021. Daarnaast waren er licht hogere kosten voor reparatieverzoeken en mutatieonderhoud.
9. De vrijval van de negatieve marktwaarde van de embedded swaption van € 338.000,- per jaar (de komende 35 jaren) is gepresenteerd als negatieve rentelasten.

9.3. Waarderingsmethoden vastgoed

De verplichte waarderingsgrondslag van ons vastgoed in de jaarrekening is de marktwaarde. Ten behoeve van toezichthouders Aw en WSW wordt vanaf 2018 ook de beleidswaarde van het vastgoed jaarlijks bepaald.

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

Daarom hanteren wij naast de (verplichte) marktwaarde in verhuurde staat de beleidswaarde. De beleidswaarde is gebaseerd op ons beleid en is feitelijk de netto contante waarde van onze verwachte kasstromen.

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

Waarde begrip	**31-12 2021**	**31-12 2020**
Leegwaarde	1.620.000.000	1.427.387.000
WOZ-waarde	1.344.270.000	1.246.236.000
Marktwaarde (in verhuurde staat)	1.167.896.000	1.043.913.000
Beleidswaarde	688.762.000	552.769.000
Historische kostprijs	500.013.000	485.307.000

De leegwaarde is de geschatte opbrengstprijs van de woningen. Deze is de laatste jaren fors hoger dan de WOZ-waarde door de sterke stijgingen van de woningprijzen de laatste jaren op de huidige verkoopmarkt. De WOZ-waarde is de waarde van de woning op de peildatum 1 januari van het voorgaande jaar (in dit geval 1 januari 2020) vrij van verhuur (dus vrije verkoopwaarde). Net als in heel Nederland zien we een verhitte woningmarkt en daardoor stijgende prijzen. In 2021 zette de stijgende trend van de WOZ zich door.

De marktwaarde in verhuurde staat is de waardering in deze jaarrekening. Vanaf 2017 is deze voorgeschreven volgens de Woningwet. Voor ons bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat circa 72% (2020: 73 %) van de leegwaarde. Van oudsher ligt als stelregel de marktwaarde rond de 70% van de leegwaarde. De laatste jaren is de vastgoedmarkt zeer aantrekkelijk voor beleggers, waardoor zowel de marktwaarde als de leegwaarde sterk stijgen. De marktwaarde ten opzichte van de leegwaarde bij Thius ligt waarschijnlijk iets lager dan het landelijke beeld. Wij hebben een lagere mutatiegraad en een lagere huurprijs dan gemiddeld in Nederland. Onze huurders hebben een lage verhuisbereidheid en betalen gemiddeld rond de 72 % van de maximaal redelijke huur (lager dan landelijk gemiddelde). Voor huurders heel aantrekkelijk, voor beleggers is dit minder aantrekkelijk. Zij krijgen een lagere huur en het duurt langer totdat zij de woning op de vrije markt kunnen verkopen (uitponden). Overigens is de marktwaarde alleen interessant bij verkoop, ons beleid is om het grootste deel van ons bezit duurzaam door te exploiteren. De berekende marktwaarde is daarom vooral boekhouden.

De wijzigingen in de marktwaarde 2021 ten opzichte van 2020 zijn opgenomen in de hiernavolgende verloopstaat:

Verloopstaat Marktwaarde 2020 - 2021 | Thius

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2020	978.336	65.577	1.043.913
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-16.661	-2.545	-19.206
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	22.793	142	22.935
Classificatiewijzigingen	1.121	-1.121	0
Subtotaal voorraadmutaties	7.253	-3.524	3.729
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	8	-404	-396
Contracthuur en leegstand	-3.293	87	-3.205
Maximale huur	571	-247	323
WOZ-waarde	35.794	1.909	37.703
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-27	-23	-50
Mutatiekans	-3.822	43	-3.779
Complexdefinitie en verkooprestricties	-9.865	-313	-10.178
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	19.366	1.052	20.417
Methodische wijzigingen handboek en software			
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	43.943	2.210	46.153
Overdrachtskosten	-55.359	-3.151	-58.511
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	47	2	49
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-11.369	-939	-12.308
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	-171	-19	-189
Disconteringsvoet na validatie	10.258	668	10.926
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	10.088	649	10.737
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	6.267	416	6.683
Liberalisatiegrens	-1.296	-76	-1.372
Reguliere huurstijging	-1.600	-46	-1.647
Markthuur	1.856	-1.268	588
Leegwaarde	-3	0	-3
Leegwaardestijging	62.897	3.411	66.308
Splitsings- en verkoopkosten	573	23	596
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-22.292	-1.080	-23.372
Beheerkosten	-643	-33	-676
Belastingen en verzekeringen	1.143	54	1.197
Verhuurderheffing	23.731	848	24.579
Disconteringsvoet	27.377	3.054	30.431
Exit yield	-3.276	769	-2.507
Wijziging waarderingsmodel	581	22	604
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	95.314	6.094	101.408
Marktwaarde 2021	1.098.987	68.909	1.167.896
Percentage marktwaarde 2021 t.o.v. 2020	*112,33%*	*105,08%*	*111,88%*

In hoofdlijnen is de verklaring voor de sterke stijging van de marktwaarde als volgt:

1. Beperkte stijging van de marktwaarde door de voorraadmutaties. Dit betreft een resultante van enerzijds minder eenheden (sloop en verkoop) en anderzijds van een hoge marktwaarde van de nieuwe eenheden (nieuwbouw).
2. De mutatie van de marktwaarde door aanpassingen van vastgoedgegevens betreft met name de stijging van de WOZ-waarde. De stijging van de WOZ-waarde houdt natuurlijk verband met de nu al meerdere jaren sterke verkoopmarkt. De daling door verkooprestricties komt doordat het gemiddeld aantal woningwaarderingspunten is afgenomen doordat energie labels zijn verlopen en daardoor meer woningen een verkooprestrictie hebben.
3. De mutaties in de methodische wijzigingen handboek zijn het gevolg van de bijstelling van de mutatiekans en de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 9%;
4. De stijging als gevolg van de parameterwijzigingen (n.a.v. validatie handboek) wordt vooral veroorzaakt door de aantrekkelijkheid van de vastgoedmarkt voor beleggers. Zij zijn bereid genoegen te nemen met een lager rendement (lagere disconteringsvoet)
5. De stijging van de leegwaarde, de daling van de disconteringsvoet (zie ook hierboven) en de daling van te betalen verhuurderheffing zijn de belangrijkste positieve parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen. Daarnaast is een hoger bedrag aan onderhoud ingerekend. Dit heeft vooral te maken met de schaarste aan grondstoffen en vaklieden en heeft een negatief effect op de marktwaarde.

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

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

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

	2021
Stap 1 Beschikbaarheid:	- € 19.315.000,-
Stap 2 Betaalbaarheid:	- € 392.386.000,-
Stap 3 Kwaliteit:	- € 58.683.000,-
Stap 4 Beheer:	- € 8.748.000,-

Met name de kosten van de stap betaalbaarheid zijn net als bij andere corporaties hoog. Dit heeft onder andere te maken met het tweehurenbeleid dat wordt gehanteerd door Thius. De beleidswaarde in % van de marktwaarde is in verhouding met andere corporaties hoog doordat we lage afslagen voor het onderhoud (Kwaliteit) en beheer hebben. Het onderhoud is ingerekend op basis van de meerjarige onderhoudsbegroting en is al jaren laag in verhouding tot andere corporaties (maar wel met een goede kwaliteitsbeleving voor huurders!). Het beheer levert een kleine afslag op ten opzichte van de markt.

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

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet. De disconteringsvoet wordt in de systematiek niet aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Thius actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid en hogere kwaliteit onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Thius bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over de huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waardoor de afslag naar de 2e aftoppingsgrens als de beste schatting is verwerkt.

De beleidswaarde van Thius steeg in 2021 van € 552.770.000,- naar € 688.761.000,- en steeg daarmee afgerond 25%.

De stijging van de beleidswaarde heeft vooral te maken met de daling van de tarieven voor de Verhuurderheffing (+€ 66 miljoen) en de daling van de disconteringsvoet (+€ 39 miljoen) (beiden ook in de waarderingsparameters marktwaarde) en daarnaast een daling in de ingerekende onderhoudskosten op basis van het eigen beleid.

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 706.583.072,- aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020: € 600.510.144,-) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen markwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Thius. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB)-huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarden, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. De conclusie kan dan ook worden getrokken dat waardering op marktwaarde voor Thius weinig tot geen toegevoegde waarde heeft. We zijn echter verplicht deze waarderingsgrondslag aan te houden.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Thius heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Dit impliceert dat van het DAEB-bezit circa 42 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Conclusie van alle waarderingen is dat de waarde van het vastgoed in 2021 fors is gestegen. Doordat bij de waardering tegen marktwaarde deze waardestijgingen in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord levert dit in het jaar 2021 een hoge winst op. Een groot deel hiervan bestaat uit de waardeveranderingen van de activa en zijn derhalve boekhoudkundig van aard.

9.4. Toekomstverwachtingen

De druk op de woningmarkt is hoog. We verwachten dat dit de komende jaren niet snel zal veranderen. De wens om snel nieuwbouw te realiseren bestaat bij veel partijen, maar o.a. ingewikkelde wetgeving, (on)beschikbaarheid grondposities en schaarste aan productiemiddelen blijft. Daarnaast neemt de schaarste aan fossiele energiebronnen toe, waardoor de vraag naar duurzamere bronnen van energie ook snel stijgt. Op deze vlakken leidt de schaarste ook tot snel stijgende kosten en hoge inflatie. De zorgen hierover nemen maatschappelijk toe. Het huurbeleid is al jaren gekoppeld aan de inflatie, maar dat lijkt in de toekomst met de huidige inflatiepercentages niet houdbaar voor onze huurders. Betaalbaarheid van woonlasten zal daarmee een belangrijk onderwerp zijn. Wij verwachten dat de overheid op korte termijn zal ingrijpen op het huurbeleid en (net als in 2021) de huurprijzen minder zal laten stijgen dan de inflatie. Op dit moment is onzeker hoe de lange termijn ontwikkeling zal zijn van de inflatie.

Uit voorgaande paragrafen en de jaarrekening blijkt dat de financiële positie van Thius goed is. In de bijgevoegde jaarrekening wordt gedetailleerd op de balans, winst- en verliesrekening en de kasstromen ingegaan. De balanswaarde van Thius is door de sterk gestegen verkoopprijzen van woningen gestegen tot ca. € 1,25 miljard. De operationele kasstroom per jaar ligt tussen de € 15 en € 20 miljoen per jaar en is de afgelopen jaren gebruikt om de aflossingen van leningen te financieren. Omdat de leningenportefeuille ten opzichte van het bezit al relatief laag is, heeft dit niet direct onze prioriteit. We verwachten op basis van onze meerjarenramingen geen problemen in de financierbaarheid van onze activiteiten, zelfs niet in slecht weer scenario's.

We willen graag investeren in de beschikbaarheid van woningen. De komende tien jaar willen we minimaal 624 woningen toevoegen aan onze huurvoorraad. Dat is een grote uitdaging. We investeren jaarlijks ook fors in duurzaamheid. Dit zijn momenteel vooral investeringen in zonnepanelen. In investeringen in duurzaamheid zijn we terughoudender omdat wij vinden dat de investeringen wel verstandig moeten zijn. Maar door de huidige sterk gestegen prijzen van energie zullen we de komende jaren moeten kijken hoe we de woonlasten van met name meergezinswoningen betaalbaar houden. Het individueel kunnen beïnvloeden van de woonlasten zal hogere prioriteit krijgen en vragen om investeringen van Thius. Tenslotte: de overheid zal zeer waarschijnlijk verder ingrijpen. De verhuurderheffing is politiek niet meer houdbaar, maar de politiek wil daarvoor in ruil investeringen in o.a. beschikbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid.

De opbrengsten van de woningcorporatie staan onder druk: vanuit betaalbaarheid zal de groei van de huren minder dan de inflatie zijn. De druk om minder te verkopen zal maatschappelijk ook groter worden. Dat hangt ook af van de realisatie van onze nieuwbouwplannen. Omdat er vooral in de bouw veel vraag naar en veel schaarse productiemiddelen zijn, zal de prijsdruk op onze kosten hoog worden. Ook zien we dat de vennootschapsbelasting de rol van de verhuurderheffing overneemt (ook in omvang van de belastingen).

Dit is het tweede verslagjaar na de fusie in 2020. We zijn er trots op wat we in die tijd met ons relatief kleine personeelsbestand hebben kunnen realiseren. Kijkend naar de lange termijn zien we dat zullen moeten anticiperen op personeelsgebied. Ieder jaar neemt de gemiddelde leeftijd van onze medewerkers met ongeveer een jaar toe (nu rond de 50 jaar gemiddeld). Vanuit kennis-, ervaring en loyaliteitsoogpunt is dit een mooi gegeven, maar het is geen duurzaam model. Vanuit de interne organisatie zien we verder dat het belang van automatisering voor de kwaliteit en continuïteit van de dienstverlening toeneemt. Daar zullen we dus ook in moeten investeren.

Het zijn dus uitdagende omstandigheden waarin we moeten gaan opereren in de toekomst. Maar we denken dat we een goede basis hebben om ons grote maatschappelijke belang op de woningmarkt in de gemeenten Buren, Neder-Betuwe en Tiel te verhogen.

10. Verbindingen

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

Er is in het (verre) verleden in totaal € 295.000,- aan leningen verstrekt. Hiervoor wordt jaarlijks, naast administratiekosten, een rentevergoeding betaald aan Thius. De rentevergoeding bedroeg in 2021 € 5.464,- en de administratiekosten € 300,-.

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

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

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