

thuis

Jaarverslag 2021

samen'thuis

Inhoudsopgave

Bestuursverslag

1	Bestuursverslag.....	8
---	----------------------	---

Governanceverslag RvC

2	Governanceverslag raad van commissarissen.....	20
3	Governance.....	20
4	Toezichthoudende rol.....	21
5	Werkgeversrol.....	24
6	Klankbordrol	25
7	Ambassadeursrol.....	25
8	Samenstelling, educatie en bezoldiging van de raad	25
9	Functioneren van de raad	29
10	Vergadering en overleg	31
11	Tot slot	34

Volkshuisvestelijk verslag

12	Huisvesting in huur en koop	36
13	Vastgoedportefeuille	45
14	Gebiedsontwikkeling en beheer.....	51
15	Organisatie.....	66
16	Financiën.....	76

Jaarrekening

17	Balans per 31 december 2020 – vóór resultaatbestemming	90
18	Winst- en verliesrekening over 2020	92
19	Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)	93
20	Algemene toelichting.....	94
21	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	97
22	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	108
23	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	111
24	Belangrijke inschatting ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	113
25	Kasstroomoverzicht (directe methode).....	114
26	Toelichting op de balans	115
27	Toelichting op de Winst- en verliesrekening.....	133
28	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB.....	142
29	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).....	150
30	Overige gegevens	153

Voorwoord

Onbedoeld zijn we veel 'rijker' geworden in 2021. De ontwikkeling op de woningmarkt zorgde voor ongekeerde prijsverhogingen die we als **'thuis** ook terugzien in de waardebepaling van onze ruim 10.500 woningen. *Onbedoeld* omdat we als **'thuis** nu eenmaal geen vastgoed ontwikkelen en beheren om er financieel beter van te worden, maar om zoveel mogelijk mensen goed te laten wonen voor een redelijke prijs in een duurzame woning in een fijne buurt. Dat doen we al meer dan honderd jaar en willen dat ook in de toekomst blijven doen.

De ontwikkeling op de woningmarkt is daarom in onze ogen geen "succes" verhaal. Het enorme tekort aan betaalbare woningen creëert grote maatschappelijke problemen bij grote groepen in de samenleving. De inclusiviteit van de samenleving is in het geding. Geen starter die nog een huis kan vinden. Jongeren die zich grote zorgen maken over hun zelfstandige toekomst. De doorstroming op de woningmarkt stakt waardoor er ook steeds minder sociale huurhuizen vrijkomen voor de steeds groter wordende groep woningzoekenden die een passende en betaalbare woning nodig hebben om hun leven vorm te geven. Steeds meer bijzondere doelgroepen lukt het niet meer om een woning te vinden. Een woning die zo nodig is om echt mee te doen en zelf vorm te kunnen geven aan je eigen leven. Ouderen blijven zitten waar ze wonen bij gebrek aan aantrekkelijke alternatieven. Kortom het woningtekort is groot en zal, zeggen veel deskundigen, de komende jaren nog verder toenemen. Dat is uiterst zorgelijk.

De verduurzaming van ons land komt langzaam op gang. Het besef dat het wellicht op veel thema's vijf over twaalf is neemt toe. Je hebt niets aan een mooie woning in een onleefbare wereld. We zien in dit jaar in toenemende mate de effecten van onze huidige fossiele leefwijze op het weer en de impact op de natuur waarvan we afhankelijk zijn. Het is in onze ogen al lang niet meer de vraag of we als woningcorporatie een verantwoordelijkheid hebben in de verduurzaming van ons land. We moeten doen wat we kunnen en mogelijk meer.

De nieuwe regering lijkt gelukkig te kiezen voor nieuwe oplossingen en meer regie. Het breed gedragen inzicht is ontstaan dat zowel de verduurzaming van de bebouwde omgeving als de nieuwbouw die nodig is om het woningtekort terug te dringen vragen om stevige collectieve keuzes. De eerste concrete daad is de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023. Hulde daarvoor en het smaakt naar meer...

We wachten als **'thuis** natuurlijk niet af op wat er nog meer uit Den Haag gaat komen en zijn zelf ook druk aan de slag met de maatschappelijke opgave van nu.

'thuis heeft in 2021 de nodige investeringen gedaan en besluiten genomen om klaar te zijn voor deze nieuwe oplossingen. We hebben onze nieuwbouwambitie verhoogd naar 3.000 woningen in de komende tien jaar. We hebben het investeringskader aangepast aan de huidige markt en we beseffen tegelijkertijd dat er ook een grens is aan de prijs die we willen betalen voor een sociale huurwoning. We hebben in onze nieuwbouwprojecten ruim baan gegeven aan de Woonst, de gezamenlijke ingekochte standaard sociale huurwoning. We hebben 99 nieuwe duurzame woningen opgeleverd. Onze huurinkomsten zijn met 0,9% verlaagd om de betaalbaarheid te vergroten. We hebben 120 woningen geruild met collega Wooninc., zodat we een nieuwe en duurzame wijk kunnen ontwikkelen binnen de ring van Eindhoven met meer woningen. We hebben invulling gegeven aan het begrip circulariteit in het besef dat de noodzakelijke verduurzaming niet alleen gaat om de energietransitie. We hebben met een nieuw Informatie & Automatisering beleidsplan een stevige basis gegeven aan de verdere digitalisering van ons werk. We hebben geïnvesteerd in onze organisatie om de toegenomen vragen met betrekking tot leefbaarheidsaspecten te kunnen beantwoorden op de manier waarop we dat zo graag willen. Mensen kansen bieden om mee te doen in plaats van uitsluiten.

Dit alles doen we iedere dag weer, met al onze enthousiaste en betrokken medewerkers. Een woning is van steen (of hout) maar fijn wonen is voor ons het werkwoord.

Ik wens u veel leesplezier bij het lezen van ons jaarverslag over het bijzondere jaar 2021.

Samen **'thuis**

Luc Severijnen

Directeur - bestuurder **'thuis**

Bestuursverslag



1 Bestuursverslag

1.1 Algemene beschouwing

Als verhuurder van sociale woningen is de missie van **'thuis** een actieve bijdrage leveren aan een duurzame, toekomstbestendige samenleving waarin iedereen mee kan doen. Omdat we dit niet alleen kunnen, werken we graag samen met huurders, gemeenten, collega-corporaties, maatschappelijke partners en leveranciers. Daarom is ons motto “samen **'thuis**”.

We zetten ons in voor mensen die vanwege een laag inkomen of persoonlijke omstandigheden minder kansen hebben op de woningmarkt. We doen dit door betaalbare woningen te verhuren en te verkopen. Een huis waar je je thuis van kan maken en zo een veilige basis vormt om je verder te ontplooien. Dit willen we niet alleen nu, maar ook in de toekomst blijven bieden.

Het jaar 2021 was net als 2020 een bijzonder jaar. We hadden gehoopt dat corona ons steeds minder zou gaan raken en we weer naar een nieuw normaal zouden kunnen. Helaas zitten we op het einde van het jaar wederom in lockdown. En ook al hebben we onze werkzaamheden inmiddels grotendeels weten aan te passen zodat deze ook in tijden van corona door kunnen, merken we toch dat de rek er een beetje uit is. We missen de onderlinge afstemming, een stukje persoonlijk contact wat fysiek gewoon gemakkelijker gaat. We verlangen dan ook naar een periode waarin we elkaar wel weer kunnen ontmoeten.

Ondanks dit hebben we in 2021 wederom stappen gezet om het beter te doen. Zo hebben we in de strategische herijking besloten om de nieuwbouwambitie nog verder op te hogen tot 3.000 woningen in de komende 10 jaar. Hiermee spelen we in op de nog steeds grote vraag naar woningen. Van andere orde, maar net zo belangrijk, heeft het team communicatie zich ingezet om de visuele communicatie uit te breiden met bijvoorbeeld uitleg filmpjes over installaties. Hebben we een eerste pilot uitgevoerd om te kijken of we RPA (robotic process automation) kunnen inzetten, waarbij werkzaamheden geautomatiseerd worden. Verder hebben we geëxperimenteerd met het bevorderen van doorstroom naar een koopwoning en hebben we een plan van aanpak geschreven om de CO₂-uitsoot van onze organisatie te verlagen.

Ook in 2022 gaan we door met het continu verbeteren. Wel hebben we besloten om het aantal activiteiten te verminderen. We merken dat we afgelopen jaren veel verbetertrajecten gestart zijn die nog om een afronding vragen, hier willen we 2022 voor gebruiken. Daarnaast willen we ook de tijd hebben om te kunnen wennen aan een nieuw normaal en corona achter ons te laten.

Doel van al deze verbeteringen is natuurlijk het verhogen van de klantwaarde. Een belangrijk meetinstrument om te bepalen of we het ook daadwerkelijk beter doen voor onze huurders is de KWH-meting. Onze doelstelling voor 2021 was om op alle onderdelen een score van boven de 8,0 te halen. Dat is helaas niet helemaal gelukt, wel scoren we op de meeste onderdelen op of boven het landelijk gemiddelde. In de Aedes-benchmark leverde dit ons voor het huurdersoordeel de score B op. Bij het onderdeel bedrijfslasten scoren we rond het gemiddelde in de sector en zitten we in klasse B.

1.2 Samen **'thuis**

Samen **'thuis** is het motto van **'thuis**. Samen kun je meer bereiken dan alleen: samen met huurders, gemeenten, collega-corporaties, maatschappelijke partners en relaties/leveranciers.

Samen met huurders

Huurders zijn onze belangrijkste partner. We zijn altijd blij met huurders die zich in willen zetten voor de leefbaarheid in hun complex. Sommige huurders doen dit door lampen te vervangen in algemene ruimten, anderen doen dit door het organiseren van activiteiten voor bewoners en weer anderen denken mee in het beleid van **'thuis**. Normaal houden we ieder jaar een bedankavond voor alle huurders die zich vrijwillig inzetten voor **'thuis**, dit was het afgelopen jaar helaas niet mogelijk. Als alternatief hebben we cadeaubonnen rondgebracht.

Tijdens NL doet hebben we onze trouwe huurders (meer dan 50 jaar huurder) thuis een lunch aangeboden en hebben we buurtinitiatieven deze dag ondersteund met materialen en menskracht.

Voor **'thuis** is de Huurdersraad ons voornaamste aanspreekpunt. Zij discussiëren mee in de strategische herijking en bepalen zo samen met gemeenten en ons, de keuzen die we voor de

komende 10 jaar maken. Verder brengen zij op verschillende momenten advies uit over het beleid van **'thuis**. En dit jaar zijn we ook met een nieuw initiatief gestart waarin de Huurdersraad een eigen budget heeft gekregen om duurzaamheid onder huurders te bevorderen.

Samen met gemeenten

Ieder jaar organiseert **'thuis** de strategische herijking. Tijdens deze sessie mogen gemeenten, huurders en raad van commissarissen aangeven welke keuzen **'thuis** volgens hen zou moeten maken. Als gevolg van Covid-19 heeft de bijeenkomst digitaal, vanuit de **'thuis** studio, plaatsgevonden. Belangrijk thema dit jaar was het ophogen van de nieuwbouwproductie en of er wel ruimte voor was om die dan te bouwen.

Deze sessie wordt door onze belanghouders zelfs in digitale vorm erg gewaardeerd, we kregen een ruime voldoende. De input wordt meegenomen in de bieding en is zo een eerste stap voor het maken van prestatieafspraken. In 2021 zijn in Best en Eindhoven nieuwe afspraken ondertekend.

Samenwerken in de regio

'thuis ziet zichzelf als een van de verbinders van de stad Eindhoven met de omliggende gemeenten. We doen dit op het niveau van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) waarmee we één woningmarktregio vormen. De gezamenlijke corporaties hebben de kaders voor de samenwerking uitgewerkt in het manifest 'Toekomstvast wonen'. Onderdeel daarvan is bijvoorbeeld de ontwikkeling van een standaard sociale huurwoning, die door alle corporaties in alle gemeenten kan worden ingezet. Hiermee kunnen kosten worden bespaard, maar ook processen worden verkort.

Een ander element is een zo transparant mogelijke woningmarkt. De bijdrage van **'thuis** hierin bestaat uit het meedenken in de doorontwikkeling van de woonrapportage en het onderzoeken van mogelijkheden voor het harmoniseren van de huur-inkomenstabellen. Ook zetten we ons in voor het opstellen en implementeren van het beleid Ongewenst Huurdersgedrag in de regio.

Op een iets kleinere schaal werken we met de Eindhovense corporaties samen in het kader van duurzaamheid in verschillende werkgroepen van het pact. Werken we samen in de investeringsagenda om nieuwbouw te versnellen en aan het verbeteren van de dienstverlening voor woningzoekende senioren door alle seniorenwoningen onder te gaan brengen in één loket.

Samen met medewerkers

In 2020 zijn we voor de tweede keer uitgeroepen tot 'beste werkgever' in de corporatiesector. Die positieve stemming willen we natuurlijk behouden, ook onder nieuwe medewerkers. Het afgelopen jaar zijn we gegroeid en zijn er nieuwe medewerkers bijgekomen, in hun inwerkprogramma is er specifieke aandacht voor de kernwaarde van **'thuis**. Zo voelen ook zij zich echt thuis bij **'thuis**.

Covid-19 zorgt er ook voor dat veel medewerkers niet op kantoor, maar zoveel mogelijk thuis werken. Om dit te faciliteren heeft **'thuis** een thuiswerkregeling en zijn medewerkers voorzien van laptop, mobiele telefoon, ergonomische bureaustoel etc. Ook zijn de werkplekken op kantoor aangepast om veilig werken mogelijk te maken en is er een app om werkplekken te reserveren. Ondanks dat het nu via de digitale weg moet, proberen we het samen **'thuis** gevoel te behouden. Zo houden we tegenwoordige digitale personeelsbijeenkomsten waarin iedereen meegenomen wordt in de ontwikkelingen binnen **'thuis**.

1.3 Volkshuisvestelijke prestaties 2021

Ook in 2021 merken we nog steeds dat er, ondanks Covid-19, een enorme druk op de woningmarkt is. Het adagium 'bouwen, bouwen, bouwen' van voorgaande jaren blijft dan ook onverminderd gelden. Zo hebben we in 2021 tijdens de strategische herijking wederom gekozen om onze nieuwbouwambitie te verhogen met 1.000 woningen tot in totaal 3.000 woningen in de komende 10 jaar. Daarnaast hebben we ook ons toetsingskader herijkt zodat we ondanks de stijgende bouwkosten toch kunnen blijven bouwen binnen de geldende kaders. Verder werken we met de Eindhovense corporaties en gemeente samen in de investeringsagenda om zo nieuwbouw te versnellen.

In 2021 heeft een woningruil via taakoverdracht met collega-corporatie Wooninc. plaatsgevonden. Het betreft een activa-passiva transactie waarbij vanuit **'thuis** zijn 5 complexen met in totaal 120 woningen en 6 parkeerplaatsen (Best (50), Eindhoven (34) en Waalre (36)) naar Wooninc. gegaan, hier hebben we 119 woningen en 30 kamers in Eindhoven in de wijk Gildebuurt voor terug gekregen.

Over en weer worden twee leningen van ieder groot € 10 miljoen geruild. Deze woningruil is vooraf gegaan door een uitgebreid participatieproces waarbij we de bewoners gevraagd hebben naar hun voorkeur voor renovatie of sloop-nieuwbouw. Uiteindelijk staakten de stemmen en hebben Wooninc. en **'thuis** besloten te kiezen voor de meest duurzame en toekomstbestendige variant sloop/nieuwbouw met verdichting. Tijdens het participatietraject en de planvoorbereiding is bijzonder constructief samengewerkt met de collega corporaties en de gemeente Eindhoven. Het plan is om de woningen in de Gildebuurt op termijn te slopen en op deze locatie circa 250 nieuwe duurzame woningen terug te bouwen. De Gildebuurt ligt in de directe nabijheid van ons bezit Vredesplein en het kantoor.

Daarnaast zijn er in 2021 99 woningen in Best, Eindhoven en Waalre opgeleverd. Dat is minder dan in 2020 (220 woningen). In 2022 verwachten we weer meer woningen toe te voegen, 198 in totaal. Door verkoop en de woningruil met Wooninc. is de woningvoorraad van **'thuis** in 2021 per saldo met 71 woningen toegenomen.

Iedereen betaalbaar wonen

'thuis werkt met 6 vaste streefhuren, we hebben 4 streefhuurprijzen onder de 1^e aftoppingsgrens, één onder de 2^e aftoppingsgrens en één onder de liberalisatiegrens. Gemiddeld komen de streefhuren van onze woningen op 70% van de maximale huur.

Naast het streefhuurbeleid zijn ook het toevoegen van betaalbare nieuwbouw en een beperkte huurverhoging van invloed op de ontwikkeling van de betaalbare voorraad. In 2021 is geen huurverhoging doorgevoerd. Wel hebben we huren verlaagd bij huurders die een huurprijs boven de streefhuur betalen. Daarnaast hebben we ook invulling gegeven aan de wettelijke eenmalige huurverlaging. Als gevolg hiervan is de gemiddelde huurprijs in 2021 met 0,9% gedaald. Het aantal betaalbare woningen (huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens) is in 2021 met 673 woningen toegenomen tot 94% van onze woningvoorraad (was 88%).

Betaalbare huren zijn belangrijk om huishoudens met recht op huurtoeslag te kunnen huisvesten. In 2021 is 97% van onze woningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de EU-grens en had 70% van de nieuwe huurders een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Daarvan is 98% passend gehuisvest, dat wil zeggen heeft een betaalbare huurwoning gevonden.

Iedereen een redelijke kans

We zien al jaren dat het aantal (actief) woningzoekenden stijgt, de zoekduur toeneemt en woningzoekenden steeds minder kans hebben op een woning. In 2021 lijkt de zoekduur en ook de slaagkans zich iets te stabiliseren. Regionaal kan dit worden verklaard door het feit dat er in 2021 meer woningen zijn verhuurd via het gezamenlijke platform Wooniezie.

Dit geldt echter niet zozeer voor **'thuis**; het aantal verhuringen is met 12% gedaald ten opzichte van 2020. Een verklaring hiervoor is het feit dat we minder nieuwbouw hebben verhuurd. Het aantal mutaties in de reguliere woningvoorraad is daarentegen met 7% gestegen. De stijging in het aantal mutaties binnen de reguliere woningvoorraad wordt verklaard door extra doorstroming naar onze koopwoningen waar huurders gebruik kunnen maken van voorrang, maar ook doordat leegstaande woningen in een aantal langjarige groot onderhoudsprojecten na de uitvoer van de werkzaamheden weer zijn verhuurd. In 2021 heeft 6,2% van de bestaande woningvoorraad een nieuwe huurder gekregen. Dit ondanks het feit dat het door Covid-19 langer duurt om woningen te verhuren.

Ook in 2021 hebben we verschillende doelgroepen met voorrang aan een woning geholpen. Het aandeel woningen dat hiervoor is ingezet is ten opzichte van vorig jaar aanzienlijk gestegen tot 48% (46% in 2020 en 39% in 2019). Deze stijging wordt verklaard door een stijging van het aantal urgent woningzoekenden als gevolg van een medische situatie en huurders die in het kader van herstructurering een andere woning moeten zoeken.

Iedereen comfortabel in huis en buurt

Niet iedereen is in staat om zich als goed huurder te gedragen, **'thuis** spant zich actief in om overlast en uitval van kwetsbare bewoners te voorkomen. Dit doen we door de inzet van buurt en sociaal beheerders die signalen uit buurten oppakken en het aanspreekpunt zijn voor onze bewoners. Op deze manier kan iedereen comfortabel in zijn buurt blijven wonen. Het afgelopen jaar is deze inzet wederom belangrijk gebleken nu door Covid-19 huurders nog meer in en rond hun woning leven.

Ook in 2021 is het weer gelukt om het aantal ontruiming en gedwongen vertrekken verder te beperken: van 15 in 2020 naar 6 in 2021. Vanaf begin dit jaar werken we intensief samen met

gemeenten in het kader van de Vroegsignalering van schulden. Hierdoor wordt hulpverlening sneller op elkaar afgestemd en kunnen we huurders beter helpen bij het tegengaan van schulden. Daarnaast heeft team woonbeheer een nieuwe manier om overlast te registreren geïmplementeerd, hierdoor kunnen we ontwikkelingen beter volgen.

Ook zijn we in een aantal complexen aan de slag gegaan met de uitkomsten van het woonbelevingsonderzoek wat eind 2019 is opgeleverd. We hebben extra aandacht voor het samen wonen in deze complexen, maar voeren soms ook fysieke projecten uit om de leefbaarheid te verbeteren in deze complexen. Gedachte hierachter is dat we de ervaringen die we bij deze complexen opdoen ook elders kunnen inzetten.

Een duurzame toekomst

We zijn en blijven een voorloper op het gebied van duurzaamheid. Het aandeel woningen met energieprestatie vergelijkbaar aan label A en beter is gestegen naar 45% (ten opzichte van 42% in 2020). Het aandeel woningen met energielabel D en slechter is afgenomen tot 8% van onze woningvoorraad (was 10% in 2020). Dit als gevolg van verduurzaming van bezit en toevoeging van energiezuinige nieuwbouwwoningen, waaronder 53 nul-op-de-meter (NOM) woningen in 2021. Ook gaan we door met het plaatsen van zonnepanelen: we hebben in 2021 214 woningen van zonnepanelen voorzien. Verder zijn we deelnemer in een aantal trajecten om samen met gemeente Eindhoven, collega-corporaties en andere partijen te komen tot de aanleg van warmtenetten.

Om stappen te blijven zetten hebben we al langer een routekaart 'CO₂-neutraal in 2050'. Dit jaar hebben we werk gemaakt van het ontwikkelen van een routekaart circulariteit, waarin we uitwerken hoe we op termijn een circulaire corporatie kunnen worden. Want naast het beperken van de energiebehoefte, is het ook belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de materialen die we gebruiken zodat we de aarde niet uitputten. Als laatste hebben we een leveranciersbijeenkomst georganiseerd om ook onze partners uit te dagen duurzame oplossingen aan te dragen. Samen zorgen we ervoor dat we ook in de toekomst stappen blijven zetten.

1.4 Financieel resultaat

In 2021 hebben we een omzet gerealiseerd van € 74,2 miljoen aan huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten. Het jaarresultaat voor 2021 bedraagt ca. € 348,4 miljoen. Dit bedrag wordt voor € 326,7 miljoen bepaald door niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (waarde toename van het bezit) als gevolg van het toepassen van de marktwaarde verhuurde staat.

Het effect van de gestegen marktwaarde verhuurde staat bij nieuwbouw zien we ook terug bij de Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille oftewel de onrendabele toppen. Waar voorheen nog sprake was van een onrendabele top is die nu geheel verdwenen. Immers de marktwaarde verhuurde staat is bij nieuwbouw gelijk of hoger dan de stichtingskosten.

Geheel anders is dat bij renovaties en het verduurzamen van het bezit. Deze investeringen leiden over het algemeen tot een marktwaardestijging van respectievelijk globaal 20% en 50%. Dat betekent dat het overgrote deel van deze investeringen onrendabel is. Echter als gevolg van de marktwaardestijging vallen de onrendabele toppen ook lager uit, waardoor sprake is van een vrijval uit de voorziening ter hoogte van ca. € 4,2 miljoen.

Sinds 2020 verkeert **'thuis** in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting (Vpb). De verschuldigde Vpb-last van voorgaand boekjaar 2020 is € 0,389 miljoen, hiervan is in jaarrekening 2020 € 0,267 miljoen gerapporteerd en in 2021 is nog een correctie voorgaand boekjaar van € 0,122 miljoen opgenomen.

De belastingdruk bedraagt in 2021 € 5,35 miljoen. Dat betreft € 3,55 miljoen aan acute belasting, correctie acute belastingen voorgaande jaren van € 0,12 miljoen en een mutatie van de belastinglatentie van € 1,68 miljoen. DE belastinglatenties zijn vergelijkbaar verwerkt en gewaardeerd als in 2020.

Het resultaat op de reguliere bedrijfsactiviteiten (verhuren en verkopen) bedraagt € 43,2 miljoen en van de overige activiteiten € 1,1 miljoen. Uit dit resultaat moeten nog wel de rentelasten (€ 11,6 miljoen), de overige organisatiekosten (€ 8,3 miljoen incl. Vestia) en leefbaarheid (€ 1,5 miljoen) betaald worden.

Het jaarresultaat wordt toegevoegd aan het Eigen Vermogen bij de Overige reserves. Het Eigen Vermogen bedraagt eind 2021 € 1.818 miljoen, waarvan € 1.349 miljoen de Herwaarderingsreserve

betreft. De Herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde deel van het Eigen Vermogen. De omvang van de Overige reserve is ruim € 469 miljoen na toevoeging van het resultaat van het boekjaar 2021. Dit deel van het Eigen Vermogen zetten we in om langdurig onze volkshuisvestelijke opgaven te kunnen vervullen.

Waarderingsgrondslagen en waardeontwikkeling

Op basis van de Woningwet waarderen alle woningcorporaties hun vastgoed (woningen en andere panden) op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. **'thuis** waardeert het bezit overeenkomstig de full-versie. Dat gebeurt op basis van het door het Ministerie van Binnenlandse Zaken opgestelde Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Dit handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. De marktwaarde in verhuurde staat is de verwachte prijs die **'thuis** voor een pand c.q. het bezit zou ontvangen als ze het zou verkopen op de vrije markt aan een derde partij die de opbrengst vervolgens maximaliseert (door te verkopen of te verhuren). Het gaat hier dus om de potentiële waarde. De marktwaarde in verhuurde staat ligt op circa 74% van de leegwaarde en 77% van de WOZ-waarde. De waardering tegen marktwaarde draagt bij aan een betere onderlinge vergelijkbaarheid met andere corporaties en commerciële partijen.

Bij **'thuis** zou dat betekenen dat wanneer we het bezit niet zouden inzetten voor de volkshuisvestelijke opgave waar we voor staan, maar "gewoon" op de vrije markt zouden verhuren, het bezit volgens de marktwaarde in verhuurde staat ruim € 2,124 miljard waard is. Hiervan betreft € 2,058 miljard DAEB-vastgoed en € 66 miljoen betreft niet-DAEB-vastgoed. Vorig jaar bedroeg de marktwaarde verhuurde staat € 1,789 miljard. Het verschil bedraagt circa € 335 miljoen.

De stijging van de leegwaarde van de standing investments van **'thuis** in Eindhoven en omliggende gemeenten sluit goed aan bij de NVM-cijfers van eind 2021 die een stijging weergeven van ongeveer 20%. De stijging van de marktwaarde verhuurde staat is lager.

Als we inzoomen op de ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat 2021 ten opzichte van 2020 komt de stijging van € 335 miljoen globaal als volgt tot stand:

- Voorraadmutaties als gevolg van (een tijdelijke) toename eenheden: +/- € 12,3 miljoen
- Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek: -/- € 80,3 miljoen
- Mutatie objectgegevens waaronder het effect van de gedaalde contracturen: -/- € 26,7 miljoen
- Mutatie waarderingsparameters waaronder de stijging van de leegwaarde en lagere disconteringsvoet: +/- € 429,7 miljoen

Van belang is om te realiseren dat de marktwaarde in verhuurde staat een aantal schattings-onzekerheden in zich draagt zoals de mutatiegraad, disconteringsvoet, markthuur en leegwaarde. Hierdoor kan volatiliteit in de waardeontwikkeling ontstaan. Binnen de sector zien we dat de inzichten die gebaseerd zijn op het Handboek modelmatig waarderen tot verschillende uitkomsten kunnen leiden, terwijl die verschillen heel plausibel zijn. **'thuis** heeft de taxaties kritisch beoordeeld en vastgesteld dat de waardering zowel op complexniveau als op het niveau van de portefeuille een getrouw beeld geeft. Bij de toelichting op de jaarrekening onder hoofdstuk 26.1 geven we inzicht in de effecten op de marktwaarde verhuurde staat als de vier hiervoor genoemde belangrijkste parameters respectievelijk 1% hoger of lager uitvallen.

Ook de huidige krapte van de woningmarkt maakt dat koopprijzen en markthuren van woningen opnieuw zijn gestegen. We moeten ons beseffen dat in een situatie waarin de woningmarkt kantelt en er een periode van laagconjunctuur ontstaat, er een situatie is waarin de marktwaarde verhuurde staat zal dalen. Dat leidt dan tot negatieve resultaten die ten laste komen van de herwaarderingsreserve.

Des te meer is het van belang om goed te beseffen dat we de marktwaarde in verhuurde staat nooit realiseren zolang we ons blijven inzetten zoals dat van een woningcorporatie maatschappelijk verwacht wordt. De marktwaarde van sociale huurwoningen ligt (veel) hoger dan de historische kostprijs en de beleidswaarde. Door het waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat lijkt het dus alsof we veel rijker zijn. Dat is niet het geval; immers de waardering laat zien wat het bezit volgens de markt waard is oftewel de beleggerswaarde. De hogere marktwaarde zien we terug in het Eigen Vermogen en voor het overgrote deel in de niet gerealiseerde herwaarderingsreserve.

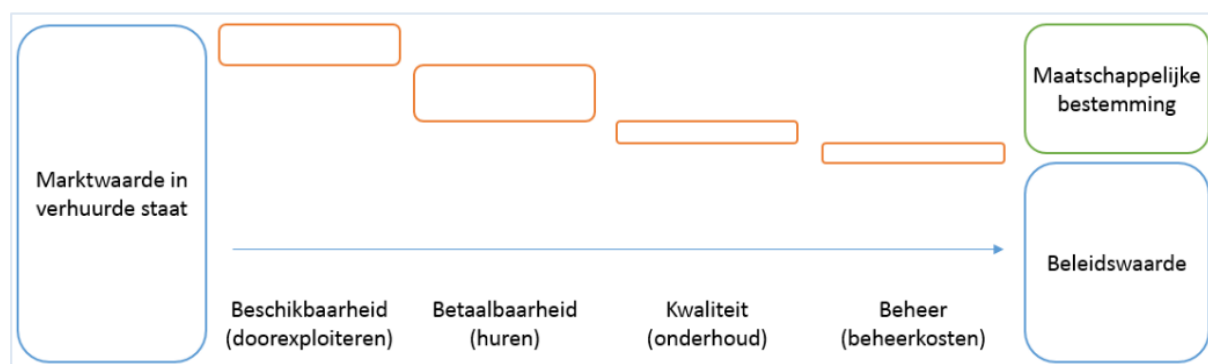
Het gaat dus niet om geld dat we als **'thuis** extra op de bank hebben staan. Dit geld kunnen we dus ook niet inzetten voor de maatschappelijke opgave.

Dat kan pas als we bijvoorbeeld woningen verkopen en delen van het ongerealiseerde vermogen om weten te zetten in een gerealiseerd deel.

Om goed inzicht te hebben in het daadwerkelijke vermogen is het noodzakelijk om te kijken naar een waardering van het vastgoed op basis van kasstromen volgens het eigen beleid van 'thuis. Welk huurprijsniveau hanteert 'thuis, welke inspanningen worden er verricht op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en onderhoud etc. Deze factoren bepalen in samenhang met elkaar wat de toekomstige verdien capaciteit is van het volkshuisvestelijk ingezette bezit.

In het beoordelingskader van Aw en WSW wordt naast de marktwaarde verhuurde staat ook de beleidswaarde toegepast. De beleidswaarde wordt gebruikt om de maatschappelijke bestemming inzichtelijk te maken. Om te komen tot de beleidswaarde wordt de marktwaarde verhuurde staat (MVS) als het ware afgepeld naar de beleidswaarde.

Dat betekent dat bij de beleidswaarde wordt uitgegaan van alleen doorexploiteren. Daarnaast wordt uitgegaan van de eigen opbrengsten en uitgaven (in plaats van marktconforme bij MVS) voor huur, onderhoud en beheer (opgedeeld in algemeen beheer en verhuurderheffing). Men spreekt over de zogenaamde 'waterval' die in de volgende figuur is weergegeven.



De beleidswaarde bedraagt eind 2021 € 1.012 miljoen. Vorig jaar was die € 889 miljoen. Daarbij zijn de definities zoals gepubliceerd door SBR-wonen, (BZK-Aw-WSW) toegepast.

Bij de waarderingsgrondslagen onder hoofdstuk 21.4.2 geven we inzicht in de effecten op de beleidswaarde als de belangrijkste parameters respectievelijk 1% hoger of lager uitvallen.

De beleidswaarde is globaal € 1.100 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Om een goed beeld te krijgen van de werkelijke financiële positie van 'thuis is het dus van belang om vooral naar de Overige reserves binnen het Eigen Vermogen te kijken.

Financiële positie

De beoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van de volgende ratio's en hanteren Aw/WSW de volgende grenswaarden:

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's:				
ICR	1,4	1,8	1,4	
LTV	85%	75%	85%	
Solvabiliteit	15%	40%	15%	
Discontinuïteitsratio's:				
Dekkingsratio	70%	70%	70%	
Onderpandratio (WSW)				70%

- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of we als **'thuis** op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereren om aan de renteverplichting te voldoen.
De ICR van **'thuis** bedraagt ultimo 2021 2,59. De minimale norm Aw/WSW is 1,4.
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of onze vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schulddispositie rekening houdend met het maatschappelijke beleid dat we voeren.
De LTV van **'thuis** bedraagt ultimo 2021 35,4%. De maximale norm Aw/WSW is 85%.
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van **'thuis** rekening houdend met het maatschappelijk beleid dat we voeren.
De solvabiliteit van **'thuis** bedraagt ultimo 2021 57,1%. De minimale norm Aw/WSW is 15%.
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schulddispositie af te lossen.
De dekkingsratio van **'thuis** bedraagt ultimo 2019 16,9%. De maximale norm Aw/WSW is 70%.

'thuis voldoet ruimschoots aan de normen en daarmee kunnen we vaststellen dat de financiële positie op orde is. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen we naar hoofdstuk 16.2 en 16.3.

1.5 Integriteit: een groot goed!

'thuis hecht aan integer handelen en een open en transparante cultuur. Daar zetten we maximaal op in. Dat doen we langs drie lijnen: gedragsbevordering, een gedegen AO en interne controle. Uiteindelijk gaat het om een evenwichtig stelsel van beheersingsmaatregelen.

Naast de bekende hardcontrols zijn het de softcontrols die voorwaardelijk zijn voor een juiste integriteitsbeheersing en daarmee frauderisico beperken. Hierbij is de 'tone at the top' essentieel en zijn we samen verantwoordelijk voor het creëren van een veilige, transparante en betrouwbare organisatie.

We bevorderen continu een open cultuur waarbij integriteitskwesaties besproken worden en heeft het management op alle niveaus een voorbeeldfunctie.

We beschikken over een gedragscode waarin we onze normen en waarden hebben vastgelegd en integriteit als een levendig onderwerp bespreken met onze medewerkers. Ook van onze leveranciers wordt verwacht dat zij handelen in de geest van onze gedragscode.

Daarnaast voeren we een zorgvuldig personeelsbeleid zo vragen we aan alle nieuwe medewerkers een VOG, gaan we referenties na, houden we functionerings- en beoordelingsgesprekken, is er inzicht in nevenfuncties, houden we regelmatig medewerkers tevredenheidsonderzoeken etc.

En uiteraard beschikken we over een onafhankelijk klachtencommissie en een klokkenluidersregeling.

Als we kijken naar de administratieve organisatie en de interne controle dan zijn de belangrijkste waarborgen gericht op:

- Controle technische functiescheidingen
- Planning- en controlcyclus
- Automatisering, autorisatie, voldoende general - en applicationcontrols
- Richtlijnen management incl. een normenkader interne / externe regelgeving

'thuis beschikt over een onafhankelijk controller en die stelt jaarlijks een intern controleplan op, aan de hand waarvan audits plaatsvinden. Per audit volgt een rapportage met bevindingen en aanbevelingen. Aanbevelingen worden bij een volgende audit getoetst op toepassing dan wel verbetering.

In 2021 hebben we ook de PricewaterhouseCoopers N.V. selfassessment Fraude, Omkoping en Corruptie opnieuw besproken. We hebben met name risico's geïdentificeerd rondom vastgoedtransacties. Denk aan aanbestedingen, projecten, verkoop en onderhoud.

Daarnaast zijn we in 2021 gestart met het verdiepen van het frauderisicobeheersingsproces met als doel om frauderisico's en de risico's op niet-naleving nog iets explicieter op te nemen en het proces verder te formaliseren met een goedkeuring en periodieke rapportage aan de Raad van Commissarissen. Dit heeft in 2022 geleid tot een top 3 van interne frauderisico's te weten:

1. het risico dat we bijvoorbeeld bij verwerving van grondposities, afzet, planontwikkeling, calculatie en aanbestedingen niet de beste prijs ontvangen.
2. het risico dat een woning onverhoopt verkeerd wordt toegewezen,
3. het risico op cybercriminaliteit is toegenomen. Binnen de systemen van 'thuis hebben we daar de nodige aanvullende beveiligingsmaatregelen op genomen en is een Multi-factor authenticatie per device van kracht. Ook worden medewerkers collectief en individueel gewezen op het herkennen en voorkomen van Phishing en ransomware.

We hebben bewust gekozen voor een mix van soorten risico's. Het eerste risico is vooral een financieel risico, het tweede risico betreft vooral een reputatierisico en het derde risico is een security- en privacy gerelateerd risico, wat bovendien de continuïteit van onze dienstverlening raakt. De top 3 risico's zijn in 2022 besproken en vastgesteld in het MT, auditcommissie en Raad van Commissarissen.

Intern besteden we in 2022 bijzondere aandacht aan de top 3 risico's en de controller doet dat tijdens besluitvorming en audits op risicobeheersing, naast zijn reguliere audits. Voor alle processen geldt dat de risico's benoemd zijn in de processen en het 4-ogen principe van toepassing is. Daarnaast voeren we gesprekken met de betrokken medewerkers over het belang van risicobeheersing en alertheid hierop. De resultaten van de audits door de controller worden uitgebreid besproken met medewerkers en leidinggevenden. Verantwoording vindt plaats via de maand- en tertiaalrapportages, de resultaten van de audits worden besproken in de auditcommissie en via de verslaglegging van de auditcommissie wordt de Raad van Commissarissen geïnformeerd. Governance en Compliance, Fraude en Fraude preventie staat als vast bespreekpunt op de agenda van de Raad van Commissarissen.

We mitigeren de vastgoedrisico's o.a. via de lijn van het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Besluiten rondom investeringen sloop, nieuwbouw, ingrijpende verbeteringen en leveranciersmanagement bij periodiek onderhoud behoeven vooraf goedkeuring middels een bestuursbesluit eventueel aangevuld met een goedkeuring van de RvC. Voor het aangaan van verplichtingen geldt de bevoegdhedenregeling en grootschalige opdrachten behoeven autorisatie van de bestuurder.

Natuurlijk zien we ook risico's op het gebied van huurincasso, huurverhoging, verhuur, adequate verantwoording en waardering, governance en AVG. Deze risico's worden met name ondervangen via de inrichting van de processen, functiescheiding, autorisatie en toepassing van het 4-ogen principe.

Overall kunnen we stellen dat we als **'thuis** beschikken over een proces voor het vaststellen en beoordelen van de risico's van fraude, omkoping en corruptie, voor het beheersen van deze risico's, en voor tijdige opvolging van (aanwijzingen voor) fraudegevallen.

Daarnaast beschikken we over een proces voor het identificeren en bewaken van de wet- en regelgeving die van toepassing is en voor het garanderen van de zekerheid daarvan. Tevens heeft **'thuis** een proces voor de beoordeling van het risico op niet-naleving en het beheersen daarvan, en voor de opvolging van (mogelijke) niet-naleving.

In 2021 zijn geen meldingen/signalen geweest van mogelijke integriteitsschending, governance kwesties en is ook geen fraude geconstateerd.

1.6 Actuele (macro-economische) ontwikkelingen

Eind februari 2022 werden we geconfronteerd met de oorlog in Oekraïne. Een harde realiteit, waarvan we hoopten dat dit in Europa niet meer mogelijk zou zijn. Het menselijk leed en het gevoel van onveiligheid raken ons diep. Het is van een omvang die we in Europa al decennia niet meer hebben gezien. Net nu we de coronacrisis dachten achter ons laten, belanden we opnieuw in economisch onzekere tijden.

De Russische inval in Oekraïne heeft hoe dan ook gevolgen voor onze economie. Verwacht wordt dat de inflatie verder toeneemt tot een niveau van 6,7%, bij tegenvallers kan dit zelfs 9,5% worden. De forse stijging is met name het gevolg van de reeds eerder ingezette sterk gestegen energieprijzen.

Energieprijzen rijzen zoals gezegd de pan uit. Sinds vorig jaar zijn de energieprijzen met zo'n 86% gestegen en de vraag is hoe zich die de komende tijd gaan ontwikkelen. Daarnaast is de levering van gas op termijn onzeker en de aanvoer van belangrijke grondstoffen hapert. Prijzen van voeding

stijgen, deels als gevolg van de toegenomen energieprijzen en deels vanwege afnemende beschikbare (deel)productie.

De Nederlandsche Bank schat in dat de gevolgen van de oorlog en de westerse sancties tegen Rusland voor de Nederlandse financiële sector vooralsnog beperkt lijken. Dat betekent niet dat er grote onzekerheid is over de economische vooruitzichten en de onzekere periode die we tegemoet gaan.

Tegelijkertijd worden huishoudens met lagere inkomens, waaronder onze huurders, hard getroffen. Hoewel het kabinet maatregelen treft om een deel van de hogere energiekosten te compenseren, blijft het voor hen kritisch om iedere maand weer de eindjes aan elkaar te knopen.

Het is niet voor niets dat we als **'thuis** de verduurzaming van ons bezit en organisatie voortvarend oppakken. We voeren een gematigd huurprijsbeleid en zijn we met een actief en sociaal incassobeleid gericht op het signaleren en voorkomen van huurachterstanden bij onze huurders. Ook zetten we waar nodig budgetcoaches in om huurders te helpen met het voorkomen en/of oplossen van financiële problemen.

De grootste risico's van de huidige macro-economische ontwikkelingen zijn op dit moment waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Dat zijn vooralsnog geen factoren die leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren.
- Het onroerend goed is normaal gesproken – op lange termijn - courant en waardevast en zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast dreigen er geen liquiditeitsrisico's. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is vanwege de positieve liquiditeiten voorlopig beperkt aan de orde naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van **'thuis**.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar noodzakelijk kunnen wij desnoods gebruik maken van de maatregelen die de rijksoverheid heeft afgekondigd om de economische gevolgen te beperken. Vooralsnog ligt dit niet voor de hand.

Op dit moment hebben we vooral aandacht voor met name de woonlasten van onze huurders. Het zijn vooral voor hen onzekere tijden.

Vooralsnog verwachten wij niet dat de huidige macro-economische ontwikkelingen van significante invloed is op de financiële continuïteit van **'thuis**. De risicobeheersing biedt comfort hierin.

In het jaarverslag is per paragraaf een blik vooruit beschreven op basis van de verwachtingen voor 2022, beschreven zoals die waren voordat sprake was van de Russische inval in Oekraïne.

1.7 Verklaring van het bestuur

Woonstichting **'thuis**, gevestigd Kronehoefstraat 83 te Eindhoven, ingeschreven in de KvK onder nummer 17024184, is een stichting die geleid wordt door één bestuurder, besteedt haar middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting.

Inmiddels hebben we in 2022 nieuwe besluiten genomen, die zijn geheel in lijn met onze bedrijfsvoering en passen binnen de kaders van de meerjarenbegroting. Er zijn geen besluiten genomen van materiële impact op de financiële positie van **'thuis**.

Eindhoven, 26 april 2022

De heer L.A. Severijnen

Directeur – bestuurder

Governanceverslag RvC



2 Governanceverslag raad van commissarissen

De raad van commissarissen kijkt met grote tevredenheid terug op de prestaties die **'thuis** in het afgelopen jaar heeft geleverd. Met dit verslag leggen wij als raad verantwoording af over de wijze waarop wij invulling hebben gegeven aan onze taak en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

De raad concludeert dat de door de directeur-bestuurder ingeslagen weg van een “lerende organisatie” door de organisatie is omarmd. Deze manier van werken stelt de medewerkers in staat de dienstverlening aan te passen aan een voortdurend veranderende omgeving door scholing, ontwikkeling en stimulering van initiatieven. De toegevoegde waarde hiervan bleek tijdens de coronacrisis. De aanpassing van de diverse processen en het digitaal thuiswerken konden hierdoor snel opgepakt worden terwijl de aandacht voor de medewerker behouden bleef.

Voor de raad van commissarissen heeft de coronacrisis eveneens impact gehad. Begin 2021 is er een nieuwe voorzitter benoemd en halverwege 2021 een nieuwe commissaris. Daarmee heeft in korte tijd een relatief grote wijziging in de samenstelling van de raad van commissarissen plaatsgevonden. De wisseling in de samenstelling heeft invloed op de onderlinge dynamiek, zowel tussen de commissarissen als in samenspel met de directeur-bestuurder. De vergaderingen hebben als gevolg van corona het afgelopen jaar vooral digitaal plaatsgevonden. Om die reden is de zelfevaluatie o.a. benut om elkaar beter te leren kennen en een verdiepend gesprek te voeren over de (gewenste) samenwerking en onderlinge dynamiek en hoe de raad toezicht moet houden in coronatijd.

3 Governance

Goed maatschappelijk ondernemerschap is een essentiële voorwaarde voor het vertrouwen dat de samenleving heeft in het bestuur en toezicht op woningcorporaties. Om het vertrouwen in corporaties te bevorderen, zijn de regels over goed bestuur ondergebracht in de Governancecode Woningcorporaties. Deze code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. **'thuis** en de raad van commissarissen onderschrijven de vijf principes van de Governancecode Woningcorporaties en de wetgeving en richtlijnen uit de nieuwe Woningwet en van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. De raad van commissarissen werkt vanuit een maatschappelijk perspectief en ziet erop toe dat de gewenste doelen volgens de “gedeelde waarden” van **'thuis** worden bereikt met oog voor alle belangen: huurders, medewerkers, maatschappij en **'thuis** zelf. Daarbij wil de raad van commissarissen waarde toevoegen aan het functioneren van **'thuis** door relevante vraagstukken uit de samenleving te agenderen.

Binnen **'thuis** is sprake van een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. Zo zijn alle governance-documenten terug te vinden op de website van **'thuis** en worden er regelmatig dilemma's met elkaar besproken. Open en transparant.

De raad van commissarissen herkent zich geheel in de reflectie van de bestuurder voor wat betreft Integriteit: een groot goed! zoals beschreven in hoofdstuk 1.5 van het bestuursverslag en ziet ook toe op juiste toepassing van de maatregelen en waarborgen. In 2021 en 2022 zijn zowel de auditcommissie als de raad van commissarissen betrokken geweest bij de verdieping van de frauderisicobeheersingsproces en het vaststellen van de top 3 van interne frauderisico's.

De raad van commissarissen laat zich informeren over de voortgang van de beheersing van frauderisico's onder andere via de maand- en tertiaal rapportages, via de gesprekken met de controller, het management en het bestuur, de auditcommissie en de gesprekken met de OR. Monitoring vindt plaats langs de lijn van het risicomanagement zoals we dat bij **'thuis** hebben ingericht en primair in de auditcommissie.

Governance en compliance, fraude en fraudepreventie staat standaard ter bespreking op de agenda van onze vergaderingen en we voeren daar op het juiste niveau gesprekken met elkaar en met de bestuurder.

De raad van commissarissen hecht veel waarde aan het belang van de gewenste cultuur en gedrag, waarbij het vooral gaat om een open en veilige sfeer; hierbij staan luisteren naar elkaars argumenten en het met respect voeren van de dialoog voorop. Dit is vormgegeven in de visie op bestuur en toezicht. Hierin staat o.a. beschreven dat het gedrag van de commissarissen moet gelden als voorbeeldfunctie, dat zij zich bewust zijn van hun positie en de daaraan verbonden invloed en verantwoordelijkheid. Zij zijn aanspreekbaar op taken, verantwoordelijkheden en functioneren.

Belanghebbenden, huurders en medewerkers kunnen zich wenden tot de raad van commissarissen als daartoe aanleiding is.

De raad van commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2021 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Mogelijke strijdige belangen worden door de leden van de raad van commissarissen direct aan de voorzitter en aan de overige leden in de reguliere vergadering gemeld. De directeur-bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de raad van commissarissen. In 2021 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen. Geen van de commissarissen of de directeur-bestuurder heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad van commissarissen of het bestuur.

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten bedraagt vijf, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie mag worden gecombineerd met maximaal twee commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. Alle leden van de raad van commissarissen voldoen aan deze bepaling.

'thuis heeft aan de leden van de raad van commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

4 Toezichthoudende rol

De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren en presteren van de organisatie en de directeur-bestuurder. De raad van commissarissen treedt op als werkgever en staat de directeur-bestuurder met raad terzijde. De raad van commissarissen is een schakel tussen de directeur-bestuurder, 'thuis en relevante belanghouder(s).

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de raad van commissarissen zijn in de statuten van Woonstichting 'thuis omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen.

4.1 Toezichtkader

De raad van commissarissen maakt gebruik van een extern en intern toezichtkader. Het extern toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving vanuit de woningwet woningcorporaties, en vanuit de sectorinstellingen zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en de Aw (Autoriteit woningcorporaties), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). Het intern toezichtkader is door de raad van commissarissen en directeur-bestuurder opgesteld. In de visie op bestuur en toezicht staat omschreven hoe de raad van commissarissen zijn toezichthoudende taak goed kan vervullen. Het toezichtkader welke als bijlage is toegevoegd aan de visie op bestuur en toezicht, is voor de directeur-bestuurder kaderstellend om te besturen en voor de raad van commissarissen bepalend om toezicht te houden. De visie op bestuur en toezicht is door de VTW op 25 november 2021 tijdens de ALV gewaardeerd als een van de besten van Nederland. De raad van commissarissen handelt op basis van vertrouwen tussen commissaris en directeur-bestuurder. Het toezicht is daarop gebaseerd.

Andere belangrijke toezichtsmomenten zijn o.a. het overleg met de externe accountant, het overleg twee keer per jaar met de ondernemingsraad, het overleg twee keer per jaar met de Huurdersraad, deelname aan bijeenkomsten van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) waarbij de leden van de raad van commissarissen zijn aangesloten, deelname aan bijeenkomsten van de Woonbond en PricewaterhouseCoopers N.V. en de schriftelijke informatieverstrekking van Aedes. Voorts hebben alle commissarissen toegang tot een internetportal waarin o.a. perspublicaties, zowel landelijk als regionaal, en het laatste 'thuis nieuws zijn opgenomen.

De raad van commissarissen is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van 'thuis welke toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen, het uitgangspunt is. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving – zoals wijziging van wetgeving – wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

De raad van commissarissen is zich bewust dat zij een actieve rol spelen in het mede vormgeven van de strategie. Dit gebeurt door deelname aan de strategische sessies met stakeholders, gemeenten en

Huurdersraad **'thuis** en als collectief klankbord richting de directeur-bestuurder. De volkshuisvestelijke en maatschappelijke ambities en doelen van **'thuis** zijn vastgelegd in het ondernemingsplan. Vanuit het ondernemingsplan wordt jaarlijks het koersplan opgesteld door middel van strategische sessies. Het koersplan maakt deel uit van het toezichtkader van de raad.

'thuis hecht aan (regionale) samenwerking met de Eindhovense corporaties en gemeenten, en samenwerking met zorg en maatschappelijke instellingen. In 2021 heeft de raad van commissarissen zich als raadgever hierover opgesteld voor de directeur-bestuurder. Het merendeel van de raad van commissarissen heeft een gezamenlijke themabijeenkomst bijgewoond voor de raad van commissarissen uit de MRE-regio op 4 oktober 2021 met als thema "governance en samenwerking".

De raad van commissarissen ontvangt jaarlijks ter goedkeuring de meerjarenbegroting en begroting voor het volgende jaar. Met deze begrotingen krijgt de raad van commissarissen informatie over de verwachte kosten en opbrengsten en over de voorgenomen investeringen, zowel voor het komende jaar als voor de daaropvolgende jaren. Naast de financiën bevat de begroting ook informatie over de operationele prestaties, het jaarplan. In de vergadering van 25 november 2021 heeft de raad van commissarissen de meerjarenbegroting 2022-2031 goedgekeurd en op 21 december 2021 heeft de raad van commissarissen het jaarplan/begroting 2022 goedgekeurd. Hierbij heeft de raad kunnen vaststellen dat de financiële ratio's voldoen aan de normen van het WSW en de Aw. Over de uitvoering van het jaarplan en de begroting 2021 is de raad van commissarissen geïnformeerd op basis van de tertiaalrapportages.

4.2 Toetsingskader

In een toetsingskader gaat de raad van commissarissen in op de indicatoren, criteria en normen waaraan alle activiteiten en prestaties van de directeur-bestuurder en organisatie worden getoetst. Dit kader is in 2021 herijkt en goedgekeurd door de raad van commissarissen op 25 november 2021. Voor de beoordelingen van investeringen maakt de raad van commissarissen gebruik van het reglement financieel beheer en beleid, inclusief het treasury-, verbindingen- en investeringsstatuut. In dit reglement worden niet alleen eisen gesteld aan het financiële rendement, maar ook aan het maatschappelijk rendement en de risico's. In 2021 heeft de raad van commissarissen aan diverse vastgoedinvesteringen goedkeuring gegeven. Deze zijn opgenomen onder hoofdstuk 10.1.

4.3 Audit- en vastgoedcommissie

De audit- en vastgoedcommissie bestaat sinds eind juni 2021 uit de commissarissen de heer De Jong (voorzitter) en mevrouw Toenders. Zij heeft het lidmaatschap overgenomen van mevrouw Van Lange, die op eigen verzoek na een termijn van 4 jaar is afgetreden eind juni. Zij bereiden samen met de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris de specifieke onderwerpen op dit terrein voor. In 2021 kwam deze commissie achtmaal in een reguliere vergadering bijeen. De commissie richt zich op de financiële verslaglegging en interne risicobeheersing. Verder adviseert zij de raad over belangrijke investeringen en legt daarbij de relatie met rendement en risico's. De onafhankelijke controller woont als vaste gast de vergaderingen van deze commissie bij. Van iedere bijeenkomst wordt een verslag gemaakt en ter informatie voorgelegd aan de voltallige raad van commissarissen. Over de onderwerpen wordt door de commissie schriftelijk advies uitgebracht.

Op 12 april 2021 heeft de audit- en vastgoedcommissie de jaarrekening 2020 en het accountantsverslag besproken met de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de externe accountant. Voorafgaand aan deze vergadering, zijn de jaarstukken besproken tussen de manager bedrijfsvoering en de controller. Op 20 april 2021 zijn alle jaarstukken 2020 (jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en het overzicht met overige verantwoordingsgegevens), almede het accountantsverslag in de raad van commissarissenvergadering besproken met de directeur-bestuurder en in aanwezigheid van de manager bedrijfsvoering. De jaarrekening is tijdig bij de KvK gedeponeerd.

4.4 Commissie sociaal maatschappelijk presteren (SMP)

De commissie SMP, bestaande uit de commissarissen mevrouw Kuppens (voorzitter) en de heer Odijk, bereidt samen met de directeur-bestuurder, de manager wonen en de bestuurssecretaris de specifieke onderwerpen op haar terrein voor. In 2021 kwam deze commissie viermaal in een reguliere vergadering bijeen. De commissie SMP is een klankbord voor de directeur-bestuurder op sociaal-

maatschappelijk thema's. Besprekingen vinden plaats aan de hand van de tertiaalrapportages of thema's die aansluiten bij de doelen uit het jaarplan van de organisatie. De commissie SMP beoordeelt de strategie en risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten in meest ruime zin, de jaarlijks door de bestuurder op te stellen strategische visie en de (toekomstige) wets- en/of beleidswijzigingen die (mogelijk) van invloed zijn op **'thuis**. Van iedere bijeenkomst wordt een verslag gemaakt en ter informatie voorgelegd aan de voltallige raad van commissarissen. Daarnaast is er in 2021 specifiek aandacht geweest voor het participatietraject Gildebuurt Eindhoven, Seniorenpunt Eindhoven (wonen voor ouderen) en woonruimteverdeling.

5 Werkgeversrol

De raad van commissarissen treedt op als werkgever van de directeur-bestuurder.

5.1 Remuneratie- en selectiecommissie

Om ervoor te zorgen dat de bestuurder toegerust is voor de taak om de dagelijkse leiding te hebben, dat verantwoordelijkheden duidelijk zijn, er goede prestatieafspraken worden gemaakt met een bijpassend salaris en dat de bestuurder zich ontwikkelt, heeft de raad van commissarissen een remuneratie- en selectiecommissie ingesteld. Deze bestaat uit de commissarissen de heer Odijk (voorzitter) en mevrouw Koopmans. De onderwerpen ten behoeve van de agenda van de commissie zijn opgenomen in het reglement van de commissie. Over de onderwerpen is door de commissie schriftelijk advies uitgebracht, waarna alle onderwerpen in de voltallige raad zijn besproken.

De remuneratiecommissie heeft over het jaar 2021 een remuneratierapport opgesteld. Dit rapport is op 21 december 2021 goedgekeurd door de raad van commissarissen.

Naast de reguliere onderwerpen van deze commissie, was er in 2021 aandacht voor:

- Het aftreden van de commissarissen Willem Ligtvoet en Petra van Lange.
- Het werving- en selectieproces ter vervanging van de commissaris Petra van Lange.
- De benoeming van Ingeborg Koopmans tot voorzitter van de raad van commissarissen **'thuis** en lid van de remuneratie- en selectiecommissie.
- De benoeming van Marie-Anne Toenders tot lid van de raad van commissarissen **'thuis** en lid van de audit- en vastgoedcommissie.
- Het herbenoemingsproces van Jacqueline Kuppens voor opnieuw een periode van 4 jaar.

5.2 Beoordeling, beloning en educatie van de bestuurder

De heer L.A. (Luc) Severijnen	
Geslacht	Man
Leeftijd (op 31-12-2021)	61
Nationaliteit	Nederland
Functie	Directeur bestuurder
Nevenfuncties	Lid Intercoach: een organisatie voor coaching van ambtenaren (onbezoldigd)
Datum benoeming	01-12-16
Datum herbenoeming	01-12-20
Hernoembaar	Ja
Bezoldiging (exclusief btw)	€ 200.749,-
WNT-norm (exclusief btw)	€ 209.000,-
Behaalde PE punten 2018	69
Behaalde PE punten 2019	16
Behaalde PE punten 2020	110
Behaalde PE punten 2021	17
Gevolgd opleidingen in 2021	- Masterclass Collectiviteit en collegialiteit in de sector (2 PE) - Masterclass Boardroom in verbinding met het maatschappelijk netwerk (2 PE) - Verduurzamen als wijkkracht (2 PE) - Samenwerken: keuze of een must? (2 PE) - Tweedaagse Leefbaarheid (7 PE) - Themabijeenkomst Governance en Samenwerking (2 PE)

Het beoordelingsbeleid ten aanzien van de bestuurder is gebaseerd op het meten van de behaalde resultaten vastgelegd in prestatieafspraken. Jaarlijks worden jaardoelen voor de bestuurder vastgesteld en besproken in een voortgangsgesprek. Aan het einde van het jaar vindt een beoordelings- en evaluatiegesprek met de bestuurder plaats, mede gebaseerd op die prestatieafspraken. Hierbij wordt ook input vanuit diverse medewerkers en externe informanten gevraagd. Dit gesprek wordt vastgelegd in een vertrouwelijke notitie en teruggekoppeld aan de gehele raad van commissarissen.

De raad van commissarissen heeft op 21 december 2021 besloten de bezoldiging van de bestuurder voor 2022 bij goed functioneren te verhogen tot de maximale WNT-norm voor 2021. De bezoldiging van de directeur-bestuurder wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

6 Klankbordrol

De raad van commissarissen staat de directeur-bestuurder met advies terzijde. Dit betekent dat de bestuurder de raad van commissarissen betreft bij de strategiebepaling en strategische besluiten, alsook bij belangrijke besluiten in de organisatie, bij beleid en bij grote investeringen. De raad van commissarissen geeft de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd advies over **'thuis**. Altijd met respect voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid van de bestuurder als bevoegd gezag. Zo kan de raad van commissarissen de bestuurder wijzen op kansen voor **'thuis**, voor de huurders en/of voor overige belanghebbenden.

Ook ziet de raad van commissarissen voor zichzelf een rol weggelegd als inspirator voor de bestuurder via open en transparante gesprekken.

De voorzitter van de raad van commissarissen neemt hierin een nadrukkelijke rol op zich. Eenmaal in de vijf tot zes weken voert de voorzitter overleg met de directeur-bestuurder over uiteenlopende actuele zaken binnen de organisatie. Daarnaast is er frequent contact tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder als dat noodzakelijk en/of gewenst is.

De bestuurder bereidt samen met het managementteam als adviesorgaan, de feitelijke besluitvorming voor met als gevolg dat er een regelmatige en directie contactlijn is met het managementteam en/of de individuele leden daarvan.

7 Ambassadeursrol

Deze vierde rol heeft **'thuis** toegevoegd omdat de raad van commissarissen het belangrijk vindt te kunnen anticiperen op het veranderende speelveld voor woningcorporaties en de maatschappelijke ontwikkelingen in het sociale domein. Als schakel met relevante belanghebbenden vindt de raad van commissarissen het van belang om naast de formeel vastgestelde rollen, verbinding te zoeken met de belanghebbenden. Door de verbinding te zoeken, weet de raad van commissarissen wat er daadwerkelijk bij hen speelt en leeft, wat de relevante maatschappelijke ontwikkelingen zijn. Dat is belangrijk voor een goed functionerende raad van commissarissen, en dat is weer in het belang van **'thuis** en in het belang van de belanghebbenden.

8 Samenstelling, educatie en bezoldiging van de raad

De raad van commissarissen bestaat uit vijf personen, waarvan twee commissarissen op bindende voordracht van de Huurdersraad **'thuis**. De raad kiest uit zijn midden een voorzitter en een vicevoorzitter. Verder streeft de raad naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroep, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Ook wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken. Dit is opgenomen in de profielschets welke gepubliceerd is op de website. De raad van commissarissen heeft in 2021 geen stagiaires van de leergang "toekomstig of aankomend commissarissen" gehad in de raad.

De raad van commissarissen werkt op diverse manieren aan kennisontwikkeling, zowel gezamenlijk als op individuele basis. De commissarissen bekrachtigen met het behalen van PE-punten het belang van ontwikkeling van kennis en kunde en ontwikkeling van competenties en/of beroepsvaardigheden. Alle leden maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om hun vakkennis op peil te houden.

De leden van de raad van commissarissen ontvangen voor hun functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van hun taak en de omvang van de corporatie. Uitgangspunt is het voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. De raad van commissarissen onderschrijft de uitgangspunten die in de VTW-beroepsregel worden gehanteerd. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT wordt voorgeschreven. Op 21 december 2021 is door de raad goedkeuring gegeven aan het voorstel van de remuneratiecommissie voor aanpassing bezoldiging

commissarissen en aansluiting te zoeken bij het maximum van de VTW-beroepsregel in 2022. Buiten de reguliere overleggen van de raad van commissarissen en de commissies, zie punt 8, verricht de **'thuis**-commissaris gemiddeld 4-6 uur per week aan werkzaamheden voor **'thuis**. Deze bestaan uit het voorbereiden van de agenda en de vergadering, het deelnemen aan de projectendag, de strategische herijking, de inspiratiemiddag, de aanwezigheid bij openingen van nieuwbouw en/of grote renovatieprojecten, stakeholdersbijeenkomsten, interne overleggen en trainingen.

Mevrouw Mr. Dr. I.M. (Ingeborg) Koopmans MSHE	
Geslacht	Vrouw
Leeftijd (op 31-12-2021)	54
Nationaliteit	Nederland
Functie binnen de RvC	Voorzitter RvC, lid remuneratie- en selectiecommissie
Beroep / professionele achtergrond	Officier van Justitie Informatie en TCI Milieu bij het Functioneel Parket van het OM
Commissariaten	RvC woningstichting 'thuis Voorzitter RvC Wonen Limburg (tot 1 juli 2021) Lid RvT Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Tilburg (SOVOT) Lid RvT De Waalboog te Nijmegen Voorzitter RvC Kanteel te Rosmalen
Nevenfuncties	Docent bij Stichting Studiecentrum Rechtspleging (SSR) Docent bij de Politieacademie Spreker bij sprekersbureau "Zij Spreekt"
Datum benoeming	15-01-21
Datum herbenoeming	15-01-25
Hernoembaar	Ja
Datum aftreding	15-01-29
Specifieke deskundigheid	Bestuurlijk; juridisch
Bezoldiging (exclusief btw)	€ 24.172,-
Behaalde PE punten 2018	-
Behaalde PE punten 2019	-
Behaalde PE punten 2020	-
Behaalde PE punten 2021	21
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering RvC	8
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering REM	3

De heer Ir. L. (Leendert) Odijk MRE	
Geslacht	Man
Leeftijd (op 31-12-2021)	43
Nationaliteit	Nederland
Functie binnen de RvC	Commissaris op voordracht Huurdersraad; voorzitter remuneratie- en selectiecommissie; lid commissie sociaal maatschappelijk presteren
Beroep / professionele achtergrond	Eigenaar adviesbureau "Advies in Vastgoed"
Commissariaten	Lid RvC woningstichting 'thuis ; Lid RvC Ruimte Voor Ruimte bv.
Nevenfuncties	Voorzitter Brabants Genootschap; Voorzitter VVE Zijdebale blok3, bestuursvoorzitter Arcade Dordrecht Vastgoed bedrijf voor primair onderwijs
Datum benoeming	24-05-16
Hernoembaar	Nee
Datum aftreding	24-05-24
Specifieke deskundigheid	Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Bezoldiging (exclusief btw)	€ 16.850,-
Behaalde PE punten 2018	7
Behaalde PE punten 2019	12
Behaalde PE punten 2020	2
Behaalde PE punten 2021	11
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering RvC	8
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering REM	3
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering SMP	4

De heer Ing. O.D.J. (Otbert) de Jong MRE

Geslacht	Man
Leeftijd (op 31-12-2021)	59
Nationaliteit	Nederland
Functie binnen de RvC	Voorzitter audit- en vastgoedcommissie
Beroep / professionele achtergrond	Eigenaar Vastgoed Strategie & Ontwikkeling projecten BV / Interim Management
Commissariaten	Lid RvC woonstichting 'thuis, Lid RvT woningcorporatie Laurentius op voordracht
Nevenfuncties	Lid Belanghebbenden Orgaan (BO) bij pensioenfonds Stap, kring Ballast Nedam
Datum benoeming	29-01-19
Datum herbenoeming	29-01-23
Hernoembaar	Ja
Datum aftreding	29-01-27
Specifieke deskundigheid	Vastgoed; financiën
Bezoldiging (exclusief btw)	€ 16.850,-
Behaalde PE punten 2018	-
Behaalde PE punten 2019	45
Behaalde PE punten 2020	0
Behaalde PE punten 2021	14
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering RvC	8
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering AC	8

Mevrouw Ir. J. (Jacqueline) Kuppens MMO

Geslacht	Vrouw
Leeftijd (op 31-12-2021)	51
Nationaliteit	Nederland
Functie binnen de RvC	Commissaris op voordracht Huurdersraad; vicevoorzitter RvC; voorzitter commissie sociaal maatschappelijk presteren
Beroep / professionele achtergrond	Eigenaar Kuppens Advies
Commissariaten	Lid RvC woningstichting 'thuis; Lid RvT Stg. Prisma Waalwijk; Lid RvC Moveoo;
Nevenfuncties	Bestuursvoorzitter VvE Houthalen
Datum benoeming	01-01-18
Datum herbenoeming	01-01-22
Hernoembaar	Ja
Datum aftreding	01-01-26
Specifieke deskundigheid	Bestuurlijk; maatschappelijk; management & organisatie
Bezoldiging (exclusief btw)	€ 16.850,-
Behaalde PE punten 2018	21
Behaalde PE punten 2019	93
Behaalde PE punten 2020	6
Behaalde PE punten 2021	103
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering RvC	8
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering SMP	4

Mevrouw Drs. M.J.M.C. (Marie-Anne) Toenders-Broeders

Geslacht	Vrouw
Leeftijd (op 31-12-2021)	53
Nationaliteit	Nederland
Functie binnen de RvC	Lid audit- en vastgoedcommissie
Beroep / professionele achtergrond	Landelijk directeur directie Grote Ondernemingen Belastingdienst
Commissariaten	Lid RvC woonstichting 'thuis , Lid RvT Stichting Vugherstede, Vicevoorzitter RvC Bazalt
Nevenfuncties	
Datum benoeming	28-06-21
Datum herbenoeming	28-06-25
Hernoembaar	Ja
Datum aftreding	28-06-29
Specifieke deskundigheid	Financieel, economisch, governance, integriteit, verandermanagement
Bezoldiging (exclusief btw)	€ 8.633,-
Behaalde PE punten 2018	-
Behaalde PE punten 2019	-
Behaalde PE punten 2020	-
Behaalde PE punten 2021	61
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering RvC	4 (inclusief 29-06 als toehoorder)
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering AC	3

9 Functioneren van de raad

De raad van commissarissen opereert op collegiale basis waarbij de leden aandachtsgebieden hebben. Doel hiervan is de degelijkheid van besluiten te bevorderen, risico's te minimaliseren en overhaaste beslissingen te voorkomen. Leden van de raad van commissarissen krijgen en nemen ruimte voor open discussie met respect voor elkaars uitgangspunten, bij voorkeur leidend tot collegiaal besluit. Het voeren van een goede, open discussie gaat vooraf aan het innemen van een (gezamenlijk) standpunt. Dit betekent in de praktijk dat besluiten zoveel mogelijk in consensus worden genomen. Lukt dit niet, dan worden afwijkende standpunten, overwegingen en/of onthoudingen transparant toegelicht en vastgelegd en beslist de meerderheid.

Om op goede wijze invulling te geven aan de rol als raad van commissarissen, is het van belang regelmatig in overleg te zijn met (een afvaardiging van) de organisatie en externe belanghouders. Op deze manier houdt de raad van commissarissen "voeling" met de onderwerpen die er in de organisatie en bij de externe stakeholders leven.

De raad van commissarissen heeft jaarlijks overleg met de ondernemingsraad. In 2021 heeft mevrouw Koopmans op 19 april 2021 samen met mevrouw Van Lange en op 18 oktober 2021 samen met mevrouw Kuppens met hen gesproken in afwezigheid van de directeur-bestuurder. De raad van commissarissen ervaart de sfeer in en de betrokkenheid van de ondernemingsraad als positief.

Er is regelmatig overleg met de Huurdersraad van 'thuis. Deze vertegenwoordigt de georganiseerde bewoners en doet uit dien hoofde een bindende voordracht voor twee zetels in de raad van commissarissen. De verhouding tussen 'thuis en de Huurdersraad 'thuis is geregeld in een samenwerkingsovereenkomst. De commissarissen houden zich op de hoogte via de notulen van de vergadering en hebben 1-op-1 contact met de voorzitter van de Huurdersraad over actuele onderwerpen. Daarnaast zijn zij aanwezig bij de reguliere algemene ledenvergadering. De heer Odijk heeft de vergadering van de Huurdersraad bijgewoond op 4 maart 2021 en mevrouw Kuppens op 9 november 2021. Beiden hebben de ALV in 2021 bijgewoond. De raad ervaart de contacten met de Huurdersraad en ondernemingsraad als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van 'thuis.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt gevolgd door kennis te nemen van de metingen van KWH terwijl ook het jaarverslag van de Onafhankelijke Klachtencommissie (OKC) een indicatie is van de wijze waarop 'thuis de belangen van de huurders behartigt. Het jaarverslag 2020 is ter kennisname voorgelegd in de raad van commissarissen op 20 april 2021.

Over al deze contacten staat de raad van commissarissen in contact met de directeur-bestuurder. Bij het functioneren van de raad van commissarissen is openheid en goed teamwork een belangrijke basis. In het kader daarvan is op 22 juni 2021 een crisissituatie geoefend onder begeleiding van het COT. Daarin is duidelijk geworden hoe we met elkaar omgaan en welk gedrag er wordt vertoond in een crisis.

9.1 Profielschets

Commissarissen hebben vanuit kennis en ervaring een bepaald deskundigheidsprofiel van waaruit zij een bijdrage leveren aan vergaderingen en besluiten. Om als collectief te kunnen functioneren, brengen zij deze deskundigheid niet alleen in, maar bevorderen zij ook de kennisoverdracht aan de overige commissarissen. Bij iedere vacature die ontstaat binnen de raad wordt niet alleen gekeken naar de ontbrekende deelsdeskundigheid en competenties, maar ook naar het team als totaal, de passendheid binnen het team en de diversiteit. Het functioneren van de raad van commissarissen wordt als een lerend proces gezien. Dit wordt bereikt door te streven naar een goede balans in de raad. Hiertoe wordt specifiek aandacht besteed aan de samenstelling van en expertise in de raad. Er moet een balans zijn in 'harde' en 'zachte' componenten. De samenstelling is onderwerp van gesprek in de jaarlijkse zelfevaluatie. De profielschets is gepubliceerd op de website van 'thuis.

9.2 Informatievoorziening

De raad van commissarissen heeft in het bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder de raad informeert. De raad van commissarissen ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van 'thuis. De commissarissen hebben daartoe een persoonlijke inlogcode voor **pit** (intranet)

ontvangen. Er is een groepsapp geïnstalleerd en zij ontvangen naast de tertiaalrapportages ook informatie van de directeur-bestuurder in elke vergadering. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de raad van commissarissen zich informeren door het management of een externe professional. De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De raad van commissarissen zorgt ervoor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij **'thuis**.

Toegelaten instellingen moeten een introductieprogramma hebben voor nieuwe leden van de raad van commissarissen. Dit introductieprogramma is voorbereid en georganiseerd door de bestuurssecretaris in overleg met de desbetreffende nieuwe commissaris.

Op 4 oktober 2021 heeft de jaarlijkse thema- en inspiratiemiddag plaatsgevonden. Het thema was het nieuwe toetsingskader.

De projectendag heeft plaatsgevonden op 4 juni 2021. Tijdens deze dag bezoekt de raad van commissarissen samen met de bestuurder, het managementteam, de Huurdersraad **'thuis** en gebiedsregisseurs een aantal (vastgoed)projecten met een sociaal maatschappelijke en/of duurzame inslag. De commissarissen kunnen door deze locatiebezoeken ervaren en zien wat het effect en de invloed is van de door **'thuis** gemaakte keuzes en/of investeringsbesluiten bij deze sociaal maatschappelijke en/of duurzame (vastgoed)projecten.

De raad van commissarissen wordt bij iedere oplevering van nieuwbouwprojecten in de gelegenheid gesteld om bij de opening aanwezig te zijn. Deze hebben in 2021 niet fysiek plaatsgevonden.

9.3 Zelfevaluatie

De raad van commissarissen heeft op 12 oktober 2021 vergaderd over haar eigen functioneren, de jaarlijkse zelfevaluatie. De zelfevaluatie is, met uitzondering van de bespreking ten aanzien van de werkgeversrol, gebeurd in aanwezigheid van de bestuurder. De zelfevaluatie is uitgevoerd door het extern bureau "het geweten van toezicht" door het beantwoorden van een online vragenlijst en een interview. De individuele commissarissen hebben een DISC-analyse laten uitvoeren. Op basis van de resultaten uit de vragenlijst, de interviews, de DISC-analyse en een fysieke bijeenkomst, is een verslag met aanbevelingen opgesteld. De raad van commissarissen heeft teruggekeken op haar eigen functioneren en met de bestuurder vooruitgekeken. Belangrijke bespreekpunten in de zelfevaluatie waren de samenwerking tussen de commissarissen in de raad, mede gezien de aanstelling van twee nieuwe leden in 2021 en hoe de raad heeft geacteerd als raad van commissarissen tijdens de coronaperiode. De conclusies zijn van belang als bouwstenen voor de team en persoonlijke ontwikkeling voor 2021 en verder.

10 Vergadering en overleg

In 2021 kwam de raad van commissarissen regulier deels fysiek, deels digitaal bijeen, in totaal acht keer. Ruim één week voor de vergadering worden de vergaderstukken in een digitale omgeving geplaatst. De commissarissen kunnen zich in de periode tot aan de reguliere vergadering een mening vormen over de desbetreffende onderwerpen en bepalen hun vragen. Voorafgaand aan de vergadering vindt een vooroverleg plaats waaraan alleen de commissarissen en de bestuurssecretaris deelnemen. De vergadering wordt genotuleerd door de bestuurssecretaris en wordt gehouden volgens een vaste indeling van de agenda. De directeur-bestuurder neemt deel aan alle reguliere vergaderingen. Afhankelijk van de onderwerpen worden ook medewerkers en managers uitgenodigd om deel te nemen aan de vergadering.

De door de raad van commissarissen genomen vaststellingen en besluiten worden bijgehouden in een besluitenschema. In paragraaf 10.1 is een overzicht te zien van alle onderwerpen die in 2021 in de raad van commissarissen aan de orde zijn geweest.

Vergaderschema 2021					
	Audit- en vastgoed commissie	Commissie SMP	Remuneratie- en selectie commissie	Reguliere vergadering	Onderwerpen
	maandag	dinsdag	dinsdag	dinsdag	
januari	14-01-2021		26-01-2021	26-01-2021	Bezoldiging bestuurder; Bezoldiging RvC; Prestatieafspraken bestuurder
februari					
maart	08-03-2021	04-03-2021		23-03-2021	T3-2020; uitgangspunten strategische herijking; herijking opleidingsplan RvC
april	12-04-2021			20-04-2021	Jaarstukken 2020 - in aanwezigheid van PricewaterhouseCoopers N.V.
mei	18-05-2021	18-05-2021		27-05-2021	Koersplan
juni	14-06-2021		29-06-2021	29-06-2021	T1-2021; bod op de woonvisie gemeenten; functioneren bestuurder
				04-06-2021	Projectendag
				22-06-2021	Crisistraining RvC-bestuur-MT
juli					VAKANTIE
augustus					VAKANTIE
				26-08-2021	Inspiratie / thema middag + MT + HR
september	14-09-2021	16-09-2021		28-09-2021	
oktober				12-10-2020	Zelfevaluatie
november	08-11-2021	09-11-2021	25-11-2021	25-11-2021	MJB/Begroting/Jaarplan 2021; T2-2021; beoordeling bestuurder
december	06-12-2021			21-12-2021	Remuneratierapport 2021; Governanceverslag 2021
Jaarlijks overleg met de ondernemingsraad				19-04-2021	Mevrouw Koopmans & Mevrouw Van Lange
				21-12-2021	Mevrouw Koopmans & Mevrouw Kuppens
Jaarlijks overleg met de huurdersraad				04-03-2021	De heer Odijk
				09-11-2021	Mevrouw Kuppens

10.1 Onderwerpen in de vergadering

Vergaderdatum	Besluitvorming en Vaststelling	Bespreking en Kennisname
26-1-2021	Rooster van aftreden RvC 2021 Benoeming Ingeborg Koopmans tot lid remuneratie – en selectiecommissie Planning en werving nieuwe commissaris wegens aftreden Petra van Lange Vaststellen bezoldiging RvC over 2021 Vaststellen bezoldiging directeur bestuurder over 2021 Verkoop GZC Vredesplein Eindhoven Verkopen WKO-installaties Vredesplein Eindhoven Investeringsbesluit Ambachtslaan Veldhoven Haalbaarheid project Te Veld Eindhoven Inkoopbeleid 'thuis Verslag en besluiten RvC 15 december 2020	Terugblik stand van zaken Vastgoed 2.0 Woonakkoord en Vestia Risico beoordeling WSW Planning & Controlcyclus 2021 GB&T: strategisch partnerschap tussen bestuur en intern toezicht Discussie hoe verder met en na Corona Discussie en reflectie op besluitvorming RvC tijdelijke eenheden Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 14 januari 2021 Plan van aanpak strategische herijking 2021 Rapportage persberichten 2e helft 2020 Maandrapportage november en december 2020 Eindevaluatie Dijkstraat fase 3 Best Eindevaluatie Waterrijk Eindhoven Pre-initiatief locatie Middelbeers Hoogdijk (Gemeente Oirschot) Intrek en pre-initiatief transformatie Silverenberg Veldhoven Intrek en pre-initiatief locatie Jan Heijnslaan Eindhoven Intrek en pre-initiatief locatie Torenberglaan Woensel noord Eindhoven Intrek en pre-initiatief locatie Karel de Grotelaan Eindhoven

23-3-2021	<p>Vaststellen prestatieafspraken directeur bestuurder 2021 Besluit vervanging bij belet en ontstentenis Initiatiefbesluit De Nieuwe Erven Veldhoven Besluit herstructurering derivatenportefeuille Goedgekeuring ondertekenen verklaring leningruil Vestia Besluit inzet werving en selectiebureau Besluit op wervingsprofiel en -planning Verslag en besluitenlijst RvC 26 januari 2021</p>	<p>Verslag commissie SMP d.d. 4 maart 2021 Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 8 maart 2021 T3 rapportage inclusief overzicht kosten RvC Opleidingsplan RvC 2021 Methode beoordeling directeur bestuurder in 2021 Prestatieafspraken directeur bestuurder voor 2021 Jaaragenda activiteiten remuneratiecommissie Definitieve uitgangspunten strategische herijking op 30 maart 2021 Actieagenda Wonen OR jaarverslag 2020 Maandrapportage januari/februari 2021 Compliance document 2021 (herijking) Prestatieafspraken gemeente Eindhoven Prestatieafspraken gemeente Best Intrek en pre-initiatief Christinastraat Eindhoven Intrek en pre-initiatief nieuwbouw Struweel Veldhoven Intrek en pre-initiatief TNT/RABO locatieontwikkeling Veldhoven Eindevaluatie complex renovatie 505 en 506 Waalre Eindevaluatie nieuwbouw Huysackers Veldhoven Budgetaanvraag overloop projecten 2021 Partnersselectie verdere uitwerking contract gevelonderhoud</p>
20-4-2021	<p>Jaarstukken 2020 en het accountantsverslag Opleidingsplan RvC 2021 Verslag en besluitenlijst RvC 23 maart 2021</p>	<p>Terugblik op en kiezen strategische herijking Terugkoppeling gesprek delegatie RvC en OR d.d. 19 april 2021 Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 12 april 2021 Maandrapportage maart 2021 Goed bestuur & toezicht - het ongezegde in de bestuurskamer Corona en het effect daarvan op de organisatie en de huurder Intrek en experiment woningsplitsing Weverstraat Son Pre-initiatief garages Van Kinsbergenstraat Pre-initiatief onderzoek verdichtingsansen Beemdstraat Breugel Jaarverslag OKC 2020</p>
27-5-2021	<p>Koersplan strategische herijking inclusief portefeuillesstrategie 2021-2022 Benoeming Otbert de Jong tot voorzitter audit- en vastgoedcommissie Voorgenomen benoeming Marie-Anne Toenders als nieuwe commissaris Initiatiefbesluit project Rundgraafpark Veldhoven Verslag en besluitenlijst RvC d.d. 20 april 2021</p>	<p>Projectendag RvC 2021 samen met de Huudersraad Factuureisen 'thuis / gewijzigde BTW-positie commissarissen Rapportage woonruimteverdeling MRE 2020 Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 18 mei 2021 Verslag commissie SMP d.d. 18 mei 2021 Visie en volgende fase gebiedsontwikkeling Woensel XL Pre-initiatief 3 woonwagens Terraweg Best Pre-initiatief Aarlese erven Best Pre-initiatief buurtontmoetingsruimte Bloemenbuurt Noord Eindhoven Voorstel GREX t Ven Eindhoven Maandrapportage april 2021</p>
29-6-2021	<p>Biedingen aan de gemeenten t.b.v. de prestatieafspraken/woonvisie Formele benoeming Marie-Anne Toenders als lid RvC Benoeming Marie-Anne Toenders als lid van de audit- en vastgoedcommissie Verslag, besluitenlijst en actiepunten RvC d.d. 27 mei 2021 Besluit externe RvC zelfevaluatie op 12 oktober 2021 Instemming overname van de leningruil Vestia woningen Luyksgestel Investerings- en ontwerpvoorstelbesluit Mr Slootweg Waalre Investerings- ontwerp- en uitvoeringsbesluit Dijkstraten Best fase 5</p>	<p>Verzoek van De Zaligheden m.b.t. overname Vestia woningen Luyksgestel Budget Huudersraad inzet van duurzaamheid en duurzaamheidsmaatregelen Gewijzigde BTW-positie commissarissen Tertialrapportage 01-2021 I&A-beleidsplan Toetsingskader Overschrijding organisatiekosten Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 25 juni 2020 Brief WSW borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse Terugblik en vervolg op de crisisstraining d.d. 22 juni 2021 Proces en inhoud inspiratie/themamiddag RvC/MT d.d. 4 oktober 2021 Ontwikkeling in het project Buurtschap Te Veld IBW 'thuis 2021 Analyse Aedes benchmark Wet op Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) Terugblik op de projectendag d.d. 4 juni 2021 Pre-initiatief groot onderhoud en verduurzamen complex 553.1 Huidijk Waalre Maandrapportage mei 2021</p>
28-9-2021	<p>Overschrijding 5% organisatiekosten 1 (module zaakgericht werken) Overschrijding 5% organisatiekosten 2 (extra fte Vastgoed) Vestiging opstalrecht Leemkuilen Best Aanvullend budget Vogelkers P712 Wijziging programma Nieuwe Erven Veldhoven Investeringsbesluit Bosackers Veldhoven Initiatiefbesluit herontwikkeling De Roskam Veldhoven Implementatie Strategisch programma WSW Controleplan PricewaterhouseCoopers N.V. jaarrekening boekjaar 2021 Verslag, besluitenlijst en actiepunten RvC d.d. 29 juni 2021</p>	<p>Zelfevaluatie RvC 12 oktober 2021 Het Geweten van Toezicht Toetsingskader 'thuis Wijze van begroten organisatiekosten Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 14 september 2021 Verslag commissie SMP d.d. 16 september 2021 Seniorenpunt Eindhoven Voortangsgesprek/tussenevaluatie directeur bestuurder d.d. 1 juli 2021 Thema: op zoek naar een nieuwe balans na Corona Vergaderschema RvC 2022 Toezichtsbrieven 2021 Aw Beeindiging pre-initiatief ZuidZorglocatie Veldhoven Pre-initiatief De Regenboog Breugel Pre-initiatief locatie Veerstraat Son en Breugel Pre-initiatief Fraterhof Waalre Eindevaluatie 't Ven app Maandrapportage juni en juli/augustus 2021</p>

25-11-2021	<p>Vergaderdata 2022 Meerjarenbegroting 2022 - 2031 Uitgangspunten voor de begroting, jaarbegroting 2022 en meerjarenbegroting 2022-2031 Verslag, besluiten en actiepunten d.d. 28 september 2021 Toetsingskader 'thuis Effectueren woningruil Gildebuurt Investeringsbesluit GREX Gildebuurt Eindhoven Investeringsbesluit Buurschap Te Veld Eindhoven Initiatiefbesluit fase 1 Aarlesche Erven Best Leningruil Vestia Besluit bevoegdhedenregeling 2021 Besluit aankoop grondstuk Jacob Oppenheimstraat 34 Eindhoven Herziend initiatiefbesluit sloop nieuwbouw Leostraat Eindhoven P971 Voorgenomen herbenoeming Jacqueline Kuppens</p>	<p>T-rapportage 02-2021 Stand van zaken routekaart circulariteit en CO2-routekaart Maandrapportage september Maandrapportage oktober 2021 Remuneratierapport 2021 (concept) Terugblik op de zelfevaluatie en zelfreflectie RvC 2021 Verslag commissie SMP d.d. 9 november 2021 Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 8 november 2021 Mondelinge terugkoppeling beoordeling directeur - bestuurder Portefeuille duurzaamheid Goed bestuur & Toezicht: thema op zoek naar een nieuwe balans na Corona Terugkoppeling en ophalen input themabijeenkomst MRE op 3 november 2021 Kaders hybride werken Pre-initiatief Christinastraat Eindhoven Pre-initiatief de Kemmer Oirschot</p>
21-12-2021	<p>Jaarplan/Begroting 2022 Governanceverslag RvC over verslagjaar 2021 Investeringsbesluit problemen Heistraat Son en Breugel Initiatiefbesluit locatie Ruysdaelstraat Son en Breugel Initiatiefbesluit Huidijk Waalre ophk 553.1 Sloopbesluit 28 appartementen Ambachtslaan Veldhoven Remuneratierapport verslagjaar 2021 Rooster van afreden 2022 Verslag, besluitenlijst en actiepunten RvC d.d. 25 november 2021 Bezoldiging 2022 commissarissen RvC 'thuis Onkostenvergoeding RvC</p>	<p>Terugkoppeling van het gesprek d.d. 21 december 2021 OR/delegatie van de RvC Ketenamenwerking bij 'thuis Reflectie op de workshop The Natural Step Beoordeling directeur bestuurder d.d. 25 november 2021 Gespreksverslag functionarissen bestuurssecretaris / secretariaat RvC 2021 Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 8 december 2021 Managementletter controle 2021 en controleverklaring PwC Waarderingsprotocol jaarrekening 2021 Toelichting integrale P&C cyclus Maandrapportage november 2021 Governance en Compliance, Fraude en Fraudepreventie Goed Bestuur & Toezicht: thema toezicht op IT Intrekken pre-initiatief De Meeuw in Oirschot Eindevaluatie Kronehoefstraat 45 Eindhoven Eindevaluatie blok 12 Vredesplein Eindhoven - Kortenaerstraat Eindevaluatie 16 huurwoningen Vredesplein blok 2 Eindevaluatie M de Ruyterstraat Waalre Eindevaluatie Dennebeek Veldhoven Pre-initiatief De Wildeheuvel Best Pre-initiatief Dispenstraat Best Prestatieafspraken Oirschot voor 2022</p>

11 Tot slot

Het voorliggende verslag van de raad van commissarissen laat verschillende aansprekende voorbeelden zien die bijdragen aan de betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid van onze sociale opgave. Voorbeelden waar iedereen die betrokken is bij **'thuis** trots op mag zijn.

De raad van commissarissen verklaart dat zij volgens artikel 25, lid 2 uit haar statuten, een onderzoek door PricewaterhouseCoopers N.V. heeft laten instellen naar de jaarstukken 2021.

In de vergadering van de raad op 26 april 2022 zijn de jaarstukken 2021 besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de onafhankelijke accountant heeft de raad van commissarissen op 20 april 2022 de jaarstukken 2021 vastgesteld. De accountantsverklaring is in de jaarrekening opgenomen.

De raad van commissarissen verleent volgens artikel 25, lid 7 uit haar statuten, decharge aan de directeur-bestuurder van Woonstichting **'thuis**.

De raad van commissarissen stelt vast dat iedere commissaris onafhankelijk toezicht heeft gehouden.

De raad van commissarissen spreekt haar vertrouwen uit in de continuïteit van de bedrijfsvoering en is van mening dat met de prestaties van het afgelopen jaar een goede invulling is gegeven aan de beleids- en ondernemingsplannen en de daarin gestelde doelen.

Mevrouw Mr. Dr. I.M. Koopmans MSHE (voorzitter)

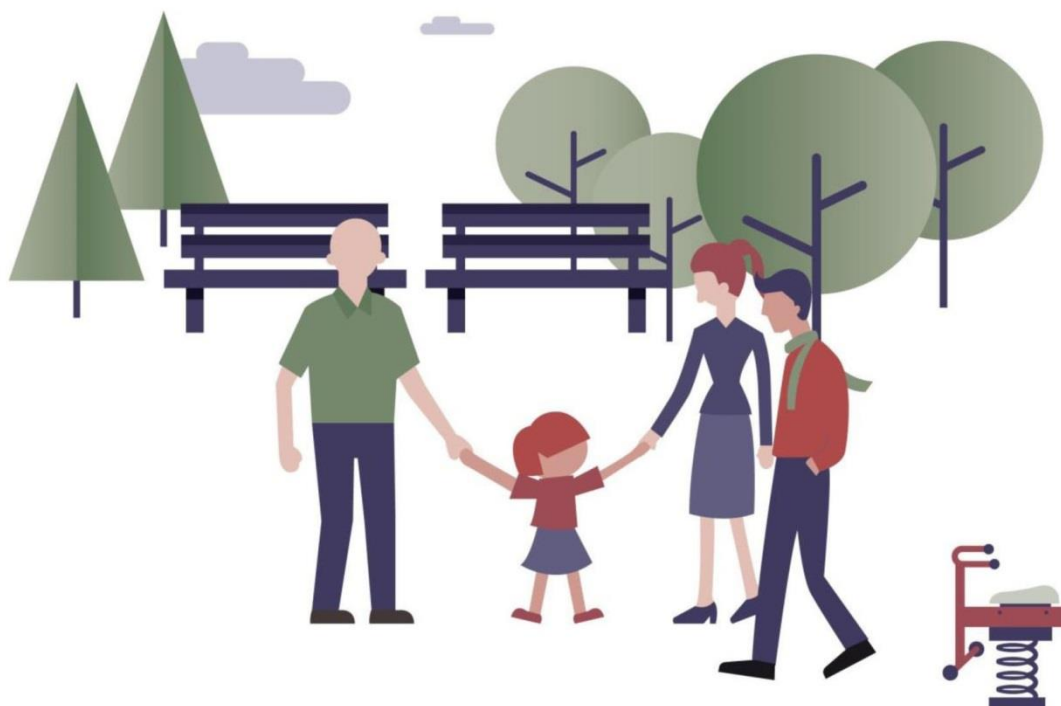
De heer Ing. O.D.J. de Jong MRE

Mevrouw Ir. J. Kuppens MMO

De heer Ir. L. Odijk MRE

Mevrouw Drs. M.J.M.C. Toenders-Broeders

Volkshuisvestelijk verslag



12 Huisvesting in huur en koop

12.1 Resultaten betaalbaar huisvesten

Vanuit de overtuiging dat iedereen recht heeft op goede woon- en leefomstandigheden richt **'thuis** zich expliciet op mensen die vanwege een lager inkomen of persoonlijke omstandigheden minder kansen op de woningmarkt hebben. We bieden deze klantgroepen betaalbare huisvesting. Voor klantgroepen met een inkomen tot € 40.024,- (2021) is dat een sociale huurwoning, voor de middeninkomens een koopwoning met korting of een duurdere huurwoningen (niet-DAEB).

Resultaten 2021						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
Huisvesting in huur en koop						
Doelstelling	Resultaten					
- Minimaal 80% van de DAEB huurwoningen wordt verhuurd aan de DAEB doelgroep	98%	98%	96%	97%	97%	97%
- Minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigde nieuwe huurders heeft een passende woning gekregen (passend toewijzen)	94,5%	99,5%	95,0%	98,3%	100,0%	97,8%
- Minimaal 60% van de voor verhuur beschikbare woningen wordt via advertenties aangeboden	55%	46%	47%	62%	52%	53%
- Minimaal 30% van de geadverteerde woningen uit de regiogemeenten wordt met loting of direct te huur aangeboden	36%	62%	38%	26%	58%	44%
- Minimaal 70% van de woningen is binnen 21 dagen opnieuw verhuurd						25%
- We verkopen minimaal 40 woningen van de woningen met een verkoopbestemming	7	20	2	19	6	54
- Minimaal 70% van de voor verkoop beschikbare woningen wordt binnen 4 maanden verkocht						58%

12.2 Huurprijsontwikkeling

12.2.1 Betaalbare huurwoningvoorraad

Alle woningen met een huurprijs lager dan € 752,33 behoren tot de sociale huurwoningvoorraad, voor **'thuis** is dit 99% van het bezit. Van de zelfstandige woningen heeft 94% eind 2021 een betaalbare huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens van € 678,66. Dit is de maximale huurprijs voor het passend toewijzen van woningen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens.

Aantal woningen per prijsklasse ultimo 2021												
Huurprijs	Best		Eindhoven		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
≤ € 633,25	1.481	82,0%	3.228	87,6%	749	78,5%	2.753	82,9%	608	81,3%	8.819	83,9%
> € 633,25 ≤ € 678,66	187	10,3%	267	7,2%	141	14,8%	318	9,6%	95	12,7%	1.008	9,6%
> € 678,66 ≤ € 752,33	133	7,4%	133	3,6%	54	5,7%	173	5,2%	43	5,7%	536	5,1%
Vrije sector > € 752,33	5	0,3%	55	1,5%	10	1,0%	76	2,3%	2	0,3%	148	1,4%
	1.806	100%	3.683	100%	954	100%	3.320	100%	748	100%	10.511	100%

Woningbezit exclusief kamers, woonwagens en standplaatsen en beheerwoningen.

In 2020 heeft een wijziging in het huurprijsbeleid plaatsgevonden. We hebben een 6^e streefhuur toegevoegd. Met deze toevoeging zijn we in staat om net iets meer onderscheid te maken tussen prijs en kwaliteit, eerder kenden we 5 niveaus. Ondanks de toevoeging van een extra streefhuurcategorie blijft de oorspronkelijke doelstelling om beleid te hebben wat eenvoudig is uit te voeren en goed uitlegbaar naar de huurder is waar ook duurzaamheidsontwikkelingen in passen. Dit willen we zodanig toepassen dat 7.000 woningen een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens hebben en 80% van de woningvoorraad een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens.

Als gevolg van de woningruil, eenmalige huurverlaging, huurbevrozing en het bijbouwen van betaalbare woningen zien we dat in 2021 het aandeel en aantal woningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens fors is gestegen van 73% naar 83%.

12.2.2 Huurverhoging

In 2021 is geen sprake geweest van een huurverhoging maar wel van een huuraanpassing. Bovendien is er in 2021 een eenmalige huurverlaging doorgevoerd per 1 april. Daarmee is een eenmalige wettelijke regeling uitgevoerd. Via deze wet is bij huurders met een te hoge huur gerelateerd aan hun inkomen, de huur verlaagd tot de voor hun huishouden behorende aftoppingsgrens. Bij bewoners die onder deze regeling vielen en de huur ook na aanpassing boven de streefhuur lag, is de huur ook nog verlaagd naar de streefhuur. Het betrof 807 huurders waar wij de huur op deze grond(en) hebben verlaagd.

Bij de huuraanpassing van 1 juli was sprake van een wettelijke huurbevrozing. **'thuis** heeft de gelegenheid gebruikt om de huurprijs van de woningen aan te passen aan de streefhuren door alle huren die boven de streefhuur lagen te verlagen naar de streefhuur. De huren van woningen met een huur onder of op streefhuur zijn in 2021 bevroren.

Logischerwijs zijn er tegen de huuraanpassing in 2021 geen bezwaren ontvangen.

12.2.3 Woonenergie

Eind 2020 bleek door een onderzoek van o.a. de Consumentenbond dat de duurzaamheid van de groene stroom van Woonenergie ter discussie staat. Naast betaalbaarheid was duurzaamheid de belangrijkste reden voor het partnerschap van **'thuis** met Woonenergie. **'thuis** heeft daarom eind 2020 de samenwerking met Woonenergie per eind 2021 opgezegd. Het bleek bijna onmogelijk om Woonenergie te bereiken en met hen in contact te komen. Uiteindelijk is in juni de ontvangst van onze opzegging bevestigd. Door de slechte communicatie met Woonenergie is er verder geen onderzoek uitgevoerd en daarmee is de opzegging van de samenwerking dus per 31-12-2021 definitief.

12.3 Verhuur in 2021

12.3.1 Afstemming vraag en aanbod

Omdat niet alle woningzoekenden zelfstandig of tijdig aan een passende woning kunnen komen, krijgen doelgroepen die voorrang behoeven een direct woningaanbod van **'thuis**. De verhuur van woningen aan deze urgente groepen geschiedt volgens de gezamenlijke urgentieregeling van de gemeenten en corporaties in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

De overige vrijkomende woningen worden via advertenties te huur of te koop aangeboden. Sinds april 2016 neemt **'thuis** hiervoor deel aan Wooniezie, een gezamenlijke website van dertien corporaties in de Metropoolregio Eindhoven. Woningzoekenden registreren zich eenmaal in Wooniezie en kunnen vervolgens op alle geadverteerde woningen van de verschillende corporaties reageren.

12.3.2 Woningzoekenden

Eind 2021 stonden er 173.755 woningzoekenden geregistreerd in Wooniezie, dat is een daling van 5%. Doordat woningzoekenden de inschrijving jaarlijks moeten verlengen zien we of er een stijging of daling is van het aantal woningzoekenden. In 2021 was er een lichte daling. Dit na de sterke toename in 2020 na de toetreding van Woonbedrijf. Het aantal ingeschreven woningzoekenden lijkt zich in 2021 wat te stabiliseren.

Van alle ingeschreven woningzoekenden waren er in het verslagjaar zo'n 49.807 actief (minimaal één keer gereageerd op een woningadvertentie binnen Wooniezie) ofwel 29%. Verhoudingsgewijs zijn er daardoor dit jaar meer woningzoekenden actief (van 21% naar 29%). Een verklaring hiervoor kan zijn dat er in 2021 meer woningen zijn geadverteerd en verhuurd via Wooniezie.

Voor registratie in Wooniezie is een opgave van het inkomen vereist. Hieruit blijkt dat 91% van de actief woningzoekenden tot de primaire doelgroep behoort, dat wil zeggen over een inkomen tot € 40.024- beschikt. In totaal komt 62% van de actief woningzoekenden in aanmerking voor huurtoeslag, zij moeten passend worden toegewezen.

In het volgend overzicht staat de leeftijdsopbouw van het woningzoekendenbestand en van de groep actieve zoekers. Daaruit blijkt dat de woningzoekenden uit de groep tussen 23 en 35 jaar relatief vaker actief zijn dan die uit de andere leeftijdsgroepen.

	Onder 23 jaar	23 tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	ouder dan 75 jaar	Totaal
Alle woningzoekenden	18.634	53.795	50.751	36.077	14.498	173.755
Alle woningzoekenden %	10,7%	31,0%	29,2%	20,8%	8,3%	100%
Actief woningzoekenden	4.510	22.387	14.584	6.328	1.998	49.807
Actief woningzoekenden %	9,1%	44,9%	29,3%	12,7%	4,0%	100%

Zowel voor koopwoningen als voor huurwoningen geldt dat **'thuis** woningen adverteert op de website Wooniezie. Binnen Wooniezie is het mogelijk verschillende modellen van aanbieding te hanteren zoals het aanbieden van woningen op basis van inschrijftijd of loting. Het doel van **'thuis** was om minimaal 30% van de vrijkomende woningen via loting aan te bieden om zo ook woningzoekenden zonder lange inschrijfduur een kans te bieden. In 2021 heeft **'thuis** bij 44% van de geadverteerde huurwoningen loting toegepast, dat is meer dan voorgaande jaren en daarmee lopen we vooruit op de keuze om vanaf 2022 circa 50% van de geadverteerde woningen met loting aan te bieden. Dit omdat we dan beter aansluit bij de vraag. Bij koopwoningen hanteert **'thuis** loting voor het bepalen van de volgorde van aanbieden.

De gemiddeld benodigde inschrijfduur is gelijk gebleven in 2021, woningzoekenden staan gemiddeld 8,1 jaar ingeschreven als zij een woning gaan huren. De zoekduur, de tijd waarin woningzoekenden ook daadwerkelijk actief op zoek zijn naar een woning, is iets gedaald ten opzichte van vorig jaar.

	Gemiddelde inschrijfduur	Gemiddelde zoektijd
Gemiddeld 2019	7,4 jaar	11,1 maanden
Gemiddeld 2020	8,1 jaar	13,4 maanden
Gemiddeld 2021	8,1 jaar	11,7 maanden

12.3.3 Verhuringen

Het totaal aantal verhuurde woonegelegenheden bedroeg 744 in 2021, dat is 12% minder dan vorig jaar. Voor een deel wordt dit verklaard doordat er minder nieuwbouw is verhuurd in 2021, het aantal reguliere verhuringen is met 7% gestegen. Van alle afgesloten huurcontracten hadden 728 contracten betrekking op een zelfstandige woning en 16 op een kamer. Daarvan hebben 4 verhuringen plaatsgevonden in beheerwoningen. In de volgende tabel geeft een beeld van de verhuringen.

Verhuringen woonruimte						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Verhuringen	128	217	57	186	39	627
- Geliberaliseerde verhuur	1	5	1	8	0	15
- Beheerwoningen	3	0	0	1	0	4
- Nieuwbouw	37	36	0	0	25	98
Totaal	169	258	58	195	64	744

Het aantal verhuringen van garages en parkeerplaatsen is ten opzichte van vorig jaar iets gestegen, daarentegen hebben we minder bedrijfsruimte verhuurd dan vorig jaar.

Verhuringen overige verhuureenheden						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Garages	5	2	0	0	0	7
- Parkeerplaatsen	0	41	1	0	0	42
- BOG/MOG/ZOG	0	1	0	0	0	1
Totaal	5	44	1	0	0	50

12.3.4 Passend toewijzen

Van de huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen dient minimaal 95% te worden gehuisvest in een woning met een huurprijs beneden de 1^e of de 2^e aftoppingsgrens, in 2021 respectievelijk € 633,25 en € 678,66. Van de 493 huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gehuisvest in een zelfstandige sociale huurwoning zijn er 482 (groen in tabel) passend in de sociale huur gehuisvest. Dit is 98%. In 11 situaties heeft 'thuis een uitzondering gemaakt op de regels van het passend toewijzen (rood in de tabel).

Verhuringen woonruimte				
	Inkomen tot huurtoeslaggrens	Inkomen tussen huurtoeslag- grens en € 40.024	Inkomen tussen € 40.024 en € 44.655	Overig
≤ € 442,46	119	29	0	0
> € 442,46 ≤ € 633,25	326	100	4	6
> € 633,25 ≤ € 678,66	37	10	34	1
> € 678,66 ≤ € 752,33	1	36	9	0
> € 752,33	0	0	3	12
Onzelfstandige eenheden	14	2	0	0
Totaal	507	201	17	19

Van de te verhuren sociale woningen mag de corporatie maximaal 10% vrij toewijzen (onafhankelijk van het inkomen) en maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024,- en € 44.655,- (inkomensgrenzen in 2021). Minimaal 80% moet zijn verhuurd aan een huishouden met een inkomen beneden € 40.024,-.

Voor de toets van de verhuringen aan de vigerende regelgeving zijn alleen de in de sociale huursector (huurprijs onder liberalisatiegrens) afgesloten huurcontracten van belang, dat waren er 729 in 2021. Daarvan is 97% (708) verhuurd aan huurders met een inkomen onder € 40.024,-. **'thuis** voldoet hiermee ruim aan de 80% norm. Van de 729 woningen zijn er 14 (1,9%) verhuurd aan huurders met een hoger inkomen tot € 44.655,- en 7 (1,0%) aan huurders met een nog hoger inkomen.

12.3.5 Verhuringen via directe bemiddeling

Van de 744 verhuringen is ca. 48% direct verhuurd zonder de woning te adverteren. Het gaat hier om 229 urgent woningzoekenden en 128 situaties waarin **'thuis** haar beleidsruimte heeft ingezet. De beleidsruimte wordt vooral ingezet in het kader van verhuringen aan/via zorginstellingen, woningruil en noodzakelijke verhuizingen binnen het bezit zoals bij een indicatie voor gelijkvloers wonen.

Ten opzichte van vorig jaar is het percentage directe verhuringen wederom licht gestegen, vorig jaar was 46% van de woningen direct verhuurd. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door een stijging van ingezette woningen voor huurders die uit hun woning moeten als gevolg van herstructurering.

12.3.6 Urgenten

Sinds 2016 werkt de Urgentiecommissie op basis van een regionale huisvestingsverordening voor het hele stedelijk gebied. Urgentie wordt verleend op basis van een maatschappelijke, sociale, medische of volkshuisvestelijke indicatie. Vergunninghouders verkrijgen altijd urgentie.

Woningzoekenden die met voorrang willen worden gehuisvest, kunnen urgentie aanvragen bij de onafhankelijke Urgentiecommissie. Woningzoekenden aan wie een urgentie is toegekend, worden aan een corporatie in het werkgebied toegewezen. Ze kunnen eerst zelf zoeken naar een woning, als dit binnen 4 maanden niet gelukt is zal de corporatie een passend aanbod doen.

Verhuringen aan urgenten 2021						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- urgenten	14	15	8	21	10	68
- vergunninghouders	14	17	8	15	5	59
- sociaal urgenten	7	16	0	8	1	32
- herstructurering	4	30	0	2	11	47
- medisch / aangepaste woning	3	4	8	7	1	23
Totaal	42	82	24	53	28	229

12.3.7 Vergunninghouders

In 2021 heeft **'thuis** 59 woningen ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit is een lichte stijging ten opzichte van voorgaande jaar - in 2020 waren dit 50 woningen, maar nog niks vergeleken bij het topjaar 2016 met 124 woningen. Voor komend jaar wordt rekening gehouden met een nog sterkere toename van het aantal te huisvesten vergunninghouders.

De gemeentelijke taakstelling is naar rato van het aantal inwoners van de gemeente bepaald en wordt vervolgens over de corporaties verdeeld. **'thuis** heeft in geen enkele gemeente haar taakstelling behaald.

Vergunninghouders						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Taakstelling 2021 voor 'thuis in de betreffende gemeente (in personen)	29	33	23	49	20	154
- Aantal woningen door 'thuis geleverd voor huisvesting	27	28	9	30	15	109
- Aantal gehuisveste personen in 2021	9	23	4	24	4	64
% gerealiseerde taakstelling	93%	85%	39%	61%	75%	71%

De taakstelling is geen direct beschikbare groep mensen, het betreft een prognose. Niet in alle gemeenten was er een continue instroom van vergunninghouders om te huisvesten waardoor we de taakstelling soms niet hebben kunnen vervullen.

12.3.8 Leegstand

De reguliere huurderiving wegens totale leegstand bedroeg ultimo 2021 1,13% van de huur. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar en hiermee komen we boven de norm uit. De stijging kan voor een deel verklaard worden omdat we ervoor gekozen om bij een aantal onderhoudswerkzaamheden gemuteerde woningen even niet te verhuren. Deze kosten zijn onderdeel van de reguliere leegstand.

De huurderiving wegens leegstand is als volgt te specificeren:

Soort Leegstand	Bedrag
- Leegstand t.l.v. verkoop	€ 170.518
- Leegstand t.l.v. sloop	€ 16.384
- Leegstand t.l.v. onderhoud/ herstr.	€ 14.150
- Leegstand t.l.v. overige zaken (brand)	€ 3.344
- Leegstand t.l.v. niet regulier	€ 123.606
- Leegstand t.l.v. beheerwoningen	€ 0
Totaal door te belasten leegstand	€ 328.002
- Leegstand regulier	€ 834.663
Totaal	€ 1.162.665

12.4 Verkoop en aankoop

Met de verkoop van huurwoningen biedt 'thuis een alternatief voor de klantgroep die niet op de vrije markt terecht kan en die een te hoog inkomen heeft voor de sociale huursector. Met de opbrengst genereert 'thuis middelen voor de transformatie van de portefeuille zoals het bouwen van nieuwe betaalbare huurwoningen en het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. Eind 2021 is circa 10% van ons woningbezit gelabeld voor verkoop. Dat is vergelijkbaar met vorig jaar.

'thuis biedt verschillende koopproducten, zowel met als zonder voorwaarden. We verkopen woningen met Koopgarant, waarbij de klant met korting koopt en 'thuis een terugkoopverplichting heeft. Bij de woningen die we verkopen met Kopen naar Wens is er sprake van een deels uitgestelde betaling. Tot slot verkoopt 'thuis een deel van de woningen marktconform, dit is gelijk aan een reguliere verkoop.

12.4.1 Verkopen

Ultimo 2021 omvat de verkoopportefeuille 1.072 woningen. Er zijn in 2021 54 vrijgekomen woningen bij mutatie uit onze voorraad verkocht. Dat zijn er meer dan in 2020 (42) en daarmee hebben we de doelstelling van 40 woningen verkopen ruimschoots behaald. Van de 54 woningen zijn er 10 marktconform verkocht, 27 met Kopen naar Wens en 17 met Koopgarant. De Koopgarant woningen komen in de toekomst opnieuw beschikbaar voor **'thuis**.

In 2021 heeft **'thuis** een pilot uitgevoerd bij 10 woningen waarbij huurders voorrang kregen bij het kopen van een koopwoning, op voorwaarde dat ze een sociale huurwoning achterlieten. In totaal hebben 9 huurders een woning kunnen kopen door deze pilot. Daarnaast hebben 4 zittende huurders hun huurwoning gekocht.

Woningverkopen 2021						
	Best	Eind-	Son &	Veld-	Waalre	Totaal
		hoven	Breugel	hoven		'thuis
<u>Verkopen uit bestaand bezit</u>						
- Aantal verkochte woningen onder Koopgarant	3	12	0	0	2	17
- Aantal verkochte woningen marktconform	2	1	1	5	1	10
- Aantal verkochte woningen Kopen naar Wens	2	7	1	14	3	27
- Aantal complexmatig verkochte woningen	50	34	0	0	36	120
- Aantal verkochte overige eenheden	0	18	0	0	1	19
Totaal	57	72	2	19	43	193
<u>Terugkoop Koopgarant</u>						
- Aantal teruggekochte Koopgarant woningen	1	14	1	5	2	23
<u>Doorverkoop na terugkoop Koopgarant</u>						
- Aantal doorverkochte woningen onder Koopgarant	2	16	4	1	1	24
- Aantal doorverkochte woningen marktconform	0	2	0	3	1	6
- Aantal doorverkochte woningen onder Kopen naar Wens	0	3	2	3	0	8
Totaal	2	21	6	7	2	38

Ook heeft **'thuis** in 2021 38 teruggekochte woningen opnieuw verkocht. Hiervan zijn er 24 verkocht met Koopgarant en komen in de toekomst dus opnieuw beschikbaar voor **'thuis**.

Tot slot heeft **'thuis** in 2021 het Gezondheidscentrum Vredesplein verkocht, bestaande uit drie bedrijfsruimten en negen parkeerplaatsen. En hebben we complexmatig 5 complexen geruild met collega-corporatie Wooninc, welke zijn verwerkt als aan- en verkoop.

12.5 Woonbeheer

12.5.1 Leefbaarheid

'thuis spant zich actief in zodat iedereen zich comfortabel voelt in huis en buurt. Dat betekent je veilig voelen maar ook een woning waar je je thuis van kan maken in een prettige buurt. Dit stelt niet alleen eisen aan de fysieke maar ook aan de sociaal-maatschappelijke omgeving.

Resultaten 2021	
Totaal 'thuis	
Leefbare buurten en wijken	
Doelstelling	Resultaten
- De huurachterstand voor zittende huurders is maximaal 0,5%	0,52%
- Het aantal ontruiming (en vrijwillige huuropzegging na ontruimingsvonnis en na de vondst van hennep) is maximaal 25	10

We werken samen met andere maatschappelijke partners aan het voorkomen van uitval van bewoners en versterken van draagkracht in de buurt.

12.5.2 Preventie uitzetting

Bij constatering van oplopende betalingsproblemen wordt, afhankelijk van de gemeente, de samenwerking gezocht met WIJeindhoven (Eindhoven), Lumens (Eindhoven, Best, Son en Breugel), Bureau Sociaal Raadslieden, Schuldhulpverlening en Cordaad (Veldhoven), GOW Welzijnswerk (Waalre) en Vluchtelingenwerk (alle gemeenten) voor schuldhulpverlening en budgetbegeleiding.

Naast deze samenwerkingsverbanden werkt huurincasso ook samen met een budgetcoach. Deze wordt op kosten van 'thuis' ingehuurd bij zorgwekkende casussen die om een snelle interventie vragen om dagvaardingen en ontruiming te voorkomen.

In 2021 zijn met alle gemeenten waarin 'thuis' werkzaam is afspraken gemaakt in het kader van Vroegsignalering. Elke maand worden de huurachterstanden gemeld bij de betreffende gemeente. Deze controleert of er meerdere signalen van achterstanden bekend zijn en biedt dan hulp aan bij het oplossen van deze schulden.

Eind 2021 heeft 'thuis' een nieuwe incassomodule geïmplementeerd om het incassotraject geheel te kunnen laten aansluiten op de eisen vanuit de Vroegsignalering.

12.5.3 Huurachterstand

Eind 2021 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders (inclusief bedrijfsmatig onroerend goed) 0,52%. Dit is boven de norm van 0,5 %. We zagen sinds 2014 een dalende lijn in huurachterstand door een directe en persoonsgerichte aanpak. Vanaf 2020 stagneert deze dalende lijn en blijven we eind 2021 nagenoeg op hetzelfde niveau steken. Met de implementatie van de nieuwe incassomodule hebben we echter betere ondersteuning bij het in beeld houden van onze huurders met achterstand en bij de directe en persoonsgerichte benadering. De hoop en verwachting is er dat dit, samen met de Vroegsignalering, gaat helpen bij het herpakken van de dalende lijn.

12.5.4 Ontruiming en gedwongen huurbeëindigingen

Ontruiming proberen we altijd te voorkomen, maar soms zijn ze wel een noodzakelijke sanctie als alle andere wegen bewandeld zijn. Niet ieder vonnis tot ontruiming en ontbinding wordt ook geëffectueerd. In 2021 verkreeg 'thuis' 17 ontruimingsvonnissen van de rechter, dat is er 1 minder dan in 2020. Veruit de meeste vonnissen worden verkregen op basis van huurachterstand (14 vonnissen). Naast huurachterstand zijn er 3 vonnissen verkregen op basis van overlast.

Gedwongen huur beëindigingen						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal
Huurachterstand						
- ontruimd	1	2	0	1	0	4
- zelf vertrokken na vonnis	0	1	0	0	0	1
Overlast en woonfraude						
- ontruimd	1	1	0	0	0	2
- zelf vertrokken na vonnis	0	0	0	0	0	0
Drugs of wapens						
- ontruimd	0	0	0	0	0	0
- zelf vertrokken na vonnis/inal	1	1	0	1	0	3
Totaal	3	5	0	2	0	10

Ondanks de 17 vonnissen zijn er in 2021 maar 6 woningen daadwerkelijk ontruimd. Bij 7 huurders is gebruik gemaakt van een gebruikersovereenkomst waardoor huurders nog een laatste kans krijgen om toch te kunnen blijven wonen. Als gevolg van het vonnis heeft 1 huurder een afstandsverklaring getekend en zelf de sleutels ingeleverd.

Ook al voordat een vonnis wordt uitgesproken kunnen huurders eieren voor hun geld kiezen en de huur opzeggen. In 2021 was dit 3 keer van toepassing waardoor er als gevolg van daadwerkelijke ontruiming en afstandsverklaringen in totaal 10 woningen vrij zijn gekomen.

12.5.5 Kansen en sanctiebeleid

'thuis geeft in samenwerking met de andere corporaties in het Stedelijk gebied uitvoering aan het zogenaamde Kansen- en Sanctiebeleid. Dit houdt in dat één lijn wordt getrokken als het gaat om sancties voor overlastveroorzakers, wanbetalers en fraudeurs en om het bieden van nieuwe kansen aan deze personen. De corporaties hebben speciaal hiervoor een gezamenlijke registratie opgezet, waarvoor goedkeuring is verkregen van het College Bescherming Persoonsgegevens. In regionaal verband wordt er samengewerkt aan een nieuwe regeling voor een grotere regio.

In 2021 heeft 'thuis 24 ex-huurders op de Kansen- en sanctielijst geplaatst. Dat zijn er 5 meer dan in 2020. Het aantal ex-huurders dat op de lijst wordt gezet hangt nauw samen met het aantal ontruiming en gedwongen vertrekken.

12.5.6 Aanpak woonoverlast en bemiddeling

Bij de aanpak van overlast, schrijnende situaties of fraude werkt 'thuis intensief samen met de gemeenten in het werkgebied. Complexe situaties worden besproken in de gemeentelijke signalerings-overleggen of woonzorg-overleggen, waar afspraken worden gemaakt over de bijdragen van verschillende partners. Bij hardnekkige problemen tussen huurders onderling, wordt daar waar mogelijk verwezen naar vormen van buurtbemiddeling, die ook weer lokaal verschillen.

13 Vastgoedportefeuille

13.1 Resultaten portefeuillebeleid

Het portfoliebeleid richt zich op de transformatie van de portefeuille naar de gewenste omvang en samenstelling en het verbeteren van de woningkwaliteit van de woningvoorraad. Het streven daarbij is een gedifferentieerde vastgoedportefeuille die aansluit bij de woningbehoefte. De activiteiten bestaan uit het realiseren van (vervangende) nieuwbouw, renovatie, energiebesparende maatregelen, planmatig en dagelijks onderhoud en individuele woningverbeteringen.

Resultaten 2021	
Totaal 'thuis	
Gedifferentieerde vastgoedportefeuille	
Doelstelling	Resultaten
- Er worden minimaal 99 van de geplande 108 nieuwe huurwoningen (technisch) opgeleverd	99
- Voor minimaal 340 nieuwbouw of transformatie woningen wordt een initiatiefvoorstel vastgesteld	209
- Voor minimaal 5 projecten met een goedgekeurd initiatiefvoorstel wordt een investeringsvoorstel vastgesteld	5
- Er worden minimaal 213 van de geplande 375 ingrijpend onderhouden woningen (technisch) opgeleverd	215
- Minimaal 90% van je in de jaarbegroting opgenomen planmatige projecten worden gerealiseerd	70%
- Minimaal 200 eengezinswoningen worden voorzien van zonnepanelen	214
- Klanten geven 'thuis minimaal een 8 voor planmatig onderhoud	7,9
- Hebben we minimaal 3 concrete acties in uitvoering waarbij we duurzaamheid op basis van TNS vergroten	5

13.2 Nieuwbouw en herstructurering

Het nieuwbouwbeleid van 'thuis is gericht op de realisatie van voornamelijk betaalbare en duurzame huurwoningen.

Zo is in 2021 onder andere het wooncomplex aan de Michiel de Ruyterstraat in Waalre opgeleverd. Het complex bestaat uit 25 NOM eengezinswoningen met circulaire bouwelementen. Op de locatie stonden voorheen 16 woningen, deze zijn niet gesloopt maar geoogst. Onder andere de bakstenen zijn hergebruikt in de nieuwe woningen.

Ook op het gebied van verduurzaming zijn in de complexen verschillende strategieën toegepast. Zo is in 't Ven een deel van de wijk gerenoveerd waarbij het inpakken van de woningen (nieuwe voorzetgevel en dak) en een nieuwe verwarmingsinstallatie zorgen dat de woningen een laag energieverbruik kunnen hebben. Voor een ander deel van de wijk is besloten over te gaan tot sloop nieuwbouw waarbij de aansluiting op een nieuw warmtenet het mogelijk maakt de woningen fossielvrij te verwarmen.

13.2.1 Productie

In 2021 heeft **'thuis** in totaal 99 nieuwe woningen (technisch) opgeleverd. Naast het genoemde wooncomplex aan de Michiel de Ruyterstraat heeft **'thuis** in Dijkstraten fase 4 28 NOM woningen opgeleverd. Deze woningen zijn zodanig ontworpen dat ze voldoende energie opwekken zodat huurders bij regulier verbruik geen energierekening meer hebben en alleen een EPV (energieprestatievergoeding) betalen. Daarnaast is de laatste fase in het project Vredesplein (waaronder 16 huurwoningen voor **'thuis**) opgeleverd. Verder hebben we de voormalige kantoorruimte aan de Leostraat omgebouwd tot 20 studio's. En als laatste zijn ook 10 vervangende woonwageningen geplaatst bij de locatie Vogelkers.

13.2.2 Ontwikkeling

Eind 2021 zijn er talloze (pré)initiatieven ingediend voor potentiële ontwikkellocaties. In 2022 gaan we deze initiatieven op haalbaarheid onderzoeken zodat we weer een stap dichterbij de realisatie van nieuwe projecten komen. Bovendien zullen we in 2022 naar verwachting 198 woningen opleveren.

Met alsmaar stijgende bouw- en ontwikkelkosten en vrijwel gelijkblijvende huurprijzen is het rendement van nieuwbouw sociale huurwoningen enorm onder druk komen te staan. Dit was voor **'thuis** en verschillende gemeenten en corporaties uit de regio aanleiding om de krachten te bundelen en de markt te bevragen naar concepten die nog wel betaalbaar zijn. Met de werktitel "de standaard sociale huurwoning" is in 2020 een marktconsultatie gehouden waarbij 2 conceptaanbieders zijn geselecteerd om voor de deelnemende corporaties betaalbare grondgebonden en gestapelde woningbouw te realiseren. Vanaf 2023 verwachten we te starten met de realisatie van het eerste project voor **'thuis**.

Duurzaamheid in projecten gaat voor **'thuis** verder dan energiegebruik en NOM. Met de participatie in het project "Optimus" is een woning ontwikkeld waarbij circulariteit en natuurlijk materiaalgebruik voorop staan. We hopen snel een locatie te vinden om deze woningen te realiseren.

13.3 Onderhoud en woningverbetering

Onderhoud is dat wat nodig is om het vastgoed gedurende de exploitatietermijn in stand te houden. Onderscheid wordt gemaakt tussen niet-planmatig en planmatig onderhoud.

Woningverbetering betreft het verbeteren van de bouwtechnische en functionele woningkwaliteit en het verhogen van het wooncomfort. Hiertoe behoren onder meer de energiebesparende maatregelen en individuele verbeteringen.

13.3.1 Niet-planmatig onderhoud

Onder niet-planmatig onderhoud vallen alle niet planbare werkzaamheden die op verzoek van huurders (reparatieverzoeken) of bij mutatie (mutatieonderhoud) worden uitgevoerd.

Niet-planmatig onderhoud (x € 1.000,-)	Uitgaven	
	2021	2020
- Reparatieverzoeken (incl. binnenpakketten)	€ 2.428	€ 2.514
- Mutatieonderhoud (incl. verschoven PO)	€ 1.517	€ 1.572
Totaal	€ 3.945	€ 4.086

De totale uitgaven in 2021 zijn lager dan in 2020. Zowel de kosten voor mutatie als voor reparatieverzoeken zijn iets lager dan in 2020. De begrote onderdelen zijn binnen de begroting gebleven.

Het aantal mutaties van meer dan € 10.000,- is ook dit jaar lager; 19 tegen 21 in 2020. Van deze mutaties bedroegen 2 mutaties meer dan € 30.000,-. Dit is 1 minder dan in 2020.

13.3.2 Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud vallen alle planbare werkzaamheden die periodiek worden uitgevoerd.

Planmatig onderhoud is verdeeld over de teams projecten en contracten. Team projecten draagt zorg voor de complexen waarin meerdere periodiek geplande werkzaamheden tegelijkertijd uitgevoerd moeten worden en deze veelal samenvallen met verbeteringen uit te voeren als zogeheten combiprojecten. Team contracten draagt zorg voor de overige periodiek geplande werkzaamheden.

In 2021 is 70% van het geplande onderhoud in uitvoering genomen. De in 2021 opgelopen achterstand heeft verschillende oorzaken; hieronder volgt een kort overzicht van de belangrijkste oorzaken:

- Om de betrouwbaarheid van opdrachtverstrekking bij combiprojecten te verhogen zijn we in 2021 gestart met 100% opname voor opdrachtverstrekking. Door deze andere werkwijze heeft de projectvoorbereiding meer tijd gekost en is daarmee de uitvoering opgeschoven.
- Samen met de nieuwe contractpartners hebben we de projecten voor 2021 opgenomen om te komen tot de meest optimale projectaanpak. Ook kunnen we op basis van deze opnames de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) optimaliseren. Deze opnames hebben eveneens effect gehad op de planning.
- We zien op dit moment in de markt een enorme krapte ontstaan in zowel levering van materialen als uitvoerend personeel. De partners ervaren bij de aanvoer van materialen (o.a. door de corona pandemie) extreme levertijden (in plaats van 3 weken naar meer dan 3 maanden levertijd). Ook hierdoor schuiven projecten door in tijd.

Voor het boekjaar 2021 is een totaal PO budget van € 12.076.730,- (incl. overloop budget vanuit 2020) gereserveerd. We hebben 70% van de geplande werkzaamheden uitgevoerd, waardoor de uitgaven voor 2021 met een bedrag van € 7.615.011 aanzienlijk lager zijn dan begroot.

Planmatig onderhoud (x € 1.000,-)	Uitgaven 2021	Uitgaven 2020
- Planmatig onderhoud	€ 7.615	€ 6.452
- Contractonderhoud	€ 1.925	€ 1.897
Totaal	€ 9.540	€ 8.349

We hebben in 2021 meer focus gelegd op klantwaarde en het tijdig uitsturen van klantenquêtes. Hierdoor is de klantscore bij planmatig onderhoud van een 6,6 aan het begin van het jaar naar een eindscore van 7,9 gegaan. In 2021 zijn in totaal 738 enquêtes verstuurd met een respons van 185 (25%).

13.3.3 Contractonderhoud

Contractonderhoud omvat de werkzaamheden die op contractbasis worden uitgevoerd met vaste partners, het betreft o.a. onderhoud aan cv installaties, liften en brandveiligheid. De uitgave voor contractonderhoud is voor boekjaar 2021 85% van het totale budget. Van de 73 contracten zijn 6 activiteiten vervallen, omdat deze in andere contracten zijn opgenomen. 1 Activiteit is vanwege tekort aan mankracht bij de partner doorgeschoven naar januari 2022. In 2021 zijn we naast het reguliere contractonderhoud druk bezig geweest met de inkoop van twee grote RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) contracten. Voor het complete gevelonderhoud is met 3 partners een RGS samenwerkingsovereenkomst getekend. Voor de installatie onderdelen die betrekking hebben op het binnenklimaat hebben we een aanbestedingstraject doorlopen, waarin drie beoogde partners zijn geselecteerd. We verwachten medio april 2022 ook voor deze productgroep een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten.

Met deze RGS-samenwerking halen we kennis uit de markt, werken we efficiënter en wordt de klant beter bediend.

13.3.4 Ingrijpende verbouwingen

In 2021 zijn er 215 woningen opgeleverd waar een ingrijpende verbouwing heeft plaatsgevonden. Het betreft de volgende projecten:

- 36 woningen in Bloemenbuurt-Noord, Bloemenplein (Eindhoven)
- 31 woningen als afronding van het project 't Ven (Eindhoven)
- 129 woningen De Pompenmaker en omgeving ('t Look, Veldhoven)
- 22 woningen de Vloed (Son en Breugel)

13.3.5 Energiebesparende maatregelen en duurzaamheid

Energiebesparende maatregelen worden als een totaalpakket aangeboden in combinatie met andere onderhoudswerkzaamheden. Bij deelname gaan de bewoners akkoord met een huurverhoging zoals die is overeengekomen tussen Aedes en Woonbond en is uitgewerkt in tabellen. De aanpak draagt bij aan het beperken van de energiebehoefte van onze woningen.

Sinds 2021 wordt de energieprestatie van onze woningen op een andere manier gemeten. Hiervoor gebruiken we de EP2 systematiek. Ultimo 2021 is de samenstelling van de woningportefeuille naar energieprestatie daarmee als volgt:

Samenstelling vastgoedportefeuille												
Voorraad ultimo 2021	Best		Eindhoven		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis	
Energieprestatie	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
EP2 ≤ 0,0 (A++++)	16	1%	0	0%	0	0%	22	1%	0	0%	38	0%
EP2 0,01- 50,00 (A+++)	47	3%	26	1%	0	0%	0	0%	0	0%	73	1%
EP2 50,01 - 75,00 (A++)	120	7%	45	1%	12	1%	4	0%	0	0%	181	2%
EP2 75,01 - 105,00 (A+)	17	1%	277	8%	70	7%	151	5%	25	3%	540	5%
EP2 105,01 - 160 (A)	552	30%	1.444	39%	316	33%	1.306	39%	232	31%	3.850	37%
EP2 160,01 - 190,00 (B)	552	30%	821	22%	225	24%	833	25%	207	28%	2.638	25%
EP2 190,01 - 250,00 (C)	381	21%	765	21%	254	27%	750	23%	224	30%	2.374	23%
EP2 250,01 - 290,00 (D)	55	3%	181	5%	63	7%	122	4%	33	4%	454	4%
EP2 290,01 - 335,00 (E)	35	2%	95	3%	11	1%	109	3%	16	2%	266	3%
EP2 335,01 - 380,00 (F)	11	1%	17	0%	2	0%	15	0%	5	1%	50	0%
EP2 > 380,00 (F)	20	1%	12	0%	1	0%	8	0%	6	1%	47	0%
Totaal	1.806	100%	3.683	100%	954	100%	3.320	100%	748	100%	10.511	100%
Gemiddelde energieprestatie coëfficiënt (EP2)	166,74		170,36		173,21		173,03		181,19		171,61	
Aandeel portfolio	1.806	17%	3.683	35%	954	9%	3.320	32%	748	7%	10.511	100%

Al sinds 2017 heeft de woningvoorraad een gemiddelde energie-index onder de 1,4 wat gelijk staat aan energielabel B. Onder de nieuwe normering met de energiecoëfficiënt EP2 behouden we eveneens een gemiddelde van energielabel B.

Ook in de komende jaren zullen we ons blijven inzetten op het verbeteren van de energieprestaties van onze woningen, onder andere door de uitvoering van de routekaart CO₂-neutraal. We zien wel dat de aandacht wat meer verschuift naar gasloos en CO₂-reductie en dat een daling van de energie-index daar een gevolg van is.

Een van de onderdelen in het verbeteren van energieprestatie van onze woningen is het aanbrengen van zonnepanelen. Voor eengezinswoningen doen we dit standaard bij mutatie en kunnen huurders dit ook aanvragen. Bij meergezinswoningen zullen we in 2023 gaan starten met een pilot om ook deze huurders te laten profiteren van zonnepanelen. Resultaat is dat 214 eengezinswoningen in 2021 zijn voorzien van zonnepanelen.

13.3.6 Opplussen en WMO-aanpassingen

'**thuis** faciliteert huurders om ondanks fysieke beperkingen zo lang mogelijk zelfstandig in hun woning te kunnen blijven wonen. Opplusvoorzieningen zijn relatief eenvoudige aanpassingen aan de woning (verhoogde toiletput, beugels en dergelijke) die niet via het gemeentelijke WMO-beleid worden aangevraagd en bekostigd. Deze voorzieningen worden door en voor rekening van '**thuis** uitgevoerd.

In 2021 zijn bij 207 adressen opplusvoorzieningen (2020: 224) met een gemiddeld bedrag van € 532,- (2020: € 537,-) Het aantal adressen waar voorzieningen zijn aangebracht is ten opzichte van vorig jaar gestegen en ook de uitgave per woning is gestegen.

De overige WMO-aanpassingen worden (mede) door de gemeente betaald. Hierbij ging het in 2021 om 18 aanpassingen, vorig jaar waren dit er 7.

13.3.7 Individuele woningverbeteringen

'**thuis** kent de mogelijkheid van individuele woningverbetering tegen huurverhoging. In 2021 zijn 11 individuele woningverbeteringen uitgevoerd met een totale investering van € 102.966,-. Dit zijn minder adressen (vorig jaar 17 adressen) en is minder dan wat vorig jaar is uitgegeven aan een individuele verbetering.

13.4 Samenstelling en dynamiek portfolio

Keuzes bieden in het wonen die passen bij iedere fase van het leven vraagt om een aanbod dat varieert naar woningtype, prijs, eigendomsvorm en locatie. Het aanbod dient zich zodanig te ontwikkelen dat dit aansluit bij de kwalitatieve en kwantitatieve vraag.

In 2021 heeft woningruil met collega-corporatie Wooninc. plaatsgevonden. Vanuit **'thuis** zijn 5 complexen met in totaal 120 woningen en 6 parkeerplaatsen (Best (50), Eindhoven (34) en Waalre (36)) naar Wooninc. gegaan. Hier hebben we 119 woningen en 30 kamers in Eindhoven voor teruggekregen. Het plan is om de woningen op termijn te slopen en op deze locatie circa 250 nieuwe duurzame woningen terug te bouwen.

Per ultimo 2021 bestaat de woningvoorraad van **'thuis** uit 10.511 zelfstandige woningen met de volgende samenstelling naar woningtype.

Samenstelling vastgoedportefeuille												
Voorraad ultimo 2021	Best		Eindhoven		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis	
Woningtype	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eengezinswoning	781	43%	2.076	57%	535	56%	1.473	44%	487	65%	5.352	51%
(semi-) Bungalow	47	3%	120	3%	78	8%	173	5%	57	8%	475	5%
Etagewoning met lift	525	29%	964	26%	189	20%	916	28%	63	8%	2.657	25%
Etagewoning zonder lift	453	25%	523	14%	152	16%	758	23%	141	19%	2.027	19%
Totaal	1.806	100%	3.683	100%	954	100%	3.320	100%	748	100%	10.511	100%

Overigen eenheden						
Kamers	2	53	0	133	3	191
Woonwagens & standplaatsen	30	0	29	0	16	75
Garages & parkeerplaatsen	50	323	31	30	2	436
Bedrijf- & maatschappelijk vastgoed	6	10	0	10	2	28
Woningen van derden	16	0	0	19	1	36
Totaal	104	386	60	192	24	766

Naast 10.511 zelfstandige woningen zijn 730 overige vastgoedeenheden in exploitatie, waaronder kamers (191), woonwagens/chalets en standplaatsen (75), garages en parkeerplaatsen (436), semi-commerciële en sociaal-maatschappelijke ruimten (28). In totaal 11.241 eenheden.

Woonstichting **'thuis** heeft 36 woningen van derden in beheer.

'thuis beheert zeven woonwagenlocaties in de gemeenten Best, Waalre en Son en Breugel. Het beleid en beheer zijn gericht op het bieden van perspectief aan woonwagenbewoners. Het gaat daarbij vooral om het inhalen en verminderen van achterstanden, het voorkomen van uitsluiting en segregatie en het bevorderen van integratie in de samenleving. De uitwerking verschilt per gemeente en per locatie.

14 Gebiedsontwikkeling en beheer

'thuis heeft nadrukkelijk gekozen voor gebiedsgericht werken, voor lokale verankering per gemeente. We halen de maatschappelijke opgave op en kijken welke bijdrage we hieraan kunnen leveren. Onze bijdrage en behaalde resultaten in 2021 specificeren we onderstaand per gemeente.

14.1 Best

14.1.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Het aandeel vastgoed in Best bedraagt circa 17% van de totale 'thuis woningportefeuille en bestaat ultimo 2021 uit 1.806 zelfstandige woningen. Het aantal woningen is vergeleken met 2020 met 18 woningen gedaald als gevolg van de woningruil met Wooninc., het opleveren van de nieuwbouw Dijkstraten en Vogelkers en verkopen.

Naast deze zelfstandige woningen zijn 104 vastgoedeenheden in beheer en exploitatie, waaronder kamers (2), woonwagens en standplaatsen (30), garages en parkeerplaatsen (50), bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed (6) en woningen van derden (16).

Het aantal woningen met een huurprijs beneden de 2^e aftoppingsgrens is in 2021 toegenomen tot 1.668 woningen.

In Best zijn er in 2021 geen grotere onderhoudswerkzaamheden inclusief energiemaatregelen uitgevoerd. De woningen in Best hebben een gemiddelde energicoëfficiënt van 167, dat staat gelijk aan energielabel B.

De verkoopportefeuille in Best is bescheiden met 46 eengezinswoningen en 19 appartementen (4% van de totale voorraad). In 2021 zijn 7 woningen uit de bestaande woningvoorraad verkocht; 2 marktconform, 3 onder label Koopgarant en 2 onder label Kopen naar Wens.

14.1.2 Nieuwbouw en renovatie

Dijkstraten

In 2021 is Dijkstraten fase 4 opgeleverd. In deze fase zijn 14 grondgebonden (NOM) woningen onder de 1e aftoppingsgrens gerealiseerd en 14 grondgebonden (NOM) woningen onder de 2e aftoppingsgrens. Verder zijn de voorbereidingen van de realisatie van fase 5 opgestart. Fase 5 is de laatste fase en omvat 25 grondgebonden (NOM) woningen met een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens. We verwachten dat deze woningen in 2022 opgeleverd zullen gaan worden. In het gehele plan zijn dan 190 grondgebonden huurwoningen gerealiseerd en 12 sociale koopwoningen.

Woonwagenlocatie Vogelkers

Afgelopen zomer 2021 zijn 10 prefab woningen op de locatie Vogelkers geplaatst, dit ter vervanging van 8 verouderde chalets. Na oplevering zijn deze woningen ook verhuurd, voor het grootste deel aan terugkerende bewoners.

De Wig

Het onderzoek naar de haalbaarheid van sloop/nieuwbouw van de Wig loopt lang. Discussie over de te hanteren parkeernorm heeft veel tijd gevraagd. Daarnaast liep ook intern de discussie of de oorspronkelijk beoogde doelgroep van 55+ gehandhaafd moest worden. Uiteindelijk hebben beide discussies voldoende voeding gegeven om nog een finale exercitie op de haalbaarheid uit te voeren. Insteek is nu de realisatie van 18 tot 20 nieuwe appartementen. Begin 2022 verwachten we, samen met de gemeente, een definitief go of no-go beslissing te maken.

Aarle

Totaal zullen in Aarle 880 woningen gerealiseerd gaan worden, waarvan een deel in de sociale huur. Ongeveer een derde deel van het totale plan wordt door Heijmans gerealiseerd. We zijn met Heijmans overeengekomen om in het eerste plandeel 17 grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren. Bovendien lopen er nog gesprekken om te bezien of 'thuis nog meer woningen op deze locatie voor haar rekening kan nemen in het vervolg.

Spoorweglaan

Op de locatie Spoorweglaan wil de gemeente Best grond aankopen van 2 eigenaren. **'thuis** heeft van de gemeente een rol toebedeeld gekregen in de nieuwbouw op deze locatie. In 2022 zal hierover verder contact worden gelegd.

Wildheuvel

Op deze locatie zijn een tweetal ontwikkelingen. Ten eerste zal een intentieovereenkomst worden opgesteld tussen de aannemer, gemeente en **'thuis** waarin afgesproken wordt om minimaal een tweetal scenario's te onderzoeken voor de locatie Wildheuvel. Hieronder zullen in ieder geval een transformatiescenario en een sloop/nieuwbouw scenario vallen. In 2021 is intern een pré-initiatief goedgekeurd.

Ten tweede is er de mogelijkheid om deze locatie in te zetten voor de huisvesting van vergunninghouders. De gemeente heeft in 2021 hier **'thuis** voor benaderd. Een verdere uitwerking van deze verkenning zal in 2022 plaatsvinden.

Spoorzona

De gemeente is de eigendomsverhoudingen in kaart aan het brengen voor de locatie Spoorzone. Alle eigenaren staan positief tegenover een toekomstige ontwikkeling van het gebied. NS en ProRail hebben aangegeven nadrukkelijk betrokken te willen worden. Komend half jaar zal gewerkt worden aan programmatische uitgangspunten en zal ook **'thuis** betrokken worden. Begin 2022 zal er meer duidelijkheid komen over de richting van de ontwikkeling.

Molenstraat

Met de gemeente heeft een verkennend gesprek plaatsgevonden over een braakliggende locatie aan de Molenstraat. Het betreft een grondpositie van de gemeente. Samen zien we mogelijkheden voor dit gebied. Hiervoor zal op korte termijn ook een pré-initiatief worden ingediend.

Mgr A.F. Diepenstraat

Als **'thuis** betreuren we de situatie die is ontstaan aan de Mgr. A.F. Diepenstraat waarbij een woning is afgebrand. Gelukkig was er geen sprake van persoonlijk letsel. In plaats van direct de woning te herbouwen willen we deze gelegenheid als een kans aanpakken en de mogelijkheden tot verdichting op deze locatie onderzoeken. Hiervoor is een pré-initiatief intern goedgekeurd.

14.1.3 Gebiedsbeheer

Werken aan leefbare en vitale buurten en wijken uit zich in allerlei activiteiten. Naast reguliere of gebruikelijke beheeractiviteiten is een aantal specifieke activiteiten voor 2021 benoembaar.

Leemkuilen

Er is een start gemaakt met de voorbereiding op het verbeteren van de leefbaarheid in complex Leemkuilen. Dit is voortgekomen uit ons woonbelevingsonderzoek uit 2019. Leemkuilen is een van de 5 aangewezen complexen waar we mee aan de slag gaan. Het plan is om samen met bewoners de algemene ruimten op de verdiepingen op te frissen. Daarnaast is afgelopen periode gebleken dat de tegels in de algemene ruimten vanaf de eerste verdieping los zijn gekomen. Tot slot willen we ook de huurgeisers in de woningen gaan vervangen. De activiteiten worden zo goed als mogelijk gecombineerd. Voorbereidende werkzaamheden zijn inmiddels gestart.

Wilhelminadorp/Kantonnier

'thuis neemt deel aan de wijkgerichte aanpak Wilhelminadorp/Kantonnier. Naar aanleiding hiervan zijn we betrokken bij een deelproject dat de titel community-artproject heeft. Hiervoor hebben we een muur van het appartementencomplex aan het Wilhelminaplein beschikbaar gesteld. De voorbereidingen op dit project zijn gestart. Het is de bedoeling dat verhalen van bewoners uit de wijk, maar ook uit het complex, opgehaald worden en dat deze dienen als inspiratie voor de muurschildering.

Omdat voor dit complex ook het vervangen van de voegen op de planning stond is met vastgoed overleg gevoerd. Dat heeft er in geresulteerd dat deze werkzaamheden vervroegd zijn uitgevoerd en de muur klaar is voor het kunstwerk. Binnenkort verwachten we het definitieve voorstel van de kunstenaar en zullen we snel tot aanbrengen kunnen overgaan. Verder worden afspraken over onderhoud van het kunstwerk met de gemeente op papier gezet en ondertekend.

Locatie Terraweg (woonwagenlocatie)

In 2021 hebben we de gemeente ondersteunt bij het ontwikkelen van de zogenaamde 'Toekomstvisie Terraweg'. Dit is de uitwerking van het gemeentelijke woonbehoefteonderzoek. Gemeente Best heeft een projectgroep en een bestuurlijk overleg opgericht, waarin de voortgang van de te ontwikkelen toekomstvisie besproken wordt. **'thuis** participeert hierin.

Daarnaast is de gemeente begonnen om in een aantal situaties van, m.n. illegale bouwwerken, te handhaven. Daarbij stuurt de gemeente een 'aankondiging last onder dwangsom' naar **'thuis**. Als gevolg hiervan hebben we de huurders aangeschreven dat zij de illegale situatie moeten herstellen en dat een eventuele aan **'thuis** opgelegde dwangsom, verhaalt zal gaan worden op de huurder.

Tot slot zijn er, op initiatief van de gemeente, stappen gezet om het aantal standplaatsen uit te breiden. We hebben hiertoe de nodige interne besluiten genomen en inmiddels een projectleider aangewezen die dit project zal gaan uitvoeren.

Woningen met seniorenlabel

Tot slot is in 2021 gekeken naar het seniorenlabel op complexen in Best. Doel van deze inventarisatie was om daar waar mogelijk het label van de complexen te verwijderen. Uiteindelijk zijn in Best nu nog 2 complexen overgebleven die een seniorenlabel zullen behouden. Deze complexen zullen vanaf het komend jaar via het Seniorenpunt aangeboden gaan worden.

14.1.4 Samenwerking en participatie

Bestwijzer

De afgelopen periode zijn we betrokken bij het traject waarin de toekomst van Bestwijzer in relatie tot de beoogde plannen voor het gemeentehuis worden besproken. Het idee is om alle dienstverlening, inclusief onze, op 1 locatie te gaan bundelen. Het is een breed opgezet traject dat zorgvuldig verschillende stappen zal doorlopen.

Voortgang proces prestatieafspraken

In 2021 is er gewerkt aan de prestatieafspraken. De stukken zijn in samenspraak met collega-corporaties en huurdersvertegenwoordiging tot stand gekomen. Het is niet gelukt om de prestatieafspraken in 2021 te ondertekenen, dit zal begin 2022 worden opgepakt. Verder heeft de gemeente aangegeven in 2022 haar woonvisie te actualiseren, waarschijnlijk zal dit leiden tot een andere inhoud van de prestatieafspraken.

14.2 Eindhoven

14.2.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Het aandeel vastgoed in Eindhoven bedraagt circa 35% van de totale **'thuis** woningportefeuille en bestaat ultimo 2021 uit 3.683 zelfstandige woningen. Het aantal woningen is vergeleken met 2020 met 103 gestegen als gevolg van de woningruil met Wooninc., nieuwbouw in Vredesplein (16 woningen) en Leostraat (20 woningen) en verkoop.

Naast deze zelfstandige woningen zijn er 386 vastgoedeenheden in beheer en exploitatie, waaronder kamers (53), garages en parkeerplaatsen (323), bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed (10).

Het aantal woningen met een huurprijs beneden de 2^e aftoppingsgrens is in 2021 gestegen naar 3.495 woningen.

In 2021 zijn geen onderhoudsprojecten met energiemaatregelen uitgevoerd, dit gebeurt wel in het kader van ingrijpend onderhoud zoals in 't Ven en de Bloemenbuurt-Noord. De woningen in Eindhoven hebben een gemiddelde energiecoëfficiënt van 170, dat staat gelijk aan energielabel B.

De verkoopportefeuille in Eindhoven is omvangrijk met 571 eengezinswoningen en 5 appartementen (16% van de totale voorraad). In 2021 zijn 20 woningen uit de bestaande woningvoorraad verkocht: 1 marktconform, 12 onder label Koopgarant en 7 onder label Kopen naar Wens.

14.2.2 Nieuwbouw en renovatie

Ombouw kantoor Leostraat

De ombouw van het voormalige kantoorpand is in de zomervakantie 2021 afgerond. De verhuur is tijdig gestart en alle 20 appartementen zijn verhuurd.

Vredesplein e.o. / Wonen met Spice

De laatste fase van de herstructurering aan het Vredesplein e.o. is afgerond met de oplevering van 16 huurappartementen. Daarnaast zijn nog woningen opgeleverd aan collega-corporatie St. Trudo en aan SPF. Daarmee is de herstructurering Vredesplein e.o. / Wonen met Spice afgerond.

Ondanks de grote druk op de woningmarkt, is de verhuur van de 16 appartementen minder soepel verlopen dan verwacht. Er zijn vele weigeringen geweest maar uiteindelijk is alles verhuurd. Belangrijke reden voor weigering is o.a. dat kandidaten heel kritisch worden alvorens zij hun inschrijftijd 'opgeven'.

Het laatste deel van de oude wijk bestond uit een tiental garages die in 2021 gesloopt zijn. Voor dat overblijvende terrein (eigendom **'thuis**) en een naastgelegen gemeentelijk honden-uitlaatterrein wordt in 2022 samen met gemeente en bewoners onderzocht of en hoe daar invulling aan gegeven kan worden. Eerste ideeën zijn een combinatie van groen en wonen. Een eerste verkenning leert dat er circa 10 grondgebonden woningen mogelijk zijn. Het participatietraject wordt begin 2022 opgestart.

Gildebuurt

Hoogtepunt van 2021 in Eindhoven was de afronding van de woningruil via taakoverdracht met Wooninc. Met deze ruil zijn vijf complexen van **'thuis** over gegaan naar Wooninc., hiervoor heeft **'thuis** de Gildebuurt teruggekregen. Voorwaarde voor de ruil was dat er, onder andere met bewoners, overeenstemming zou zijn over een sloop-nieuwbouw scenario voor deze locatie.

Bij alle bewoners is in individuele gesprekken opgehaald wat zij belangrijk vonden met betrekking tot wonen, de buurt, leefbaarheid, veiligheid, etc. De opgehaalde informatie is waar mogelijk verwerkt in een nieuwbouwplan (**'thuis**), een renovatieplan (Wooninc.) en een globaal sociaal plan. Waar zaken onmogelijk waren, is dat toegelicht. Uiteindelijk zijn twee plannen uitgewerkt waarin bewoners zich zouden moeten herkennen. Ook zijn de uitgangspunten voor het sociaal plan vastgesteld.

De twee 'bouw'-plannen en het globaal sociaal plan zijn voorgelegd aan bewoners en op basis van kwalitatieve argumenten hebben zij met een digitale en door een notaris gecontroleerde stemmethode, hun keuze gemaakt.

De stemmen staakten. Er was geen meerderheid voor een van beide 'bouw'-plannen en dus zou de eigenaar (Wooninc.) beslissen. Op voorhand hebben beide corporaties aangegeven dat zij voor sloop en nieuwbouw zouden gaan en zo is het ook besloten.

Gelijktijdig met deze activiteiten hebben gemeente en corporaties de intentie uitgesproken het nieuwbouwplan voortvarend op te pakken en uit te werken. Ook de herhuisvesting van bewoners heeft voorrang gekregen. Alles met als doel de zeer ambitieuze planning te volgen waarbij we in 2023 willen gaan slopen en aansluitend te gaan nieuwbouwen.

Evenals bij de ontwikkeling van Buurtschap te Veld hebben onderzoeken en uitwerkingen van plannen gelijktijdig plaatsgevonden. Onmiskenbaar is daarmee veel tijdswinst behaald. We werken er aan deze methode ook bij andere projecten te hanteren om de snelheid te verhogen.

Na de stemming in de zomer is ook de feitelijke overdracht van het vastgoed van Wooninc. aan **'thuis** (en ook omgekeerd) uitgewerkt en in de laatste week van 2021 geëffectueerd. Alle stappen om te komen tot de 'taakoverdracht' zijn doorlopen; een zeer uitvoerig traject waarin formele, fiscale, wettelijke en andere procedures zijn doorlopen.

Buurtschap te Veld/Castillëlaan

In 2021 is het investeringsbesluit genomen voor de plaatsing van 100 woningen door **'thuis** op deze locatie. Ondanks de sterk gestegen bouwkosten, waardoor de rendementseisen sterk onder druk kwamen, is besloten door te gaan met het plan. Daarnaast zijn nog diverse praktische hindernissen gepasseerd en opgelost zoals draagkracht van de bodem, een bezwaarprocedure en vertraging als gevolg van procedures.

Collega-corporatie Woonbedrijf heeft eind 2021 de eerste woningen geplaatst die in januari 2022 zijn verhuurd. De plaatsing van onze woningen is voorzien medio 2022.

Naast de harde kant (de gebiedsontwikkeling en realisatie) is en wordt ook veel aandacht besteed aan het wonen in het gebied. Het is echt anders dan een gebruikelijke nieuwbouwwijk. Er wordt daarom ingezet op community vorming en het samen-wonen en leven in het gebied. Uniek is ook de deelmobiliteit die uitgerold wordt in het gebied.

Uit deze vorm van samenwerking is kennis en ervaring opgedaan die we mee willen nemen in de samenwerking binnen de investeringsagenda om ook bij andere projecten te kunnen versnellen.

Christinastraat

Op deze locatie wordt momenteel onderzoek verricht of er door **'thuis** een project gerealiseerd kan worden. Uitgangspunt is dat op deze locatie wonen wordt gecombineerd met een maatschappelijke invulling. In 2021 hebben **'thuis**, de gemeente Eindhoven en een zorgpartij haar wensen, kaders en eisen vastgesteld. Deze zijn van belang voor de uitwerking van het plan. Bij een eventuele ontwikkeling wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de draagkracht van de wijk.

Bosrijk

De gemeente heeft 2021 gebruikt voor onderzoeken en interne afstemming. Begin 2022 zullen de kavelpaspoorten (kaders en randvoorwaarden) gereed zijn.

Woensel XL

Voor deze grote gebiedsherontwikkeling wordt intensief en integraal samengewerkt tussen gemeente, corporaties en commerciële partijen. Dat heeft geleid tot een visie voor het gebied en omgeving die begin 2022 aan het College en de gemeenteraad ter beoordeling wordt voorgelegd. Een mix van alle segmenten, cultuur en detailhandel moet leiden tot een eigen 'Hart voor Woensel'.

Daarmee vormt de visie de basis voor een aanvraag uit de woningbouwimpuls. **'thuis** is oorspronkelijk ingestapt voor een deelname van minimaal 50 woningen; het echte en reële aantal wordt nader vastgesteld. Zodra de visie is vastgesteld, start de uitwerking in de daadwerkelijke gebiedsontwikkeling. **'thuis** heeft ingestemd om ook in de vervolgfase gezamenlijk met de corporaties op te trekken onder leiding van Woonbedrijf.

Locatie Kronehoefstraat

BPD en **'thuis** werken aan de ontwikkeling van een plan voor de gecombineerde kantoorlocaties van **'thuis** en BPD aan de Kronehoefstraat. Zodra een beeld bestaat van die ontwikkeling volgt een initiatiefbesluit. Een concept samenwerkingsovereenkomst met BPD ligt gereed zodat we snel door kunnen als het moment daar is.

Locatie Seringenstraat

In 2021 is besloten om op de locatie Seringenstraat sloop en nieuwbouw toe te passen. Hierbij hebben we te maken met o.a. een uithuis-uitdaging van zittende bewoners en de locatie die nauwelijks mogelijkheden biedt v.w.b. ruimte voor de bouwplaats en werkzaamheden. In november heeft een projectstart plaatsgevonden met het projectteam. Daarin is input gegeven op basis waarvan nog aanpassing van het plan plaatsvindt. In januari 2022 volgt overleg met de gemeente (gebiedsmanager) en wordt gevraagd om instemming/medewerking om het plan verder uit te werken. Zodra dat zo is, worden bewoners (de studenten) en de directe omgeving geïnformeerd c.q. betrokken bij het plan. Er wordt dan een participatietraject ingericht om omwonenden mee te nemen in de herontwikkeling.

KnoopXL

Dit betreft de ontwikkeling van een enorm woon- en werkgebied aan de noordzijde van het spoor in het centrum van Eindhoven (omgeving Fellenoord). **'thuis** is een van de vele partijen die betrokken zijn bij de uitwerking van de visie voor het gebied. Het gebied sluit aan bij ons bezit in Vredesplein en Hemelrijken. Onze betrokkenheid zorgt er ook voor dat we mogelijk kansen kunnen benutten in de realisatie van sociale huurwoningen in dit project.

Sloop en nieuwbouw Leostraat (Bloemenbuurt-Noord)

De voorbereiding en uitwerking van de plannen voor de sloop/nieuwbouw van de woningen aan de Leostraat heeft opnieuw flinke vertraging opgelopen. We hebben op aangeven van de

stedenbouwkundige van de gemeente onze plannen diverse malen aangepast. Bij de gemeente lijkt intern verschil van inzicht te bestaan over de bestemming. Inmiddels is de casus geëscaleerd volgens het model dat in de investeringsagenda is vastgesteld. Tevens is het opgenomen in de focuslijst bij de gemeente Eindhoven; projecten die extra aandacht krijgen met als belangrijkste doel dat er geen verdere vertraging meer optreedt.

Helaas is het gevolg van de opgelopen vertraging, dat de geloofwaardigheid van **'thuis** richting voormalige en nog zittende bewoners minder is geworden. Door regelmatig contact wordt geprobeerd iedereen toch betrokken te houden.

Sloop/nieuwbouw 't Ven

In het begin van 2021 zijn bewoners en omwonenden op de hoogte gebracht van de ruimtelijke gevolgen van de plannen. In de tweede helft van het jaar hebben we laten zien hoe het basisplan er uit gaat zien. Het basisplan is ook wat we samen met de gemeente minimaal beogen. Deze plannen zijn ook in een stedenbouwkundigplan vertaald en inmiddels door de gemeente akkoord bevonden. Daarnaast zijn partijen het eens geworden over de inhoud van de anterieure overeenkomst. Inmiddels is er, mede dankzij akkoord op eerder genoemde documenten, groen licht om de bestemmingsplan procedures in gang te zetten. We zullen voor deze procedures naar verwachting de eerste helft van 2022 nodig hebben.

Het totale plan voorziet in de sloop van 130 woningen en de nieuwbouw van 240 tot 250 woningen. De aanpak van het totale plan is opgedeeld in 4 deelprojecten met daarbij tevens een grondexploitatie. De gehele administratieve organisatie van het totaal is afgelopen jaar ingericht en geborgd. Afronding van de inrichting van de grondexploitatie wordt in januari 2022 verwacht.

Afgelopen december is voor de A. Moddermanstraat en omgeving J.M. Kemperstraat het bericht uitgegaan dat we over één jaar (december 2022) gaan slopen. Dat betekent ook dat we vanaf dat moment de nog zittende bewoners actief gaan begeleiden naar een andere woning. Het aantal bewoners dat nog naar een andere woning moet verhuizen is zeer beperkt. Het komend jaar verwachten we nog 15 huishoudens actief te moeten begeleiden.

Tot de sloop worden woningen door het gebiedsteam, aangevuld met het projectteam, tijdelijk zo goed mogelijk beheerd. Vanaf december 2021 zijn naast de woningen aan de A. Moddermanstraat nu ook de woningen rondom de J.M Kemperstraat ondergebracht bij een bedrijf dat de tijdelijke verhuur voor ons verzorgt. Verder wordt door buurtbeheer en sociaal beheer veel meer tijd en energie gestoken in de buurt leefbaar en veilig te houden.

Zoals aangegeven is de sloop van de eerste woningen nu gepland in december 2022. Besluitvorming van de deelplannen in dat gebied is voor een deel al afgelopen jaar voorgelegd. Daarnaast is al veel in beeld gebracht. Voor de eerste plandelen gaan we uit van de Woonst! producten voor appartementen en deels worden aan de A. Moddermanstraat ook de Woonst! grondgebonden woningen voorzien. De planvorming voor de overige twee locaties volgt daarna.

Afgelopen december hadden we ook een definitief besluit van de gemeente verwacht over de aanleg van het warmtenet in 't Ven. De gemeente had hiervoor meer tijd nodig en nu wordt besluitvorming in februari 2022 verwacht. Het is echter nu al duidelijk dat er een behoorlijk gat in de begroting zit. Het is nog maar de vraag of het warmtenet door gaat. Dat betekent op de korte termijn dat de nieuwbouw aan de A. Moddermanstraat mogelijk all-electric zal gaan worden. Overigens is voor de woningen in de A. Moddermanstraat altijd rekening gehouden met een scenario zonder een warmtenet.

Verder hebben we afgelopen jaar ook ons best gedaan om samen met de gemeente het basisplan een stap verder te krijgen. **'thuis** kan alle ruimtelijke eisen van de gemeente in haar plandelen een plek geven, maar er liggen nu kansen om met een integrale bril naar de mogelijkheden te kijken. Het gaat dan om thema's op het gebied van biodiversiteit, mobiliteit, water, hittestress en zo nog meer. De gemeente is nu aan zet en zal begin 2022 meer duidelijkheid kunnen geven of deze ambities ook (deels) uitgevoerd kunnen gaan worden.

14.2.3 Gebiedsbeheer

Werken aan leefbare en vitale buurten en wijken uit zich in allerlei activiteiten. Naast reguliere of gebruikelijke beheeractiviteiten is een aantal specifieke activiteiten voor 2021 benoembaar.

Maatschappelijke ruimte oud-Woensel

In 2021 is Stichting Trompstraat 2a opgericht. De huur- en samenwerkingsovereenkomst is ondertekend. De gemeente is nauw betrokken bij het proces en heeft inmiddels een financiële bijdrage toegezegd ten behoeve van huisvestingskosten.

Woonbelevingsonderzoek

Vier van de vijf slechtst scorende complexen uit het woonbelevingsonderzoek liggen in Eindhoven. Bij drie daarvan zijn verbeterprojecten gestart. Belangrijkste leerpunt is dat vooral aandacht voor de huurders in combinatie met een schoon, heel en veilig pand de voornaamste zaken bleken om de woonbeleving van de huurders te verbeteren. In 2021 zijn de belangrijkste acties uitgevoerd. In 2022 zal dit een vervolg krijgen.

De volgende zaken zijn in de complexen uitgevoerd:

In de Christinastraat is vanuit sociaal en buurtbeheer, contact gelegd met alle bewoners. In oktober zijn bewoners uitgenodigd voor een gezamenlijke activiteit en daar is veel kennisgemaakt, is door bewoners onderling samenwerking gevonden en hebben we bereikt dat mensen zich gehoord en gezien voelen. Verder zijn sociaal en buurtbeheer intensief in het complex aanwezig om huurders persoonlijk te benaderen. Huurders hebben informeel kenbaar gemaakt dat de woonbeleving sterk verbeterd is. Begin 2022 vindt een gesprek plaats om te komen tot de oprichting van een bewonerscommissie.

In Woensel-West hebben we in het kader van het woonbelevingsonderzoek een verbetertraject gestart met een tweeledig doel. In het complex werd planmatig onderhoud voorbereid waarbij we een hogere deelname wilden hebben voor de vervanging van douche, keuken en toilet. Dit proces loopt inmiddels en de eerste signalen van onze projectleiders (zowel sociaal als bouwtechnisch) zijn zeer hoopgevend. Daarnaast zijn huurders met een stevige problematiek die nog niet in beeld waren bij sociaal beheer en ondersteunende organisaties, alsnog in beeld gebracht en kan die ondersteuning georganiseerd worden. Ook hier is veel vertrouwen in een verbetering van de woonbeleving en vooral dat we huurders echt vooruit kunnen helpen.

14.2.4 Samenwerking en participatie

Prestatieafspraken

Begin 2021 is gestart met de voorbereidingen voor de uitwerking van de prestatieafspraken 2022. Waar de prestatieafspraken in 2019 en 2020 onder begeleiding van een externe partij vorm hebben gekregen, was de opdracht van het BOW dat voor 2022 op eigen kracht te doen.

Door een iets gewijzigde aanpak en onder leiding van de gemeente, is dat voortvarend opgepakt, is het proces goed doorlopen en eind december afgerond; de afspraken worden in januari 2022 ondertekend.

Uitgangspunt daarbij was uiteraard het respectievelijke beleid van partijen, enkele richtinggevende bijeenkomsten van de bestuurders en een drietal themabijeenkomsten. In deze themabijeenkomsten zijn onderwerpen uitgediept door specialisten van de corporaties en de gemeente die hebben geleid tot heldere afspraken.

Uitvoering prestatieafspraken

Op eenzelfde wijze als afgelopen jaar, worden de prestatieafspraken en vooral de behaalde resultaten gemonitord. Daarbij wordt voortdurend gekeken of dat smartere of beter kan.

Investeringsagenda

In het kader van de investeringsagenda gaat de gemeente in 2022 een 'dedicated team' instellen (extra capaciteit), dat zich richt op een aantal focus projecten waar substantiële aantallen woningen worden gerealiseerd. Bedoeling van het team is te voorkomen dat er vertraging ontstaat in de processen bij de gemeente. Vanuit **'thuis** zijn hiervoor de projecten sloop/nieuwbouw Leostraat, de Christinastraat (beiden gehonoreerd) en ook 't Ven (afgewezen) aangedragen.

In het kader van verder versnellen zijn oplossingen gevraagd. Een daarvan is om in groot comité (verschillende disciplines binnen gemeente en indieners van een plan) in bijvoorbeeld een heidag, te komen tot integrale beoordeling en goedkeuring van een plan aan de voorkant.

Buurtkijker (Leefbaarheidsmonitor)

De buurtkijker Eindhoven www.buurtkijker.eindhoven.nl is inmiddels operationeel. In die buurtkijker is op heel veel terreinen die leefbaarheid beïnvloeden, zichtbaar hoe de staat daarvan is in een bepaald gebied. Het kan helpen de koers in dat gebied te bepalen. De buurtkijker wordt gevuld met data die we gezamenlijk inbrengen. De manier waarop dat gaat wordt komende jaren verfijnd zodat de data beter bruikbaar wordt en de informatie in de buurtkijker nauwkeuriger.

Werkgroep schulden

In 2021 is de werkgroep slechts enkele malen bij elkaar geweest. De afspraken om geen huurders uit te zetten gedurende de coronacrisis was daar mede aanleiding toe. Het is gelukkig geen beletsel gebleken want de corporaties, gemeente en WIJ Eindhoven werken goed samen.

Na de invoering van de wettelijk geregelde Vroegsignalering hebben we gekeken of en hoe we als werkgroep verder moeten gaan. Conclusie is dat de werkgroep schulden en Vroegsignalering aanvullend op elkaar zijn.

De bij de corporaties reeds gebruikelijke incassoprocedures (gericht op het maken van afspraken met de schuldenaar en de terughoudendheid huurders met achterstand daadwerkelijk uit te zetten) is deels een logische voorganger van de procedures die in de Vroegsignalering worden gebruikt. Er vindt goede afstemming plaats tussen partijen.

14.3 Son en Breugel

14.3.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Het aandeel vastgoed in Son en Breugel bedraagt circa 9% van de totale **'thuis** woningportefeuille en bestaat ultimo 2021 uit 954 zelfstandige woningen. Het aantal woningen is vergeleken met 2020 met 2 woningen gedaald als gevolg van verkoop.

Naast deze zelfstandige woningen zijn 60 vastgoedeenheden in beheer en exploitatie, waaronder woonwagens en standplaatsen (29) en garages en parkeerplaatsen (31).

Het aantal woningen met een huurprijs beneden de 2^e aftoppingsgrens is in 2021 gestegen naar 890 woningen.

In 2021 is het onderhoudsproject aan De Vloed met energiebesparende maatregelen uitgevoerd. De woningen in Son en Breugel hebben een gemiddelde energiecoëfficiënt van 173, dat staat gelijk aan energielabel B.

De verkoopportefeuille in Son en Breugel omvat 76 eengezinswoningen en 1 appartement (8% van de totale voorraad). In 2021 zijn 2 woningen uit de bestaande woningvoorraad verkocht: 1 marktconform en 1 onder label Kopen naar Wens.

14.3.2 Nieuwbouw en renovatie

In 2021 zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd in Son en Breugel. Eind 2019 is door de gemeenteraad de notitie 'Kaders als Koers' vastgesteld. Daarin is benoemd hoeveel woningen de gemeente wil laten ontwikkelen op 13 ontwikkellocaties.

Ruysdaelstraat

In het Bestuurlijk Overleg is de locatie Ruysdaelstraat als meest kansrijk, en in tijd eerst beschikbaar komende locatie, benoemd. De randvoorwaarden en uitgangspunten voor deze locatie hebben we medio 2020 ontvangen. 2021 is gebruikt om de randvoorwaarden en uitgangspunten verder uit te kristalliseren met als doel om in 2022 de ontwikkeling verder te kunnen concretiseren.

Woningsplitsing

Het experiment woningsplitsing krijgt nog steeds veel positieve aandacht, want velen zien het als de oplossing voor meerdere problemen; beschikbaarheid, betaalbaarheid en vooral de inclusieve samenleving. Tot een concrete uitvoering is het echter niet gekomen. Het blijkt erg kostbaar om een woning te splitsen in kleine appartementen. Daarnaast is nog steeds niet duidelijk hoe de juridische afspraken omtrent de gewenste woonvorm ingevuld kunnen worden als gekozen wordt voor het initiatief Duo-wonen van Statiegeld op Jeugd.

Centrum Breugel

In september 2020 heeft de gemeente een gebiedsvisie “Breugel Bruist” vastgesteld. De gemeente heeft in voorjaar 2021 gevraagd of **'thuis** interesse heeft in de locatie van de voormalige basisschool waar volgens ‘Kaders als Koers’ de mogelijkheid bestaat voor het realiseren van 20 sociale en 20 middeldure huurwoningen. **'thuis** is in afwachting van de randvoorwaarden en uitgangspunten om de mogelijkheden voor deze locatie te inventariseren. Deze voorwaarden zijn vermoedelijk begin 2022 beschikbaar.

Groot onderhoud De Vloed

Het groot onderhoud aan de laatste 22 woningen in de buurt De Vloed is begin 2021 opgestart nadat de aanvang door Covid-19 vertraagd werd. Eind 2021 zijn de werkzaamheden nagenoeg afgerond. Het merendeel van de huurders is tevreden over de uitgevoerde werkzaamheden.

14.3.3 Gebiedsbeheer

In 2020 zijn de resultaten van het Woonbelevingsonderzoek bekend gemaakt. Dat leerde ons dat er (in vergelijking tot andere gemeenten) geen ernstige leefbaarheidsproblemen zijn in Son en Breugel. Daarom beperkte het werken aan leefbare en vitale buurten en wijken zich tot reguliere beheeractiviteiten, zoals sociaal beheer en buurtbeheer. In 2021 is deze lijn voortgezet.

Oranjetip

In 2021 is er vooral veel tijd besteed aan het tot overeenstemming komen over de nieuw te plaatsen woonwagens met (beoogde) huurders. Uiteindelijk zijn we tegen eind 2021 tot overeenstemming gekomen. Door de vertragingen in tijd zijn we vervolgens met serieuze prijsstijgingen bij de bouwer geconfronteerd, hiervoor zullen we intern extra budget gaan aanvragen.

Eemshof

Voor het project ‘Eemshof brandveilig’ is door de gemeente een plan van aanpak opgesteld. Dit plan blijkt breder te zijn opgezet waarbij ook gekeken wordt naar school, werk, inkomen en gezinssituatie. Deze brede aanpak is prima, voor **'thuis** ligt de prioriteit bij het verbeteren van de brandveiligheid. Er is daarom afgesproken dat wij het brandveiligheidsstraject gaan trekken. Inmiddels is de 0-meting nagenoeg klaar en volgt in 2022 een voorstel voor de feitelijke verbetering.

De in 2021 afgebrande woonwagen is tijdelijk vervangen, definitieve vervanging door een nieuwe huurwagen is in gang gezet. Het vervangen van een van de weinige niet gehuurde wagens op Eemshof is ook in gang gezet.

14.3.4 Samenwerking en Participatie

Gemeente Son en Breugel

In 2020 is afgesproken dat jaarlijks een Bestuurlijk Overleg met het voltallige College B&W plaats vindt waarin de samenwerking en het bod van **'thuis** besproken wordt. Op 9 november 2021 heeft dit overleg plaats gevonden. De prestatieafspraken voor de periode 2022 e.v. zijn gemaakt.

De samenwerking op ambtelijk niveau vindt plaats in een goede, constructieve sfeer. We weten elkaar snel te vinden en de persoonlijke contacten zijn goed. Samen bereiken we meer: we helpen elkaar waar dat kan en voeren een discussie als dat nodig is.

Uitvoering prestatieafspraken

Ook al waren er voor 2021 geen nieuwe prestatieafspraken opgesteld, de onderdelen van de huidige afspraken zijn wel uitgevoerd. Onder meer op het gebied van betaalbaar houden, leefbaar houden en duurzaam maken. Op onderdelen als beschikbaarheid zijn helaas geen stappen gezet, vanwege gebrek aan bouwlocaties.

SonenBreugelVerbindt.nl

Door de maatregelen als gevolg van Covid-19 zijn de initiatieven als huisbezoeken ter bevordering van duurzaamheid en plaatsing zonnepanelen op een zeer laag pitje gezet. Indien mogelijk worden deze huisbezoeken in 2022 weer opgepakt.

14.4 Veldhoven

14.4.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Het aandeel vastgoed in Veldhoven bedraagt circa 32% van de totale **'thuis** woningportefeuille en bestaat ultimo 2021 uit 3.320 zelfstandige woningen. Het aantal woningen is vergeleken met 2020 met 17 woningen gedaald als gevolg van verkoop.

Naast deze zelfstandige woningen zijn 192 vastgoedeenheden in beheer en exploitatie, waaronder kamers (132), garages en parkeerplaatsen (30), bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed (10) en woningen van derden (19).

Het aantal woningen met een huurprijs beneden de 2^e aftoppingsgrens is in 2021 gestegen naar 3.071 woningen.

In 2021 is één onderhoudsproject waarbij ook energiebesparende maatregelen zijn getroffen afgerond. De woningen in Veldhoven hebben een gemiddelde energiecoëfficiënt van 173, dat staat gelijk aan energielabel B.

De verkoopportefeuille in Veldhoven omvat 253 eengezinswoningen en 50 appartementen (9% van de totale voorraad). In 2021 zijn 19 woningen uit de bestaande voorraad verkocht: 5 marktconform en 14 onder label Kopen naar Wens.

14.4.2 Nieuwbouw en renovatie

Bosackers

'thuis is reeds in 2020 in gesprek gegaan met een ontwikkelaar om een 30-tal NOM woningen te realiseren voor de doelgroep 1-2 persoonshuishoudens onder de 1^e aftoppingsgrens in het uitbreidingsplan Bosackers. De bestemmingsplanprocedure is in een afrondende fase. De onderhandelingen met de ontwikkelaar over de uitvoering ervan zijn nog in volle gang.

ECO dorp

De berekeningen van het project zijn afgerond en er is een discussiestuk in voorbereiding om te komen tot verdere besluitvorming. De laatste tijd zijn de definitieve uitgangspunten van het project gereedgekomen en is met de gemeente overeenstemming bereikt over de gronduitgifte van het project. De Initiatiefnemers van het ECO dorp zijn gestart met een wervingscampagne om kopers te vinden voor de koopwoningen in dit project. **'thuis** gaat naar verwachting 24 betaalbare woningen realiseren van de in totaal 40 woningen in dit project. Mogelijk moet het woonprogramma worden aangepast naar aanleiding van de hoge grondkosten.

De Nieuwe Erven

Begin maart 2021 heeft het MT en de RVC ingestemd met het initiatief om te komen tot de ontwikkeling van 50 betaalbare huurwoningen, waarvan een substantieel deel zal bestaan uit de standaardwoning (Woonst!) van Heijmans. In het bestuurlijk overleg is overeengekomen dat er een programmawijziging gaat plaatsvinden naar de standaard sociale woning onder de 2^e aftoppingsgrens. De verwachting is dat in het tweede kwartaal van 2022 het project zal worden opgestart.

Herontwikkeling locatie Ambachtslaan

'thuis heeft in 2021 een start gemaakt met een plan voor de realisatie van 56 nieuwe eenheden voor verschillende doelgroepen. De huurprijzen van de woningen komen te liggen in diverse huurprijsklassen onder de 2^e aftoppingsgrens. De bestemmingsplanprocedure verkeert in een afrondende fase.

De samenwerking met Lunet Zorg voor deze locatie is in 2021 ten einde gekomen.

Rundgraafpark

De gemeente heeft ingestemd met het principeverzoek voor de uitbreiding van een 15-tal verpleegplaatsen die door de zorgorganisatie Oktober zullen worden afgenomen. April 2021 is het initiatiefdocument voor de ontwikkeling door de RvC goedgekeurd. Naar verwachting zal het haalbaarheidsonderzoek in het tweede kwartaal van 2022 zijn afgerond.

Locatie Roskam

De gemeente is akkoord gegaan met de voorgenomen ontwikkeling aan De Roskam voor de realisatie van een 19-tal verblijfseenheden voor een zorgpartij. Inmiddels heeft er een selectie plaatsgevonden voor geïnteresseerde partijen en is onlangs de intentieovereenkomst getekend voor verdere ontwikkeling. De eenheden zullen ongeveer € 450,- per maand gaan kosten voor deze bijzondere doelgroep.

Heikant (De Dom)

'thuis heeft samen met de ontwikkelaar van Aldi op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over een mogelijke ontwikkeling van huurwoningen aan De Dom. Inmiddels is door de ontwikkelaar een principeverzoek bij de gemeente Veldhoven ingediend. De gemeente moet nog reageren op het principeverzoek. De gemeente buigt zich over de vraag van de detailhandel structuur op deze locatie.

Ontwikkeling Kromstraat

Recent heeft er een gesprek plaatsgevonden waarbij een eventuele participatie door 'thuis in een ontwikkeling aan de Kromstraat zou kunnen plaatsvinden. Een ontwikkelaar heeft daar positie en zou samen met 'thuis een verkennend onderzoek op de locatie willen doen. 'thuis heeft daar ook positie die mogelijk zou kunnen worden ingebracht bij de ontwikkeling. Een herontwikkeling van tussen de 20-30 woningen zou daar mogelijk moeten zijn. Contacten hierover zijn nog gaande.

Wal/Struweel

Het initiatief van een ontwikkelaar om samen met 'thuis 10 conceptwoningen te realiseren in Cobbeek, is door de gemeente afgewezen. In het bestuurlijk overleg hebben wij aangedrongen om de afwijzing van het projectvoorstel op de Wal/Struweel te heroverwegen dan wel nader toe te lichten. De gemeente heeft een reactie beloofd.

Locatie Fraterhof

'thuis heeft een initiatief opgesteld om te komen tot een nieuwe complexvisie die enerzijds inzicht moet geven in de bouwkundige kwaliteit van het complex en anderzijds de mogelijkheden voor een herontwikkeling van de locatie na einde exploitatie in kaart brengt. In het eerste kwartaal van 2022 moeten de bouwkundige resultaten bekend zijn en de potentie van en mogelijke herontwikkeling op termijn inzichtelijk worden gemaakt.

Herontwikkeling Zonderwijk

De gemeente heeft het initiatief genomen voor een marktconsultatie met betrekking tot een mogelijke herontwikkeling in Zonderwijk. Contacten hierover zijn gaande. Het initiatief hiervoor ligt bij de ontwikkelaar Hurks, die de ontwikkeling mede namens 'thuis trekt. De verwachting is dat we, indien dit project doorgaat, circa 30 betaalbare huurwoningen kunnen realiseren.

Onderhoud 't Look

Medio 2021 zijn 113 woningen in 't Look gerenoveerd. Er zijn energiemaatregelen toegepast. Het resultaat is dat de woningen tot het niveau A+ zijn opgewaardeerd. De uitvoering is in goede samenwerking met de huurders van het complex verlopen. Tijdens de voorbereidingen hebben we gestaan voor het dilemma hoe we vanwege de coronacrisis de aanpak ervan zouden kunnen organiseren. 'thuis heeft met dit project de eerste ervaringen opgedaan om digitaal over dit project het gesprek aan te gaan. Dit heeft geresulteerd in positieve ervaringen zowel bij huurders als bij de organisatoren van het project. Ook is de gemeente in 2021 gestart met de renovatie van de openbare infrastructuur.

14.4.3 Gebiedsbeheer

'thuis maakt zich voortdurend sterk voor een actieve rol in het buurtbeheer en werkt hierbij nauw samen met de professionele partners en bewonersvertegenwoordigingen. Het samenwerkingsverband dat door de gemeente is ingericht in het kader van Veldhoven Vernieuwend Vitaal, vormt voor een belangrijk deel de legitimiteit van deze samenwerking waar informatie en nieuwe initiatieven worden gedeeld.

14.4.4 Samenwerking en participatie

Bewonerscommissies

In Veldhoven worden goede contacten met verschillende bewonerscommissies onderhouden. Uit de jaarlijks gesprekken die met deze commissies zijn gevoerd is gebleken dat de samenwerking over het algemeen wederom als positief en constructief worden ervaren. Eind 2021 is een afspraak gemaakt met de bewonerscommissie in oprichting van het complex De Ligt. De renovatie van dit complex is in 2019 opgeleverd en een aantal actieve bewoners hebben de mogelijkheid aangegrepen een bewonerscommissie op te richten. Begin 2022 vindt een eerste kennismaking met de sociaal beheerder en de gebiedsregisseur van **'thuis** plaats. Wegens onvoldoende belangstelling heeft de bewonerscommissie Den Hoorn in 2021 haar taken moeten beëindigen.

Samenwerking sociaal wonen-zorg-welzijn (wijkaanpak)

De uitvoering van de wijkaanpak in Cobbeek is als gevolg van corona sinds 2020 aanzienlijk op achterstand komen te staan en heeft pas eind 2021 weer een doorstart gekregen. De gezamenlijke agenda van de aanpak ligt bij de stuurgroep, waarin de diverse partners zijn vertegenwoordigd.

De Gemeente is mede trekker in het ophalen van informatie om te komen tot een aanpak en heeft hiervoor in 2021 extra capaciteit vrij gemaakt. Onlangs zijn met partijen afspraken gemaakt over de wijze waarop de informatie uit de wijk wordt opgehaald en zijn de nieuwe acties afgesproken. Deze acties betreffen een Week tegen eenzaamheid en een speurtocht samen met geïnteresseerde bewoners. De samenwerkingspartners gaan nieuwe initiatieven starten om informatie uit de wijk op te halen en hiermee zicht te krijgen op noodzakelijke activiteiten en ondersteuning voor de wijk. Verder is er ook een werkgroep doende om informatie uit de wijk Cobbeek te gaan ophalen middels zogenaamde "op de koffie" gesprekken, waarvan de uitnodigingen zijn uitgezet en in de loop van januari 2022 zullen worden uitgevoerd.

Het signaleringsoverleg dat al ruim 1½ jaar niet gevoerd is, is in september 2021 opnieuw opgestart op advies van de werkgroep.

Woon-Zorg Visie

Op initiatief van de gemeente heeft er een eerste gesprek plaatsgevonden over het opstellen van een Woon-Zorg visie. De gemeente wil samen met de corporaties deze visie gaan opstellen. **'thuis** heeft namens de corporaties aangegeven dat de zorginstellingen hierbij ook betrokken dienen te worden. De gemeente heeft vervolgens besloten die te gaan uitnodigen om een uitvoerbare visie te gaan opstellen. De verwachting is dat de visie april 2022 zal worden opgeleverd aan het nieuwe College. De Woon-Zorg visie zal onderdeel gaan uitmaken van de nieuwe Woonvisie.

Bestuurlijk overleg gemeente Veldhoven

Het bestuurlijk overleg met de gemeente Veldhoven vindt jaarlijks op een viertal momenten plaats. Het jaar 2021 heeft zoals andere jaren ook dit jaar in het teken gestaan van de volgende agenda:

- Het komen tot prestatieafspraken
- Huisvestingsvraagstukken
- Samenwerking in regionaal verband
- Nieuwbouw

De ontwikkeling van nieuwbouw blijft een opgave voor alle partijen gezien de toenemende druk op de woningmarkt. Met name de starters die vaak verlegen zitten om betaalbare huisvesting tot de eerste aftoppingsgrens blijven nog steeds een belangrijke aandachtsgroep.

De samenwerking op bestuurlijk en ambtelijk niveau heeft op een constructieve wijze plaatsgevonden waarbij aandacht is geweest voor elkaars belangen.

Uitvoering prestatieafspraken

In het bestuurlijk overleg is recent de volgorde bepaald om eerst de woonvisie (uiterlijk april 2022) te gaan actualiseren en daarna pas weer nieuwe prestatieafspraken te gaan opstellen. In de tussentijd is in december 2021 door de gemeente nog een actualisatie van de prestatieafspraken opgesteld in de vorm van een oplegger bij de huidige nog lopende prestatieafspraken uit 2021 die dan gelden voor het jaar 2022.

Duurzaamheid

Binnenkort worden de contouren van de energietransitie die de gemeente voor ogen heeft, gedeeld met de klankbordgroep. **'thuis** maakt als vertegenwoordiger van de corporaties hier deel van uit. Inmiddels heeft de gemeente met een onderzoeksbureau nieuwe inzichten opgehaald die het mogelijk moeten maken daarop een visie voor de wijken te gaan ontwikkelen.

De gemeente heeft de voorkeur uitgesproken op zoek te gaan naar warmtebronnen voor met name die wijken die door de corporaties worden beheerd.

De gemeente heeft in 2021 de aanpak van het transitieplan met **'thuis** gedeeld. De gesprekken hierover hebben op een constructieve wijze plaats gevonden. De gemeente heeft subsidie aangevraagd en gekregen voor het ondersteunen van bewoners bij de energietransitie voor zowel kopers als huurders. De gemeente en de corporaties hebben bewoners inmiddels aangeschreven om gebruikt te kunnen maken van energiecoaches die gericht besparingsadviezen kunnen geven.

14.5 Waalre

14.5.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Het aandeel vastgoed in Waalre bedraagt circa 7% van de totale **'thuis** woningportefeuille en bestaat ultimo 2021 uit 748 zelfstandige woningen. Het aantal woningen is vergeleken met 2020 met 17 gedaald als gevolg van de woningruil met Wooninc., nieuwbouw van M. de Ruyterstraat (25 woningen) en verkoop.

Naast deze zelfstandige woningen zijn 24 vastgoedeenheden in beheer en exploitatie, waaronder kamers (3), standplaatsen (16), garages en parkeerplaatsen (2), bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed (2) en woningen van derden (1).

Het aantal woningen met een huurprijs beneden de 2^e aftoppingsgrens is in 2021 toegenomen tot 703 woningen.

In 2021 zijn geen onderhoudsprojecten met energiematregelen uitgevoerd. De woningen in Waalre hebben een gemiddelde energiecoëfficiënt van 181, dat staat gelijk aan energielabel B.

De verkoopportefeuille in Waalre omvat 51 eengezinswoningen en 1 appartement (7% van de totale voorraad). In 2021 zijn 6 woningen uit de bestaande voorraad verkocht: 1 marktconform, 3 onder label Kopen naar Wens en 2 onder label Koopgarant.

14.5.2 Nieuwbouw en renovatie

Michiel de Ruyterstraat (Aalst)

Afgelopen jaar zijn de 25 grondgebonden (NOM) woningen aan de Michiel de Ruyterstraat opgeleverd. De nieuwe bewoners moeten wennen aan deze nieuwe gasloze woningen. Het is toch een hele andere beleving dan een woning met een traditionele cv-installatie. We merken dat dit extra inzet vraagt van de organisatie.

Locatie Frederik Hendrikstraat 2a

Het afgelopen jaar is een totaalvisie voor het plangebied inclusief de pracht tot stand gekomen. Deze visie voorziet voor het plandeel van **'thuis** ruimte voor een ontwikkeling van appartementen. De gemeenteraad heeft daarmee ingestemd. Omwonenden hebben wel hun zorgen geuit als het gaat om aantasting van hun privacy, maar de beoogde nieuwbouw ligt op een ruime afstand van bestaande woningen. In de verder planvormig wordt uiteraard wel uitgebreid aandacht gegeven aan de dialoog met de omgeving. Insteek voor dit plan is circa 30 appartementen met de Woonst! appartementen te gaan realiseren. Het investeringsbesluit wordt in 2022 verwacht.

Tijdelijke woningen Mr. Slootweg

Anterieure overeenkomst en investeringsbesluit zijn akkoord bevonden, daarmee is de weg vrij om de ontwikkeling verder in gang te zetten. De verwachting is dat we rond de zomer 2022 de 30 kleine tijdelijke woningen kunnen plaatsen. Ze worden dan 10 jaar geëxploiteerd op deze locatie. Daarna gaan ze voor 15 jaar nog naar een andere locatie in Waalre. De woningen zijn producten van de Meeuw, de zogeheten Nezzt-woningen. Met de omgeving is nog wel een dialoog gaande ten aanzien van de ontsluiting van het nieuwe complex, maar dat staat de gehele realisatie niet in de weg.

Heidepark Waalre

Gemeente heeft ons gevraagd om over twee vlekken in het plan mee te denken. Vanuit **'thuis** hebben we hierop input aangeleverd aan de gemeente. Voor 1 vlek zetten we in op de realisatie van de standaard grondgebonden sociale huurwoning (de Woonst!) en voor de andere vlek een wat kleinere grondgebonden woning voor 1-2 persoons huishoudens. De gemeente is momenteel in overleg met de twee andere grondeigenaren hoe ze in dit plan met de gronden zullen omgaan.

Locatie Karel V Laan

De gemeente heeft gevraagd of wij belangstelling hebben voor een kleine locatie met grond van de gemeente gelegen aan de Karel V Laan in Ekenrooij. Het betreft een kleine inbreidingslocatie met beperkte potentie als het om aantallen woningen gaat. Ondanks dat willen we de locatie nader gaan bekijken. Inmiddels is hiervoor ook een pré-initiatief intern goedgekeurd.

14.5.3 Gebiedsbeheer

Werken aan leefbare en vitale buurten en wijken uit zich in allerlei activiteiten. Naast reguliere of gebruikelijke beheeractiviteiten is een aantal specifieke activiteiten voor 2021 benoembaar.

Winkelcentrum Den Hof / Duurzaam door Waalre

Vitale voorzieningen (waaronder een winkelcentrum) zijn van groot belang voor de leefbaarheid. Het verminderen van de verkeersdruk is daarbij een belangrijk onderdeel. Afgelopen jaar is de nieuwe "N269" opgeleverd en in gebruik genomen. Dit biedt een unieke kans voor Waalre om de verkeersdruk integraal aan te pakken. De gemeente heeft hiervoor een visie vastgesteld. In Waalre zijn inmiddels alle maatregelen uitgevoerd. Voor Aalst staat een revitalisering van het winkelgebied Den Hof op het programma. Komende jaren wordt gewerkt aan de realisatie van deze visie.

Leefbaarheid en woonbeleving

Waalre blijft ten aanzien van de leefbaarheid een fijne gemeente. Weliswaar lopen er een aantal kleine zaken, deze worden samen met het gebiedsteam opgepakt. Hierbij moet dan gedacht worden aan het opruimen van een entree, het leefbaarder maken van algemene ruimten en dergelijke. Daarnaast wordt de binnenplaats van ons complex aan de Brabantialaan, na overleg met de bewoners, op korte termijn aangepakt. Er komt nu ook een hoek waar kinderen kunnen spelen en de verkeersruimte wordt verbeterd.

Woonwagencentrum Broekweg

De juridische procedures gericht op het beëindigen van de huurcontracten van enkele standplaatsen loopt en de zitting is maart 2022 geagendeerd. Voor de Broekweg is er een begin gemaakt met het werken aan een toekomstvisie (woonwagenbeleid zoals bedoeld in landelijk Beleidskader Woonwagenvoer). Werken aan toekomstvisies is een verantwoordelijkheid van gemeenten. **'thuis** is betrokken en ondersteunt daarmee de gemeente.

14.5.4 Samenwerking en participatie

Voortgang proces prestatieafspraken

De concept stukken zijn opgesteld en een eerste overlegronde heeft plaats gevonden. In januari 2022 zal consultatie met huurdersvertegenwoordiging plaats gaan vinden om het traject dan formeel bestuurlijk in februari 2022 af te ronden.

Vroegsignalering

In Waalre is nu intensiever overleg in relatie tot Vroegsignalering georganiseerd. Onze sociaal beheerder staat daardoor actiever in contact met politie, gemeente en hulpverlening. Het gebiedsteam ervaart dit als een positieve impuls.

14.6 Oirschot

'thuis heeft nog geen bezit in de gemeente Oirschot maar werkt er hard aan om dit te ontwikkelen.

14.6.1 Nieuwbouw

Spoordonk

Het oorspronkelijke plan voor circa 29 grondgebonden sociale huurwoningen bleek niet haalbaar te zijn. In dat plan was de gehele ontwikkeling gericht op realisatie van sociale huurwoningen. De haalbaarheid stond enerzijds financieel onder druk en anderzijds vanuit de gemeenschap in Spoordonk. CRA Vastgoed B.V. is derhalve terug bij af en vertrekt nu vanuit de standaard voorwaarden van de gemeente. Deze voorwaarden schrijven voor dat de ontwikkeling van een locatie 15-20% sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dienen te zijn. Daarbinnen moet minimaal 2/3 een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens hebben. Dat betekent dat in het plan zo'n 4 tot 5 sociale betaalbare huurwoningen opgenomen gaan worden, waarvoor 'thuis dan in aanmerking kan komen.

Ekerschot

Met ontwikkelaar De Bochten is een intentieovereenkomst gesloten waarin de kaders van de ontwikkeling alsmede de maximale investering per woning is aangegeven. De ontwikkelaar De Bochten wil het project, inclusief de afspraken met 'thuis, doorzetten/verkoopen aan een ontwikkelende aannemer en zal er dan zelf als partij tussenuit gaan. De marktpartijen hebben aangegeven dat het plan niet haalbaar is in de huidige vorm en willen graag in bouwteam het plan optimaliseren om het wel binnen de kaders en regelgeving haalbaar te krijgen. Begin januari 2022 wordt er een overleg ingepland met alle betrokken partijen om het vervolgtraject te bespreken. De Bochten heeft aangegeven graag dit traject, conform de intentieovereenkomst met 'thuis te willen doorlopen. Verwacht wordt dat er rond de zomer 2022 een investeringsbesluit ingediend kan worden. Deze ontstane situatie heeft gezorgd voor een vertraging van minimaal 8 maanden.

Moorland West / Veld 7

Begin november 2021 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met omwonenden. Tijdens die bijeenkomst heeft de stedenbouwkundige drie denkrichtingen gepresenteerd. Deze denkrichtingen waren ingegeven door de blanco sessies met omwonenden die eerder hadden plaatsgevonden. Op basis van de input die nu opgehaald is gaat de stedenbouwkundige het ontwerp uitwerken. In het plan zullen grondgebonden woningen en appartementen een plek moeten gaan krijgen. Vooralsnog is afgesproken dat gemeente en 'thuis uitgaan van een invulling met de Woonst! woningen. Eind januari 2022 is hierover het vervolg overleg.

Locatie de Kemmer

Naar aanleiding van het actieplan woningbouw 2.0 heeft de gemeente de locatie de Kemmer als ontwikkellocatie aangemerkt. De gemeente voorziet hier mogelijkheden om tot een ontwikkeling te komen waarbij zo'n 400 woningen gerealiseerd kunnen worden. De intentie is dat 'thuis het sociale deel voor haar rekening gaat nemen. In ieder geval voor de huur, maar 'thuis is ook bereid de sociale koop op zich te nemen. Hiervoor is nu met de gemeente, Kalliste (de betrokken ontwikkelaar in het gebied) en 'thuis een intentieovereenkomst uitgewerkt. Deze is inmiddels intern goedgekeurd en we verwachten deze binnenkort te gaan ondertekenen.

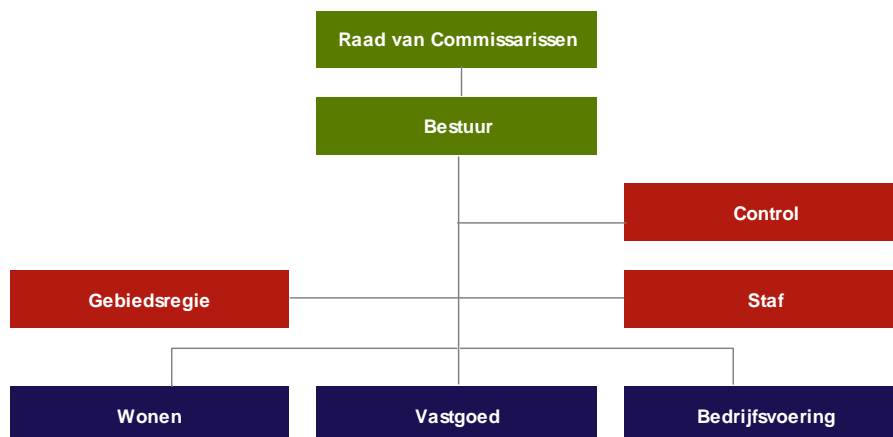
De gemeente heeft verder de intentie om in dit gebied het thema biobased een centrale rol te laten spelen. In dat verband wordt nu ook gewerkt aan een prijsvraag voor het gebied. Idee daarachter is om ontwikkelcombinaties de potenties van de locatie en de mogelijkheden in de markt te laten presenteren. Daarbij zou dan tegelijk een stedenbouwkundige visie voor het gebied in beeld gebracht kunnen worden. 'thuis en Kalliste nemen deel aan de voorbereidingen van deze prijsvraag.

Middelbeers – Hoogdijk

Ontwikkelaar Mecus heeft voor dit plangebied een te eenzijdig voorstel ingediend bij de gemeente. De gemeente is nu bezig om samen met Mecus en de stedenbouwkundige het plan te verbeteren. Eind december 2021 is er nog overleg geweest met 'thuis en zijn de verschillende ideeën afgestemd. We hopen dat begin 2022 meer duidelijkheid is en we naar een initiatiefbesluit toe kunnen gaan werken.

15 Organisatie

15.1 Organisatieontwikkeling



Raad van commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij **'thuis** en de met haar verbonden ondernemingen. Voor het verslag van de raad van commissarissen wordt verwezen naar het Governanceverslag (hoofdstuk 2 t/m 10 van dit jaarverslag).

Bestuur en management

De leiding van de werkorganisatie is per 1 december 2016 in handen van directeur-bestuurder de heer L.A. Severijnen. In 2020 is de bestuurder voor een periode van 4 jaar herbenoemd. Het managementteam bestaat naast de directie uit de managers van de afdelingen Bedrijfsvoering, Wonen en Vastgoed aangevuld met de bestuurssecretaris.

Organisatie

Met ingang van 2017 is de controller apart gepositioneerd in een onafhankelijke positie direct onder de bestuurder met een rechtstreekse lijn naar de raad van commissarissen.

De controller woont de vergaderingen van het managementteam bij en sinds medio 2018 ook van de audit- en vastgoedcommissie. De controller adviseert het bestuur en management bij de besluitvorming.

15.1.1 Personeelsmanagement

'thuis wil markt- en resultaatgericht werken, transparant, respectvol en betrokken met klanten omgaan, samenwerken met maatschappelijke partners en huurders en kansen benutten als die zich voordoen. Dit vraagt ondernemerschap van individuele medewerkers en ruimte om binnen kaders te kunnen handelen.

Door de Covid-19 crisis stond ook het jaar 2021 onder andere in het teken van flexibiliteit. De medewerkers hebben in het afgelopen jaar veelal vanuit huis gewerkt en dus zijn de klant- en bedrijfsprocessen voornamelijk vanuit huis uitgevoerd. Dit heeft veel flexibiliteit en creativiteit gevraagd van alle medewerkers. Er is een onderzoek gedaan naar de wensen op het gebied van hybride werken. Er is veel aandacht geschonken aan bijzondere situaties en psychische werkbeleving bij thuiswerken. De medewerkers zijn voorzien van alle middelen die nodig zijn om het werk thuis te kunnen doen.

Ondertussen heeft de organisatieontwikkeling niet stil gestaan. **'thuis** heeft zich doorontwikkeld naar een lerende organisatie en werkt aan continu verbeteren. Naast de al opgeleide leidinggevenden en medewerkers (samen ruim 70) hebben in 2021 11 medewerkers hun Green Belt gehaald. Zij dragen onder andere bij aan verbetertrajecten voor het continu verbeteren van de organisatie. Weekstart en prestatiedialoog wordt in de meeste teams gestructureerd gevoerd. Het MT en de medewerkers worden continu gecoacht / getraind in dit veranderproces. Het lerend verbeteren wordt zo steeds meer een routine voor alle medewerkers.

Arbeidsparticipatie, ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, is een belangrijk thema bij **'thuis**. In 2018 is er een visie op arbeidsparticipatie vastgesteld, waarbij **'thuis** voor 3 jaar doelstellingen op dit gebied heeft opgesteld. In 2021 heeft **'thuis** het PSO-keurmerk (Prestatieladder Socialer Ondernemen) behaald. Het is het meetinstrument en keurmerk van TNO dat de mate van inclusief en sociaal ondernemen meet en zichtbaar maakt. Het doel van de PSO is om meer mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt op een duurzame en een kwalitatief goede wijze aan werk te helpen. Het keurmerk kent meerdere prestatieniveaus en **'thuis** heeft het hoogste niveau behaald: trede 3. Dit vertaalt dat **'thuis** een maatschappij waarin iedereen naar vermogen mee kan doen heel belangrijk vindt en er ook naar handelt.

We zijn ook een erkend leerbedrijf en bieden elk jaar stageplaatsen aan voor studenten van MBO, HBO en universiteit. Ondanks de beperkingen en het thuiswerken tijdens de Covid-19 crisis hebben in 2021 8 studenten en werkzoekenden een stage- of werkervaringsplaats kunnen krijgen binnen de organisatie. Ook hebben we een traineeship mogelijk gemaakt om young potentials een kans te geven zich in het werkgebied van woningcorporaties te bewamen.

Daarnaast bieden we wekelijks voor vier cliënten van Severinus een dagbesteding. Deze dagbesteding heeft in 2021 helaas maar deels plaats kunnen vinden, vanwege de beperkingen in de Covid-19 crisis. In 2021 hebben we enkele keren per jaar een meeloopdag voor basisschoolleerlingen georganiseerd en hebben we sollicitatietraining en carrièrecoaching voor leerlingen van het voortgezet onderwijs begeleid. **'thuis** heeft in 2021 ook nog deelgenomen aan de 'Baas van Morgen'. Daarmee hebben 2 basisschoolleerlingen in het werkgebied van **'thuis** een dag mee mogen lopen met de manager wonen. Dit in samenwerking met JINC.

15.1.2 Opleidingen

Als lerende organisatie vindt **'thuis** het belangrijk dat medewerkers zich blijven ontwikkelen. De opleidings- en ontwikkelbehoeften worden jaarlijks vastgelegd in het opleidingsplan. Om het leren en ontwikkelen laagdrempelig aan te bieden neemt **'thuis** deel aan de corporatieacademie, een leerportaal waar medewerkers, digitaal en fysiek, opleidingen kunnen volgen, gericht op de functionele en persoonlijke ontwikkeling. Hiermee wordt de leerdrempel, zeker doorleren op afstand, lager. In 2021 heeft een aantal medewerkers een opleiding of leergang op het gebied van continu verbeteren en de lerende organisatie gevolgd. Daarnaast zijn opleidingen en trainingen op het gebied van kennis, vaardigheden en gedrag gevolgd, zoals: werken met Office365, omgaan met agressie, bedrijfshulpverlening, duurzaamheid, klantgericht werken, fiscaliteiten, financiële administratie en training primair systeem. Ook heeft een aantal medewerkers een coachingstraject gevolgd.

De cao-woondiensten heeft in 2010 de regeling voor het persoonlijk loopbaanbudget toegevoegd aan de opleidingsmogelijkheden. Dit houdt in dat elke medewerker de beschikking krijgt over een budget dat besteed kan worden aan persoonlijke ontwikkeling. 40 medewerkers hebben in 2021 van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

15.1.3 Samenstelling en mutaties personeel

De gegevens over het personeel van **'thuis** zijn exclusief leden van de raad van commissarissen en inleenkrachten en inclusief de tijdelijke medewerkers en stagiaires. We werken met vaste dienstverbanden en een flexibele schil waaronder inleenkrachten en tijdelijke medewerkers.

Samenstelling	2021 'thuis	2020 'thuis
Aantal medewerkers	139	132
Medewerkers in fte	122,4	115,3
% mannen	42%	42%
% vrouwen	58%	58%
% fulltime	53%	52%
% parttime	47%	48%

Het aantal medewerkers in fte is in 2021 toegenomen van 115,3 fte naar 122,4 fte. Het aantal medewerkers is gestegen naar 139. De gemiddelde leeftijd is 46,8 jaar in 2021.

Ultimo 2021 hebben 18 van de 139 medewerkers een tijdelijk dienstverband. Daarnaast is er nog 1 stagiair in dienst. Daarnaast zijn in 2021 in totaal 25 medewerkers ingeleend, onder andere ter vervanging bij langdurige ziekte en extra projecten.

Leeftijdsopbouw (in %)	2021 'thuis	2020 'thuis
< 25 jaar	3%	2%
25 - 34 jaar	14%	11%
35 - 44 jaar	26%	30%
45 - 54 jaar	27%	27%
55 - 64 jaar	29%	28%
> 65 jaar	1%	2%

In 2021 zijn 23 nieuwe medewerkers in dienst gekomen bij 'thuis, daarnaast nog 6 stagiaires. Er zijn 16 medewerkers vertrokken waaronder 1 werkstudent, daarnaast nog 5 stagiaires. 4 medewerkers zijn met pensioen gegaan.

In- en uitstroom	2021 'thuis	2020 'thuis
In dienst	23	23
Uit dienst	16	13

Als inclusieve organisatie maken we zo goed als mogelijk gebruik van de diverse talenten en vermogens op de arbeidsmarkt. We bieden een werkomgeving waarin (toekomstige) werknemers tot hun recht komen, ongeacht hun leeftijd, levensfase, functieverblijfsduur, geslacht of herkomst.

We streven ernaar om de personele bezetting een afspiegeling te laten zijn van de maatschappij.

15.1.4 Organisatiekosten

De totale organisatiekosten bedragen € 13.752.165,- en blijven onder de begroting met € 369.825,- (begroting incl. aanvullend budget € 14.121.990,-). De organisatiekosten zijn met 5,96% gestegen ten opzichte van vorig jaar.

Toerekening 'thuis o.b.v. kostenverdeelstaat	Bedrag
Onderhoud	€ 2.357.970
Leefbaarheid	€ 1.151.762
Investeringen nieuwbouw en MVG	€ 1.399.481
Investeringen renovaties	€ 1.184.733
Verkooporganisaties	€ 406.550
Verhuur- en beheeractiviteiten	€ 4.447.742
Overige organisatiekosten	€ 2.735.469
Vergoedingen voor administratie en beheer	€ 68.458
Totaal	€ 13.752.165

15.1.5 Ziekteverzuim

In 2021 is het ziekteverzuim gestegen naar 5,3% ten opzichte van 4,1% in 2020. Het is het langdurend verzuim dat blijvend hoog is, 4,37% ten opzichte van het kortdurend en middellang verzuim. Het kortdurend en middellang verzuim is ook dit jaar laag gebleven (0,27% en 0,67%). We hebben het langdurend verzuim geanalyseerd en deze analyse gedeeld met de ondernemingsraad.

We volgen de ontwikkelingen actief en zetten extra medewerkers in om de continuïteit van het werk te borgen.

Duurklasse	Ziekteverzuim percentage	Gemiddelde melding frequentie	Gemiddelde verzuimduur in dagen
Kort verzuim (< 8 dagen)	0,3%	0,4	2,8
Middellang verzuim (8 - 42 dagen)	0,7%	0,1	20,8
Lang verzuim (> 43 dagen)	4,3%	0,1	222,1
Totaal	5,3%	0,6	44,2

15.1.6 Overleg met de ondernemingsraad

In 2021 hebben tien overlegvergaderingen met de bestuurder plaatsgevonden. De samenwerking verloopt goed en in open sfeer.

De belangrijkste onderwerpen waren:

- Strategische Personeelsplanning
- Covid-19:
 - Covid-19 maatregelen
 - Huurachterstand als gevolg van Covid-19
 - Het vele thuiswerken
 - Hybride werken
 - Reiskostenvergoeding en woon-werkvergoeding
- MMM: evaluatie en stand van zaken
- Werkdruk
- Evaluatie Vastgoed 2.0
- Samenwerking met WoonincPlusVitalis en Woonbedrijf (Seniorenpunt)
- Project Gildebuurt (woningruil bezit)
- Mobiliteitsplan
- Ziekteverzuim
- I&A beleidsplan
- Deelname aan selectiegesprekken t.b.v. nieuw lid RvC

Daarnaast heeft de OR advies/instemming uitgebracht over onderstaande onderwerpen:

- Opleidingsplan 2021
- Organisatorische wijziging en positionering HRM in de organisatie
- Werving adviseur Strategie – projectleiding
- Gelijktijdig in- en externe werving adviseur S&F
- Seniorenpunt Eindhoven
- Wijziging positionering afdeling Communicatie
- Kaders Hybride werken
- Gelijktijdig in- en externe werving vacatures Klantenadviseur en Servicelijn
- Vraaggestuurd Onderhoud
- Gelijktijdig in- en externe werving Projectleider Vastgoed
- Vaste aanstelling trainee R&V

Ook is de OR gevraagd een zienswijze in te dienen op de voorgenomen herbenoeming van de mevrouw Kuppens als lid van de raad van commissarissen. Daarna heeft **'thuis** de OR geïnformeerd over de definitieve herbenoeming. Daarnaast heeft er tweemaal overleg plaatsgevonden met een delegatie van de raad van commissarissen over de gang van zaken.

15.2 Kwaliteit van de dienstverlening

15.2.1 KWH

Om de kwaliteit van de dienstverlening te bewaken, laat **'thuis** de dienstverlening toetsen door KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). KWH monitort de dienstverlening van de aangesloten corporaties continu en doet dit vanaf 1 juli 2013 ook voor **'thuis**.

Label onderdeel	Score 2021	Sector	Score 2020
Contact	7,4	7,3	7,5
Verhuizen			
- woning zoeken	7,8	7,8	8,0
- nieuwe woning	7,8	7,8	7,8
- huur opzeggen	7,9	8,0	8,0
Onderhoud			
- reparaties	8,1	7,9	8,0
- planmatig	7,7	7,5	8,0
Verkoop	8,5	8,1	8,2
Totaalscore	7,9	7,8	7,9

'thuis heeft ook in 2021 het KWH-label behouden en scoort in totaal een 7,9 over 2021, boven de totaalscore van de sector. **'thuis** scoort op nagenoeg alle onderdelen gelijk of hoger dan het landelijk gemiddelde, uitzondering hierop is het onderdeel huur opzeggen.

15.2.2 Aedes-benchmark

De dienstverlening van woningcorporaties onderling wordt vergeleken in de benchmark van Aedes. Daarvoor worden deelresultaten van de KWH-meting gebruikt. In 2021 zijn de resultaten van bijna alle corporaties in de benchmark verwerkt. Het huurdersoordeel in de benchmark is opgebouwd uit drie deelscores met een verschillende wegingsfactor.

Huurdersoordeel 2021	Score 'thuis	Score sector
Nieuwe huurder	7,9	7,7
Reparaties	7,9	7,7
Vertrekkende huurder	7,2	7,5
Totaaloordeel	B	

'thuis is in de benchmark voor het huurdersoordeel blijven hangen in de middengroep en heeft daarmee label B behaald. De uitdaging voor 2022 is onszelf te verbeteren en op de deelscores minimaal een vergelijkbare score als nu te halen.

15.2.3 Klachtenafhandeling – de bezwaarprocedure

Het aantal behandelde bezwaren door **'thuis** in 2021 komt op 19, dat is veel minder dan vorig jaar (62% daling). Daarvan is 84% binnen de norm van 10 werkdagen afgehandeld, 16% is te laat afgehandeld. In alle gevallen is wel binnen de termijn van 10 dagen overleg geweest met de klager, maar vroeg de afhandeling meer tijd.

	Totaal 2021	Totaal 2020
Aantal bezwaren	19	50
Te laat afgehandeld	3	10

Van de bezwaren ging 47% over leefbaarheid, 21% over de uitvoering van reparaties en huuropzeggingen, 16% ging over oplevering van woningen bij verhuur, 11% over projectmatig onderhoud of nieuwbouw en 5% over inschrijving als woningzoekenden.

15.2.4 Klachtencommissie conform art.16 BBSH

De Onafhankelijke Klachtencommissie **'thuis** functioneert sinds 1 april 2014. Zij brengt onafhankelijk adviezen uit over klachten t.a.v. het doen en nalaten van **'thuis** om zodoende een bijdrage te leveren aan het verantwoord functioneren van **'thuis**. De commissie bestaat uit 1 voorzitter en 4 leden. De voorzitter en leden worden benoemd door het bestuur van **'thuis** op voordracht van een werkgroep bestaande uit 2 vertegenwoordigers van de ondernemingsraad en 2 van de Huurdersraad.

In 2021 zijn 14 klachten ontvangen. Van de 14 klachten zijn er 9 als niet-ontvankelijk beoordeeld en 5 als ontvankelijk. Van de 5 ontvankelijke klachten is er 1 ingetrokken, omdat **'thuis** en de huurder tot een schikking zijn gekomen. Van de 4 behandelde klachten werden er 3 ongegrond geacht en 1 gegrond.

Begin 2021 waren er nog 2 klachten in behandeling van 2020; 1 klacht werd deels gegrond en de andere klacht werd gegrond geacht.

De bestuurder van **'thuis** heeft conform de adviezen besloten.

15.3 Overleg met belanghouders

15.3.1 Huurdersraad **'thuis**

De Huurdersraad startte in 2021 met 5 bestuursleden. De wens van de Huurdersraad is dat uit alle gemeenten waar **'thuis** werkzaam is/woningbezit heeft vertegenwoordigers zijn in de Huurdersraad. De Huurdersraad is op zoek naar nieuwe kandidaten zodat ze weer op volle sterkte zijn.

In 2021 heeft eenmaal een informeel overleg plaatsgevonden. Hierin is teruggekeken op 2020, de relatie met **'thuis** besproken en zijn thema's benoemd die voor de Huurdersraad in 2021 centraal staan. Daarnaast heeft vijfmaal regulier overleg plaatsgevonden tussen **'thuis** en de Huurdersraad. De adviesaanvragen zijn toegelicht in het reguliere overleg en/of besproken in een separaat overleg als hier behoefte aan was.

In 2021 heeft de Huurdersraad advies uitgebracht over:

- Huuraanpassing 2021
- Koersplan 2021
- Servicekosten Zonnepanelen

De Huurdersraad is gevraagd hun zienswijze uit te brengen over de voorgenomen (her)benoeming van een RvC-lid die destijds op voordracht van Huurdersraad is benoemd (zgn. huurderscommissaris). Ook hebben zij hun zienswijze uitgebracht over de verkoop van complexen aan Wooninc.

Naast de adviesaanvragen zijn er diverse onderwerpen die besproken c.q. gedeeld zijn met de Huurdersraad. Het betreft:

- Jaarplan 2021
- Prestatieafspraken 2021 met diverse gemeenten
- Communicatie Huuraanpassing 2021
- Ruil vastgoedbezit Gildebuurt
- Strategische herijking: koersplan 2021
- Buurtschap te Veld
- Doorstroomregeling senioren

- Woonruimteverdeling Wooniezie
- Jaarverslag OKC 2020
- Jaarverslag DOOR! 2020

Door de Covid-19 maatregelen heeft er in 2021 geen projectenmiddag plaatsgevonden. We hopen dit in 2022 weer op te kunnen pakken.

De Huurdersraad heeft een grote betrokkenheid bij het opstellen van de prestatieafspraken met de gemeenten. Zo waren zij betrokken bij de strategische herijking en het daar uit voortkomende bod naar de gemeenten. De Huurdersraad heeft deze biedingen ook ontvangen. Naast de overleggen met **'thuis** heeft er ook tweemaal overleg plaatsgevonden in aanwezigheid van een van de leden van de raad van commissarissen die op voordracht van de Huurdersraad zijn benoemd.

Verder is de Huurdersraad geïnformeerd over de uitvoering urgentieregeling d.m.v. tertiaalrapportages, over de stand van zaken m.b.t. de verkoop van de WKO-installaties Vredesplein en over de samenwerking met WoonincPlusVitalis in het Seniorenpunt in Eindhoven. Ook is hen gevraagd om mee te denken over de besteding van een Duurzaamheidsbudget dat **'thuis** aan de Huurdersraad heeft toegekend in 2022.

De Huurdersraad heeft deelgenomen aan een duurzaamheidsworkshop TNS. Voorafgaand was er een e-learningprogramma.

15.3.2 Bewonerscommissies

In 2013 zijn er afspraken gemaakt over de wijze waarop **'thuis** samenwerkt met bewonerscommissies, of als er geen 'officiële' bewonerscommissie is, samenwerkt met de bewoners van een buurt of een complex. **'thuis** neemt de betrokkenheid en eigenaarschap van huurders daarbij als vertrekpunt en zoekt actief naar de meest passende samenwerkingsvorm voor het betreffende complex of buurt. Als kader geldt de met de Huurdersraad **'thuis** gesloten samenwerkingsovereenkomst met **'thuis**.

'thuis kent eind 2021 16 bewonerscommissies: 7 in Eindhoven, 2 in Son en Breugel, 6 in Veldhoven en 1 in Waalre. Naast bewonerscommissies zijn er ook 11 activiteitencommissies actief: 1 in Best, 1 in Eindhoven en 9 in Veldhoven.

Gebruikelijk is dat alle vrijwilligers die zich inzetten in onze wijken en buurten worden bedankt tijdens een jaarlijkse feestelijke dankavond. Helaas kon dit in 2021 niet plaatsvinden vanwege de coronarichtlijnen. Wel werden de vrijwilligers begin 2021 verrast met een cadeaucheque.

15.3.3 Bestuurlijk overleg gemeenten

Er vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats met wethouders en beleidsambtenaren in de zes gemeenten waar **'thuis** woningbezit heeft en/of ontwikkelt. Dit is doorgaans een bilateraal overleg tussen gemeente en **'thuis**. De uitzondering vormt het Bestuurlijk Overleg Wonen (BOW) in Eindhoven dat 7-8 keer per jaar plaatsvindt tussen gemeente, de vier Eindhovense corporaties en huurdersvertegenwoordigers. De in deze overleggen besproken onderwerpen zijn terug te vinden in hoofdstuk 13.

15.4 Samenwerking en verbindingen

15.4.1 Platform Woningcorporaties Metropoolregio Eindhoven (MRE)

In 2016 is besloten de samenwerking van de corporaties in het Stedelijk Gebied te verbreden naar alle corporaties in het MRE-gebied en nader onderzoek te doen naar de toekomstige woningvraag en ontwikkeling van de woningportefeuille in deze regio.

Het Platform Woningcorporaties MRE wil onder andere via scenario denken op toekomstige ontwikkelingen anticiperen en de discussie daarover voeren met maatschappelijke partners. In 2018 heeft het platform een manifest uitgebracht, daarin geven de corporaties aan waar zij voor staan en zich hard voor willen maken. De thema's zijn: werken aan een inclusieve samenleving, het realiseren van voldoende betaalbare woningen en het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Daarnaast pakken de corporaties via het platform actuele thema's gezamenlijk op.

In 2021 waren de thema's:

- Jaarrapportage Wooniezie/Enserve
- Strategische agenda platform
- Regionale Energietransitie visie
- Regionaal woningmarktonderzoek
- Huurders aan het roer
- Beleid ongewenst huurdersgedrag
- Verhuur middenhuur
- Woonwagenbeleid
- Standaard sociale huurwoning
- De IBW (indicatie bestedingsruimte woningcorporaties)
- Verbreding DOOR!
- Doorstroom stimuleren
- Contractverlenging ZIG
- Wonen en zorg voor ouderen
- Pamflet richting gemeenteraadsverkiezingen

15.4.2 Wooniezie

'thuis maakt sinds 1 april 2016 gebruik van de diensten van het samenwerkingsverband Wooniezie voor de registratie van woningzoekenden, het presenteren van het vrijkomend aanbod en de verhuur met toepassing van verschillende verdelingsmodellen. In 2021 zijn Woningbelang en De Zaligheden aangesloten, dat betekent dat nu 12 van de 13 corporaties in de MRE regio hun woningen aanbieden via Wooniezie.

De belangrijkste ontwikkeling in 2021 betrof de implementatie van de nieuwe urgentieverordening. Vanaf 1 maart mocht een deel van de urgenten (herstructureerders en maatschappelijk urgenten) ervoor kiezen om zelf een woning te zoeken binnen Wooniezie. Hiervoor stelden de corporaties een deel van hun bezit op Wooniezie beschikbaar.

Verder is gewerkt aan een optimalisering van Wooniezie voor gebruikers. Diverse werkgroepen met vertegenwoordigers vanuit de corporaties zijn hierbij betrokken. Een van deze werkgroepen richt zich op het verbeteren van de kwaliteit van de advertenties op Wooniezie. We zien in de praktijk dat veel woningzoekenden uiteindelijk toch een woning weigeren als ze de woning hebben bezichtigd. Dit kost veel tijd voor de corporaties en met betere informatie vooraf willen we dit voorkomen. Ook 'thuis heeft al geëxperimenteerd met filmpjes bij de verhuur van de Leostraat.

Tot slot zijn er in zowel Eindhoven als de regio Helmond initiatieven gestart om de doorstroming van ouderen te stimuleren, deze worden in 2022 geïmplementeerd.

15.4.3 Duurzaamheidspact Eindhoven

In 2018 is een door de gemeente Eindhoven, het PEK (Platform Eindhovense Klantenraden) en de vier Eindhovense woningcorporaties een duurzaamheidspact afgesloten. Dit vanuit de overtuiging dat als we de duurzaamheidsopgave willen realiseren we vaart moeten maken en onze krachten moeten bundelen.

In het pact leggen de partijen de basis voor de samenwerking vast ten behoeve van verduurzaming van de gebouwde omgeving, specifiek (sociale) huur (van woningcorporaties) en het maatschappelijk vastgoed. De doelstellingen betreffen ingrepen in zowel de bestaande gebouwde omgeving als nieuwbouw. De partijen hebben in het pact afspraken gemaakt over gezamenlijke ambities, over de manier van samenwerking en rolverdeling (taken) om deze te halen.

In vier deelgebieden zijn ambities geformuleerd:

1. Duurzame energie en CO₂-neutraal: uiterlijk in 2050 hebben we een CO₂-neutraal gebouwde omgeving, waarin woningen optimaal geïsoleerd zijn, waarin we geen aardgas meer gebruiken om te verwarmen en te koken en we alle energie hernieuwbaar opwekken, zowel centraal als decentraal.
2. Duurzame materialen en gesloten kringlopen (circulariteit): in 2050 gebruiken we gezonde materialen (voor mens en milieu) in onze leefomgeving en hergebruiken we grondstoffen voor gebouwen.

3. Natuurlijke stad: we vergroten de biodiversiteit en werken aan klimaatadaptatie in de stad, met als doel een gezonde, prettige, groene en klimaatbestendige leefomgeving.
4. Aandacht voor mensen en voor het effect op mensen: duurzame woningen stellen bewoners in staat op een duurzame manier in hun behoeften te voorzien en dragen bij aan de kwaliteit van leven en gezonde gemeenschappen waarin mensen met plezier samenleven en werken.

De samenwerking binnen het pact is ook in 2021 voortgezet. De eerste helft van 2021 is het voorzitterschap overgegaan op de gemeente en Woonbedrijf. De tweede helft van 2021 was **'thuis** samen met de gemeente voorzitter.

In 2021 is de organisatie binnen het pact gerangschikt binnen drie pijlers, namelijk:

- Routeboek Productie
- Routeboek Innovatie
- Slimmer organiseren

Binnen het pact is in 2021 gewerkt aan de volgende projecten:

- Menukaarten 2.0 (mogelijke verduurzaming van woningen volgens een standaard methodiek (menu).
- Gezamenlijke verduurzamingsstrategie vastgoed.
- Gezamenlijke inkoopstrategie.
- Energiebox 2.0 (hierbij krijgen bewoners een op maat toegesneden energieadvies plus een box met energiebesparende artikelen). In 2021 hebben 172 huurders van **'thuis** zo'n advies gekregen.
- Aardgasvrij Eindhoven: in Eindhoven wordt gewerkt aan een aardgasvrij Eindhoven in 2050. Daarvoor werken we aan een transitievisie naar die aardgasvrije situatie en zijn we in de wijken 't Ven / Lievendaal, de Generalenbuurt en Woensel-Zuidwest in diverse stadia op weg naar een warmtenet.
- Doelen en KPI's: om meer te kunnen sturen op resultaat worden er KPI's opgesteld.
- Toegepaste innovatie: we kijken in het pact welke innovaties er in de markt zijn en of we deze kunnen toepassen.
- Inspiratie opdoen: ter inspiratie en om op de hoogte te blijven van mogelijkheden en ontwikkelingen worden inspiratiesessies gehouden voor medewerkers van de deelnemers en voor stakeholders.
- CO₂- / duurzaamheidsmonitor: resultaten van de prestaties worden gemonitord en verantwoord met een CO₂- en duurzaamheidsmonitor.
- Aanpak bewonersparticipatie, communicatie en storytelling. Om de boodschap van het duurzaamheidspact goed uit te dragen is er speciale aandacht voor communicatie en communicatiemiddelen.
- Transparantie in de verdeling van lasten en risico's; hierbij is gekeken naar een verdeling van lasten en risico's als het gaat om aansluiting van warmtenetten.
- Organisatie groene wijk week. In 2021 is in verschillende wijken een traject gestart om samen met bewoners duurzaamheid te bespreken en op te pakken. Dit wordt in 2022 voortgezet
- Interne duidelijkheid: Ook is in 2021 meer interne duidelijkheid gecreëerd met betrekking tot het bemensen en benoemen van projecten. Eind 2021 is hard gewerkt aan een nieuw jaarprogramma voor 2022 waarin de bemensing van de projecten is meegenomen. Ook is eind 2021 duidelijk geworden dat de externe ondersteuning in 2022 vervalt. Dit heeft er toe geleid dat er voor 2022 is gekozen om de ondersteuning neer te leggen bij twee medewerkers van onze eigen organisaties. **'thuis** en Woonbedrijf zorgen voor deze ondersteuning.
- Het voorzitterschap van het pact blijft rouleren maar voor het voorzitterschap van de kerngroep (de dagelijkse aansturing en adviesgroep van de bestuurders) is besloten om over te gaan tot twee vaste voorzitters. De gemeente en **'thuis** leveren deze voorzitters. Zowel de ondersteuners als voorzitters van de kerngroep hebben gesolliciteerd naar deze functies. Alle partijen mochten daarbij collega's aanmelden.

15.4.4 Vereniging van Eigenaren (VvE)

VvE's en beheersituaties						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- VvE (woningen)	1	2	3	8	4	18
- VvE (woningen incl. parkeren)	3	3	2	1	2	11
- VvE (woningen + bedrijfsruimte incl. parkeren)	0	1	0	1	1	3
- VvE (woningen hoofdsplitsing)	0	0	1	3	0	4
- VvE (parkeren/garage)	0	1	0	3	0	4
- VvE (terrein/parkeren)	0	7	0	2	0	9
Totaal	4	17	7	19	7	54

Eind 2021 participeert **'thuis** in 54 Verenigingen van Eigenaren. Het beheer van de VvE en beheerverenigingen is op twee situaties na ondergebracht bij een professionele beheerder, waarvan het merendeel bij Compagnon Vastgoedbeheer en VvE-diensten Nederland. Compagnon vervult daarin ook de bestuurdersrol.

15.4.5 Groepsstructuur **'thuis**

'thuis beschikt ultimo 2021 niet over een groepsstructuur.

16 Financiën

16.1 Algemeen

De financiële positie van **'thuis** is voldoende solide om de zo noodzakelijke ambities op het gebied van nieuwbouw, ingrijpende verbetering en verduurzamen van de bestaande voorraad voor de komende jaren in te vullen. Dat is een geruststellende gedachte.

Tegelijkertijd vragen we ons af hoe we de toekomstbestendigheid van het verdienmodel van corporaties kunnen borgen. Immers we zien de druk op de kasstromen toenemen. In de huidige marktomstandigheden stijgen de leegwaarde en marktwaarde verhuurde staat hetgeen leidt tot een nog hogere belastingdruk bij de vennootschapsbelasting en overige zakelijke lasten. De voorgenomen kabinetsmaatregelen uit het regeerakkoord geven nog geen duidelijkheid over de effecten op de financiële positie. Zo heeft het afbouwen van de verhuurderheffing als effect dat er meer aan vennootschapsbelasting betaald wordt. Ook wordt de ATAD (renteaf trek leningen) beperkt van 30% naar 20% en wordt een huurbevrozing in 2024 verwacht.

Daarnaast is sprake van sterke boven-inflatoire stijgingen zowel bij investeringen als de totale bedrijfs- en onderhoudskosten. De huurinkomsten stijgen met maximaal inflatie en werden in 2021 zelfs grotendeels bevroren. Ter compensatie is een vermindering van de verhuurderheffing toegezegd met als tegenprestatie realisatie van nieuwe duurzame huurwoningen. De ontwikkeling van de kwaliteitskorting-, aftoppings- en liberalisatiegrens wordt daarnaast jaarlijks bijgesteld met minder dan inflatie. Dat betekent dat de minimale rendementen op investeringen nog nauwelijks behaald kunnen worden. Om ook langdurig te kunnen blijven investeren en de portefeuille toekomstbestendig te houden hanteert **'thuis** een gematigd verkoopprogramma voor het bestaande bezit.

In 2021 is veel te doen geweest over de steeds verder stijgende overheidsheffingen; de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting, sectorspecifieke heffingen en de stijging van de overdrachtsbelasting. Dit is een prudent probleem van de sector dat vraagt om overheidsmaatregelen. De verkiezingen in 2021, de wooncrisis en voor het eerst in lange tijd weer woonprotesten hebben ertoe geleid dat het nieuwe kabinet het belang van een goed functionerende woningmarkt en een solide positie voor woningcorporaties inmiddels weer inziet.

In het regeerakkoord is dan ook opgenomen dat de verhuurderheffing stapsgewijs afgebouwd wordt vanaf 2023. Daartegenover staan prestatieafspraken met betrekking tot bouw van flexwoningen en sociale huurwoningen, renovatie, verduurzaming en leefbaarheid. De uitwerking in wetgeving dient nog plaats te vinden, daarmee gaat dus risico gepaard.

Hoewel de financiële positie van **'thuis** solide is moeten we uiterst alert blijven op externe en interne omgevingsontwikkelingen. Een dalende marktwaarde en beleidswaarde maakt direct dat er minder investeringsruimte beschikbaar is. En het niet realiseren van ingerekende opbrengsten dan wel het overschrijden van budgetten kan betekenen dat de ratio's in combinatie met andere tegenvallers alsnog onder druk komen te staan.

Ook moeten we ons realiseren dat er nog steeds sprake is van overspannen woningmarkt waardoor de vraag naar huur- en koopwoningen extreem hoog is, hetgeen een (soms extreem) waarde opdrijvend effect heeft.

Tegelijkertijd zien we een vergelijkbare stijging van bouw- en onderhoudskosten, waardoor we met de huidige ambities eerder tegen de grenzen van onze financiële mogelijkheden dreigen aan te lopen.

Voor het realiseren van de duurzaamheidsambitie van CO₂-neutraal in 2050 worden vanaf 2032 omvangrijke investeringen gevraagd waarvoor ook financiële middelen beschikbaar moeten zijn.

Belangrijke thema's die in 2022 gaan spelen en op enigerlei wijze effect gaan hebben op de financiële positie van **'thuis** betreffen:

1. Afbouw verhuurderheffing vanaf 2023 indien in 2022 omgezet in wetgeving
2. Landelijke prestatieafspraken voor het verhogen van de bouwproductie van nieuwe betaalbare huurwoningen en duurzaamheid
3. Beperking ATAD c.q. de renteaftrekbaarheid van leningen van 30% naar 20%
4. Verder stijgende bouwkosten
5. De maten waarin we slagen grondposities te vinden om noodzakelijke en geplande nieuwbouw te realiseren

De doorrekening van de financiële positie op lange termijn heeft ook in 2021 plaatsgevonden. Bij de meerjarenbegroting 2022-2030, het jaarplan en de begroting 2022 die is opgesteld in perspectief van de meerjarenbegroting.

'thuis beschikt over een geactualiseerd en door Aw goedgekeurd Reglement financieel beleid en beheer, investeringsstatuut, Treasurystatuut en het verbindingsstatuut. Aangezien we als organisatie streven naar een kwalitatief gedegen integrale financiële sturing die ook "doorleefd" wordt in de organisatie, hebben we gekozen voor een eigen model. Jaarlijks actualiseren we onze reglementen op dit gebied, maar ook de interne normen waaraan investeringen moeten voldoen. Ook de interne bevoegdhedenregeling wordt jaarlijks geactualiseerd.

Bij het opstellen van de jaarrekening 2021 zijn de meest recente ontwikkelingen op het gebied van de Woningwet en SBR betrokken. Voor de waardering van het vastgoed passen we de full-versie van het handboek toe. Belangrijkste overwegingen hierbij zijn:

- Betere en marktconformere waardering
- Meer inzicht in waarde op complexniveau
- Niet meer afhankelijk van de WOZ-waardering die 2 jaar achter loopt
- Leegwaarde en markthuurlijzen zijn belangrijke pijlers voor een goede waardering
- Een goede marktwaardewaardering draagt bij aan inzicht in de maatschappelijke bijdrage
- Bredere basis voor het assetmanagement
- Risico's zijn scherper in beeld in te brengen

De jaarrekening 2021 is opgesteld overeenkomstig de Richtlijn 645 voor Toegelaten instellingen volkshuisvesting - RJ 645. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde van toepassing en zijn de modellen voor balans, Winst- en verliesrekening en de kasstromen gepubliceerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken toegepast. Voor de toerekening van organisatiekosten is de Kostenverdeelstaat gebruikt en is de handleiding van de Aw toegepast.

In 2021 is besloten om een bijdrage te leveren aan de structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door WSW geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage. 'thuis heeft als statutair doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De leningruil bevordert het financieel herstel van Vestia waardoor Vestia in staat wordt gesteld om haar volkshuisvestelijke taak uit te voeren. Tevens vermindert de leningruil het risico dat Vestia vormt voor de sector, aan welke stelselrisico's 'thuis ook is blootgesteld. De bijdrage van 'thuis draagt daarmee bij aan het belang van de bredere volkshuisvesting in Nederland en vermindert het risico dat Vestia vormt voor de sector en hiermee 'thuis, waarmee de leningruil beantwoordt aan het statutaire doel van 'thuis en in het belang is van 'thuis en de met haar verbonden organisatie.

Ook hebben we bezit geruild met onze collega-corporatie Wooninc. Hierdoor is Wooninc. beter in staat de noodzakelijke investeringen te doen. Het gaat hier om een activa-passiva transactie (taakoverdracht), waarbij bezit is geruild met een marktwaarde verhuurde staat van ca. € 21 miljoen en waarbij leningen zijn geruild van nominaal € 10 miljoen.

16.2 Financieel beleid en sturingsratio's

De vastgoedportefeuille en het daaraan verbonden vermogen is de kurk waar we als woningcorporatie op drijven. Het stelt ons in staat om onze doelgroepen te huisvesten en middelen te genereren om onze ambities als 'thuis waar te maken. Ook op langere termijn moeten we de doelstelling en ambities waar kunnen maken. Dit vraagt om een gedegen financieel beleid zodat de financiële continuïteit wordt geborgd.

Om de financiële continuïteit te waarborgen is financiële sturing onontbeerlijk. De normen en eisen die wij, de wetgever, de toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen, zijn voor ons harde randvoorwaarden.

'thuis heeft de financiële sturing zo ingericht dat wij sturen op kasstromen, financierbaarheid, vermogen en rendement. Primair sturen we daarbij op kasstromen. Secundair op vermogen en rendement. Als toetsingskader hanteerden we de ratio's: ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio.

Verder heeft het WSW een nieuw strategisch programma geïmplementeerd om te garanderen dat we als sector over een robuust borgstelsel kunnen beschikken waarbij corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn en blijven.

Binnen het nieuwe systeem betalen corporaties jaarlijks een obligo heffing, die er voor moet zorgen dat op de korte termijn voldoende vermogen bij het WSW beschikbaar is om de verliezen op te vangen. Daarnaast moeten we een geborgde obligolening van 2,6% afsluiten ten gunste van het WSW om toekomstige verliezen (bij grote aanspraken op het WSW) op te vangen. Het gaat erom dat de middelen getrokken kunnen worden door het WSW als daar aanleiding voor is.

De ratio's worden door Aw en WSW beoordeeld op basis van de balansrealisatie en de 5-jaars prognose. 'thuis beoordeelt de ratio's over een 15-jaars prognose omdat we zicht willen hebben op de ontwikkeling van de financiële positie ook op de langere termijn.

Investerings toetsen we aan de maatschappelijk prestatie, de geformuleerde strategieën en de vastgoedwaarde. Daarnaast worden investeringen getoetst aan de IRR. We maken onderscheid in sociaal en commercieel vastgoed en maken we onderscheid naar type product en de betaalbaarheid.

Assetmanagement is standaard onderdeel van onze P&C-cyclus en we brengen de beoogde en behaalde rendementen zowel financieel als maatschappelijk met elkaar in verbinding. Dat stelt ons in staat om nog meer integrale keuzes te maken op het gebied van onze portefeuille, de financiën en de maatschappelijke prestatie. Het draagt ook bij aan het sturen op de transformatie van de vastgoedportefeuille en het geeft zicht op de behaalde en geprognoseerde rendementen. Bij de vastgoedstrategieën op complexniveau worden de maatschappelijke prestaties én de financiële rendementen in samenhang met elkaar beoordeeld. Onze vastgoedstrategie is kader stellend voor nieuwe initiatieven. Besluiten worden hieraan getoetst.

Jaarlijks valideren we onze koers en actualiseren we de relevante beleidsonderdelen rondom het maatschappelijk presteren. De doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid verder aangescherpt. Met name de nieuwbouw is fors verhoogd vanwege de enorme krapte op de woningmarkt. Daarbij hebben we de grenzen van onze financiële mogelijkheden nadrukkelijk opgezocht. De eerste drie jaren bevatten de zekere projecten, voor de jaren daarna geldt dat we uitgegaan zijn zekere plannen aangevuld met onzekere plannen en vanaf het 5^e jaar is de ambitie opgehoogd.

Als we dan alle plannen uit de meerjarenbegroting 2022-2031 willen realiseren tegen de huidige bouwkosten en zonder rekening te houden met aangekondigde kabinetsmaatregelen, dan lopen we vanaf 2029 aan tegen de grenzen van onze ratio's. De LTV wordt dan als eerste geraakt om in 2030 gevolgd te worden door de solvabiliteit. Nu de beleidswaarde mede als gevolg van de gestegen marktwaarde verhuurd staat met ruim € 123 miljoen is gestegen, verbeteren beide ratio's en blijven ze binnen de normen. De ICR blijft stabiel boven de norm van 1,4.

In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de ratio's weergegeven op basis van de meerjarenbegroting 2022-2031 en de werkelijke ratio's uit 2021. Hierbij is voor de jaren 2022-2031 nog geen rekening gehouden met de hogere beleidswaarde en marktwaarde uit de jaarrekening 2021.

Financiële sturingsratio's TI	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	2,59	1,81	2,55	2,53	2,78	2,80	2,60	2,63	2,61	2,42	2,24
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 85%)	35,40	49,90	55,50	62,30	66,90	73,30	77,80	81,60	85,70	89,40	91,20
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 15%)	57,14	47,40	42,50	36,60	33,00	27,70	23,80	20,60	17,30	13,50	10,10
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	16,87	34,70	36,50	38,80	39,30	40,50	40,60	40,60	41,10	41,60	41,50

We moeten er wel rekening mee te houden dat niets zo veranderlijk is als de markt, de opgaven groot zijn en dat we strak moeten blijven sturen om financieel gezond te blijven.

16.3 Risicobeheersing

Het is van groot belang om In Control (IC) te zijn. Enerzijds hebben we vanuit onze missie en visie de strategie van 'thuis bepaald (ondernemingsplan) en leggen we de focus op het structureel behalen van de geformuleerde strategische doelen. Om daarop te kunnen sturen hebben we resultaten benoemd en daarover rapporteren we op diverse niveaus. Anderzijds betekent ondernemen ook risico's nemen. Bij risicomangement gaat het er om dat we ons bewust zijn van de risico's die de geformuleerde strategische doelen en te behalen resultaten met zich meebrengen.

Risico's onderscheiden we grofweg in interne risico's en externe risico's. Voor de beheersing van onze interne risico's (operationele risico's) hanteren we een adequate Administratieve Organisatie (AO) in de processen en systemen (voorkant). Functiescheiding, voldoende checks & balances, procuratieregeling etc. zijn daarbij belangrijke aspecten.

Bijsturing van de processen en resultaten wordt bereikt door het inzetten van interne controletechnieken (IC). Op basis van het Intern Controleplan worden systematisch analyses en audits uitgevoerd. Daarbij richten we ons enerzijds op het beheersen van processen en anderzijds op het beheersen van de risico's via de risico-controle-matrixen. Overall worden alle organisatieprocessen eens per drie jaar ge-audit. Op basis van de risico-controle-matrixen wordt een controlehandboek gemaakt (handboek AO) waarbij benoemde risico's periodiek gemonitord worden.

Externe risico's komen veelal uit de richting van de politiek, economie, markt, governance en compliance. Deze moeten tijdig gesignaleerd worden om de risico's te kunnen beheersen. Van deze risico's benoemen we jaarlijks via een risicoscan de belangrijkste risico's met de te nemen maatregelen. Deze risicoscan nemen we op in de meerjarenbegroting en die gebruiken we als basis voor de "slecht" weer scenario's. We rapporteren daarover in de tertiaalrapportages met behulp van de risicoscan. Op deze manier brengen we de beheermaatregelen tijdig in beeld.

In 2021 zijn de volgende "slecht" weer scenario's voor een periode van 10 jaar doorgerekend:

1. Klimaatverandering (storm- en waterschade)
2. Er wordt geen EPV gevraagd bij de nieuwbouwwoningen in onzekere en ambitieprojecten
3. Er wordt geen huurverhoging doorgevoerd in 2022 en 2023
4. Stijging van de bouwkosten 10% in 2022 en 2023
5. Daling marktwaarde in 2025 met 25%
6. Er is geen verkoop meer ingerekend
7. Gecombineerd scenario van de "slecht" weer scenario's 1 tot en met 6

De effecten van deze combinatie op de ratio's zijn hieronder weergegeven.

Financiële sturingsratio's TI	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	1,77	2,41	2,32	2,55	2,54	2,33	2,31	2,28	2,06	1,83
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 85%)	51,20	57,70	66,60	94,30	103,80	110,30	116,00	121,80	127,10	130,00
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 15%)	46,40	40,60	33,10	11,20	3,40	-2,40	-7,30	-12,20	-18,00	-23,60
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	34,60	36,80	40,00	53,20	55,00	55,40	55,70	56,60	57,40	57,70

Uit dit overzicht blijkt dat als de combinatie van alle scenario's ook daadwerkelijk optreedt, dit leidt tot forse verslechtering van de ratio's. Het Eigen Vermogen op de balans neemt de komende jaren flink af met € 673 miljoen in 2031 ten opzichte van het basisscenario. Ook de leningenportefeuille neemt fors toe met € 208 miljoen in 2031. De marktwaarde en beleidswaarde dalen vooral in 2025 t.o.v. het basisscenario.

In de W&V zien we vooral een effect door de waardedaling van het vastgoed en een toename van de onrendabele investeringen.

Bij het gecombineerde scenario doorbreken de LTV en de solvabiliteit vanaf 2025 de grenswaarden.

Hieronder zijn de ratio's van het gecombineerde scenario totaal uitgesplitst naar DAEB en niet-DAEB:

Financiële sturingsratio's DAEB	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	1,64	2,25	2,17	2,42	2,40	2,19	2,19	2,16	1,98	1,75
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 85%)	54,1	60,8	69,8	98,4	108,1	114,7	120,3	126,0	131,2	134,1
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 15%)	48,5	42,4	34,5	11,8	3,6	-2,6	-7,7	-12,9	-18,9	-24,9
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	35,8	38,0	41,2	54,5	56,3	56,6	56,9	57,6	58,4	58,6

Financiële sturingsratio's niet-DAEB	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	39,14	287,83	276,40	77,77	50,02	49,40	30,62	24,03	11,61	9,20
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 75%)	1,9	2,0	6,3	13,5	14,6	17,8	20,6	25,5	28,1	31,0
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 40%)	58,3	58,3	56,7	49,6	48,8	47,9	47,2	45,4	44,2	43,20
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	1,5	1,6	4,9	10,1	10,7	12,9	14,7	18,1	19,7	21,3

16.3.1 Financiële positie: risicogevoeligheid in onzekere tijden

Uit de doorrekening van onze strategische visie blijkt dat de belangrijkste financiële ratio's ook voor de komende 5 jaar op orde zijn. Echter vanaf 2029 zullen de LTV en Solvabiliteit volgens de prognose op basis van de Aw/WSW parameters de norm overschrijden. Gebaseerd op de huidige ambitie tegen de hogere bouwkosten en nog niet rekening houdend met de potentiële verlaging c.q. gedeeltelijke afschaffing van de verhuurderheffing.

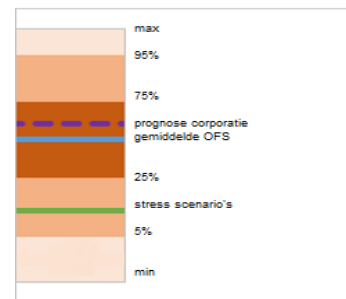
De economische parameters in de meerjarenbegroting zijn gebaseerd op de verwachtingen zoals die door Aw en WSW zijn gepubliceerd. Deze verwachtingen zijn in het huidige economische klimaat meer dan anders onderhevig aan onzekerheden. Daarom hebben we ook dit jaar, naast de bekende slecht weer scenario's, via een macro-economische risicoanalyse (Ortec/OFS) inzichtelijk gemaakt voor welke financiële ratio's we het meest kwetsbaar zijn onder andere economische omstandigheden. Daarmee zijn we in staat de gevoeligheid van onze financiële sturingsparameters te beoordelen. Dit is gebeurd op basis van een zogenoemde Monte Carlo simulatie, waarbij de meerjarenbegroting op basis van 200 sets van economische scenario's is doorgerekend.

Daaruit blijkt dat we het meest gevoelig zijn voor onderhoudsinflatie en looninflatie.

Het minst gevoelig zijn we voor de korte rente en de prijsinflatie. Voor de korte rente geldt dat we als **'thuis** over relatief weinig liquide middelen beschikken waar de korte rente een negatieve invloed op heeft. Voor wat betreft de prijsinflatie geldt dat wij voor de kostenstijgingen uitgaan van de veelal iets hogere looninflatie.

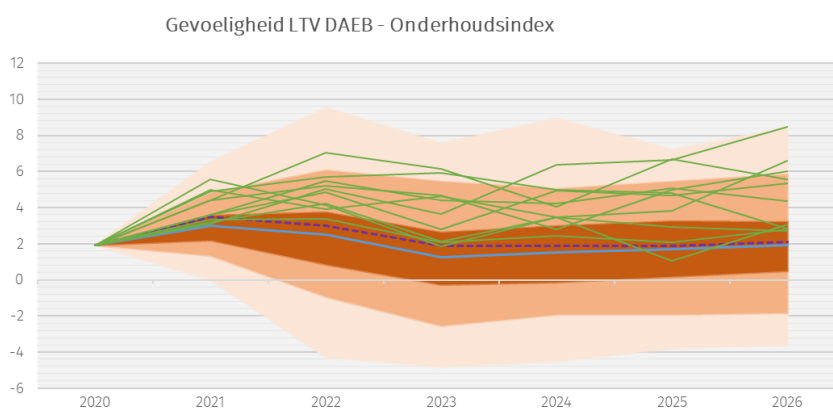
Legenda

In de hiernaast staande legenda is een voorbeeld uitkomstverdeling te zien. De meeste resultaten (50%) zitten in het donkeroranje gedeelte, dicht bij de gemiddelde uitkomst. Hoe lichter oranje, hoe kleiner de kans van optreden.

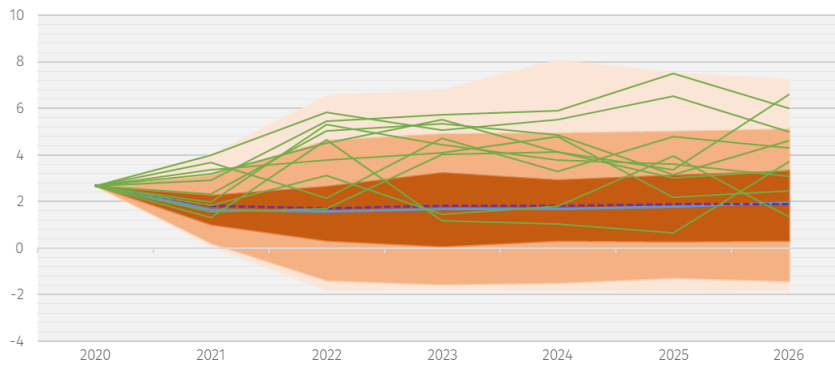


De gemiddelde uitkomst van OFS-scenarioanalyse (blauw) wijkt af van de prognose van **'thuis** (paars gestippeld) omdat de economische parameters in de meerjarenprognose gebaseerd zijn op de door de Aw voorgeschreven parameters en dus anders zijn dan de OFS.

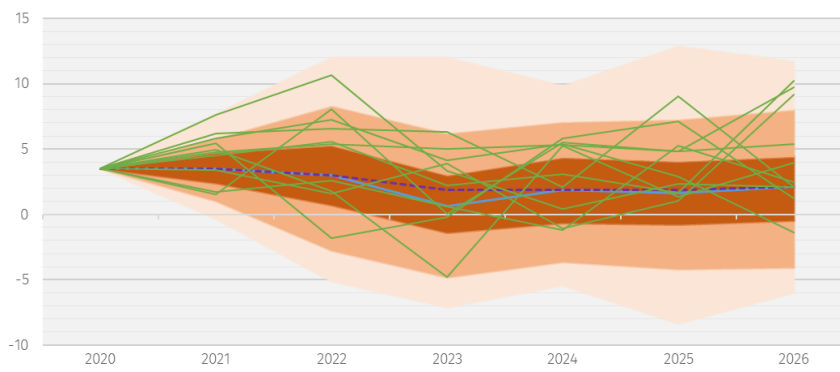
De stress scenario's (groene lijnen) zijn de 10 economische scenario's die de slechtste resultaten opleveren voor de LTV. Als de groene lijnen van deze scenario's boven de prognose lijn van **'thuis** liggen, vormen deze scenario's een potentieel risico.



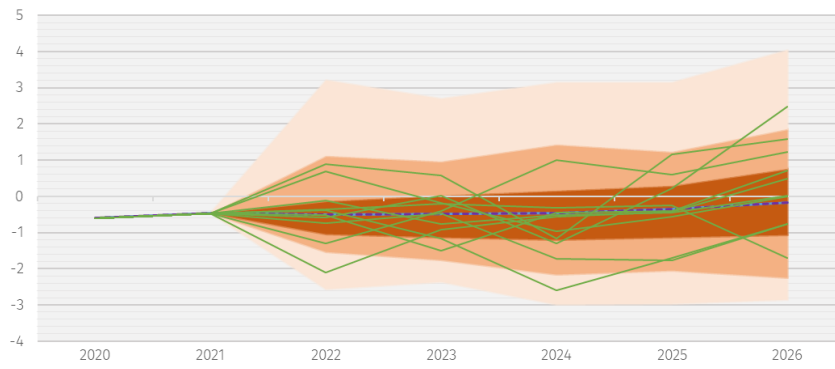
Gevoeligheid LTV DAEB - Looninflatie



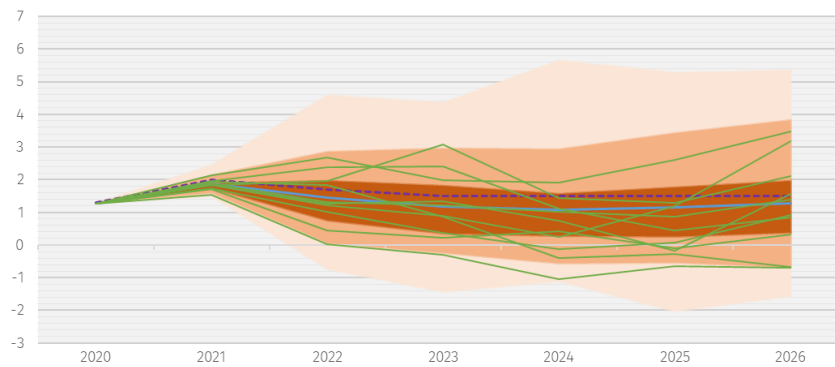
Gevoeligheid LTV DAEB - Bouwindex



Gevoeligheid LTV DAEB - Korte rente



Gevoeligheid LTV DAEB - Prijsinflatie



Overall blijkt dat over 5 jaar nauwelijks een overschrijdingskans van een norm optreedt. De overschrijdingskans neemt sterk toe vanaf 2029. Dat geldt met name voor de Loan to Value en in mindere mate voor de solvabiliteit.

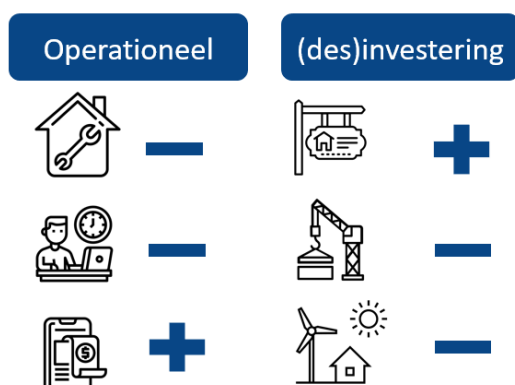
Over 10 jaar betreft de grootste de kans op overschrijding de Loan to Value en de Solvabiliteit, dit gebeurt voor DAEB in 74% (LTV) en 61% (solvabiliteit) van alle doorgerekende scenario's (oftewel 148 van de 200 / 122 van 200).

Uiteraard gebaseerd op de ambities gedefinieerd in het koersplan en doorgerekend tegen de huidige hogere bouwkosten, zonder rekening te houden met de aangekondigde kabinetsmaatregelen ter bevordering van de woningmarkt. Deze voorgenomen maatregelen worden betrokken bij de strategische herijking 2022.

Uitkomsten	DAEB			Niet-DAEB			Totaal		
	ICR	LtV	Solv.	ICR	LtV	Solv.	ICR	LtV	Solv.
Kengetal 2026									
Prognose	2,66	76,9	28,8	617,8	0,0	59,0	2,8	73,3	27,7
OFS	2,59	75,7	29,9	561,2	0,0	59,6	2,72	72,00	28,7
Norm	1,4	85	15	1,8	75	40	1,4	85	15
Overschrijdingskans	0,0%	16,5%	3,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,0%	3,5%
Kengetal 2029									
Prognose	2,48	89,4	17,9	0,00	0,00	58,9	2,61	85,7	17,3
OFS	2,33	89,3	18,3	0,00	0,00	59,3	2,45	85,20	17,7
Norm	1,4	85	15	1,8	75	40	1,4	85	15
Overschrijdingskans	4,0%	62,0%	39,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%	46,0%	40,0%
Kengetal 2031									
Prognose	2,15	94,9	10,5	0,00	0,00	58,6	2,24	91,2	10,1
OFS	1,97	94,9	11,1	0,00	0,00	59,1	2,06	90,80	10,7
Norm	1,4	85	15	1,8	75	40	1,4	85	15
Overschrijdingskans	21,5%	74,0%	61,0%	0,0%	0,0%	0,0%	17,5%	64,0%	62,5%

16.3.2 Continuïteit

Overall kunnen we vaststellen dat de financiële positie zoals gepresenteerd de komende jaren positief is. De belangrijkste maatregelen om eventuele risico's te beheersen kunnen getroffen worden op operationeel vlak en/of op het gebied van (des)investeringen. Op operationeel vlak valt te denken aan het verlagen van onderhoud en beheerkosten en/of aanpassen van contract-/streefhuren. Op het gebied van (des)investering kan gedacht worden aan het verhogen van verkopen en bijstellen van de ambities voor nieuwbouw en duurzaamheid. De effecten zijn hieronder in beeld gebracht:



16.4 Planning & Control

Het ondernemingsplan is voor **'thuis** het kompas dat meerjarig richting biedt. Het is de formulering en vastlegging van de organisatie die we willen zijn als toegelaten instelling in de volkshuisvesting. De wijze waarop de ambities concreet worden ingevuld, wordt bepaald bij de jaarlijkse strategische herijking. De strategische herijking wordt gevoed met interne en externe ontwikkelingen. Vertrekpunt daarbij is het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie.

De jaarlijkse strategische herijking is het startpunt van de jaarlijkse Planning- & Controlcyclus en vindt plaats in samenspraak met de gemeenten (wethouders en beleidsambtenaren) en de huurdersvertegenwoordiging (Huurdersraad). Het betreft een actualisering van het koersplan in combinatie met de ontwikkelingen/volkshuisvestelijke opgave in de gebieden (gemeentelijk niveau). Via een zogenaamde knoppensessie worden keuzes gemaakt op de volkshuisvestelijke doelstellingen: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid. Deze keuzes worden getoetst aan de externe en interne (financiële) kaders zodat de continuïteit van de organisatie wordt geborgd.

De strategische keuzes worden vervolgens vastgelegd in een koersdocument inclusief de portefeuillestrategie. Deze strategie behelst heel specifiek waar **'thuis** met haar vastgoedportefeuille heen wil en op welke manier **'thuis** de transitie die daarvoor nodig is vorm geeft.

Het koersplan is samen met de gebiedsvisies de basis voor nadere uitwerking van het beleid en de basis voor het bod op de gemeentelijke woonvisies. Het bod is vervolgens de basis voor de prestatieafspraken met de gemeenten en de Huurdersraad. De transitie die in het koersplan wordt gekozen wordt vertaald naar de meerjarenbegroting (minimaal 10 jaar). Het jaarplan en de jaarbegroting zijn vervolgens gedetailleerde uitwerkingen van het koersplan en de meerjarenbegroting waarin **'thuis** haar voorgenomen doelen en activiteiten van het komend jaar vaststelt.

De totstandkoming van het jaarplan is een interactief samenspel van bestuur / MT / teamleiders en medewerkers. De jaardoelen, de in de begroting opgenomen resultatenkaart en de financiën worden gemonitord in het MT en gerapporteerd in de tertiaalrapportages.

Het geheel samen borgt de integrale sturing met heldere jaardoelen die passen in de kaders van het ondernemingsplan, goed zijn afgestemd met gemeenten en huurders en de financiële continuïteit waarborgen.

16.5 Treasury

'thuis beschikt over een door de Aw goedgekeurd Reglement financieel beleid en beheer. Een van de bijlagen van het reglement is het Treasurystatuut. Zowel het Reglement financieel beleid en beheer als het Treasurystatuut worden in 2022 opnieuw beoordeeld. Er was in 2021 geen aanleiding voor actualisatie. Verder beschikken we over een financieringsstrategie. Hierin zijn de kaders uit het Financieel Reglement en het Treasurystatuut vertaald naar de meer tactische / strategische keuzes die we maken bij de financiering van onze bedrijfsvoering. Daarbij verbinden we de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille aan de financiering. Uitgangspunt is dat we strak sturen op de kasstromen en eerst overtollige liquiditeiten worden benut voordat er nieuwe leningen worden aangetrokken.

De liquiditeiten bedragen eind 2021 ruim € 19,8 miljoen.

In het Treasurystatuut is onder meer opgenomen dat we beschikken over een Treasurycommissie, waarin ook een externe deskundige zitting heeft, en zijn de verantwoordelijkheden op het gebied van treasury beschreven. Jaarlijks stellen we een treasuryjaarplan op waarin de treasury positie van **'thuis** uitgebreid in beeld wordt gebracht en waarin de te ondernemen acties zijn opgenomen. De Treasurycommissie heeft in 2021 drie keer vergaderd. Alle voorgenomen acties zijn uitgevoerd.

Ultimo 2021 heeft **'thuis** 62 leningen met een schuldrestant van € 358,3 miljoen. Hiervan is één lening van € 0,6 miljoen niet door het WSW geborgd. De totale opgenomen geborgde schuld door het WSW bedraagt € 357,7 miljoen. Genoemde schuldrestant is exclusief het nog beschikbare deel van de flexibele roll-over lening ad € 8 miljoen. De gemiddeld gewogen restant looptijd bedraagt 20 jaar. De gewogen gemiddelde rente bedraagt 3,33%. De leningenportefeuille van **'thuis** kent een goede spreiding van het renterisico en biedt voldoende ruimte voor renterisico's die voortvloeien uit nieuwe financiering. Het WSW kende voorheen een individueel risicoprofiel van maximaal 15%. Inmiddels beoordeelt het WSW de totale sector op deze 15%. **'thuis** blijft ruim binnen deze grens. Intern sturen we op 10% renterisico in enig jaar.

In 2021 zijn drie fixe leningen aangetrokken voor ieder € 10 miljoen. Deze leningen zijn door het WSW geborgd.

Er is geen sprake van een rekening-courant faciliteit met de BNG en er zijn geen bankgaranties verstrekt.

We hebben circa € 21,1 miljoen aan leningen afgelost, bij twee basisrenteleningen is de spread aangepast.

'**thuis** heeft ultimo 2021 een derivatenportefeuille die bestaat uit twee renteswaps. De marktwaarde van twee swaps bedraagt € 15,9 miljoen negatief. Met de Rabobank is afgesproken dat de negatieve waarde mag oplopen tot € 30 miljoen en dat we bij een overschrijding nadere afspraken maken. We monitoren de ontwikkeling van de marktwaarde van de Swaps. Eenmaal per jaar verstrekken we een Bestuursverklaring aan het WSW.

In het Reglement financieel beleid en beheer is conform artikel 106.2 BTIV opgenomen dat ten aanzien van financiële derivaten geen clausules worden gehanteerd die op enigerlei wijze de uitoefening van het toezicht op toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen kunnen belemmeren. Dit geldt voor nieuwe contracten. Een toegelaten instelling die een derivatenportefeuille heeft met bepalingen in derivatencontracten die in directe zin de toezichthouders hinderen, dient een plan van aanpak te hebben gericht op het zo spoedig mogelijk afstoten van die derivaten. Zanders Treasury & Finance heeft al eerder op verzoek van '**thuis** de derivatendocumentatie van '**thuis** doorgenomen en geconstateerd dat er géén toezicht belemmerende bepalingen zijn opgenomen.

Met ingang van 12 februari 2014 geldt een Europees rapportageverplichting voor organisaties die beschikken over derivaten, kortweg EMIR. Middels de 'Serviceovereenkomst Klantrapportage' heeft '**thuis** deze verplichting gedelegeerd aan de Rabobank. '**thuis** blijft uiteraard wel verantwoordelijk voor een juiste en tijdige rapportage, ook hierover zijn controleafspraken gemaakt.

'**thuis** heeft een Swap met een looptijd van 40 jaar terwijl de lening een looptijd kent van 20 jaar. In verband met spreiding van het aantal geldverstrekkers is destijds bewust gekozen om deze combinatie van Swap en lening af te sluiten met de bedoeling om de lening aan het einde van de 20 jaar te verversen. Dat sluit ook aan bij het beleid van '**thuis** om uiteindelijk geen open posities in te nemen en derivaten alleen defensief in te zetten ter afdekking van renterisico's. Vandaar ook dat er besloten is tot Hedge-accounting en geen afwaardering tot de lagere reële waarde.

In 2021 hebben we de mogelijkheden en effecten van een eventuele herstructurering van de derivaten onderzocht, naar aanleiding van verruimde mogelijkheden in het in 2020 bijgestelde beoordelingskader derivaten Aw/WSW. De uitkomst van het onderzoek was de verwachting dat ook niet risicodragende derivaten in aanmerking kwamen voor herstructurering. Het verzoek voor toestemming om te mogen herstructureren werd echter afgewezen door het WSW, vanwege aangepast beleid bij het WSW om geen toestemming tot herstructurering te verlenen als er geen concrete risico's voor de betreffende corporatie zijn.

Het WSW stelt jaarlijks het borgingsplafond vast. '**thuis** is conform de planning gedurende het jaar beneden het borgingsplafond gebleven. Als deelnemer van het WSW maken we actief gebruik van borging voor langlopende leningen. Het gehele bezit is ingebracht als onderpand.

16.6 Fiscaliteit

Fiscaliteit beperkte zich voorheen met name op de BTW, overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting, loonheffing en werkkostenregeling. Aansluitend deed de verhuurderheffing zijn intrede. Dat was nog redelijk overzichtelijk. Met de inwerkingtreding van de Woningwet worden we steeds meer gezien als een gewone ondernemer. Mede vanwege de inperking van het speelveld, is er steeds minder sprake meer van verrekenbare verliezen. De verschillen in commerciële en fiscale resultaten komen steeds dichter bij elkaar te liggen. De invoering van de beperking van de renteaftrek (ATAD) is daar ook een belangrijke oorzaak van. Daardoor is '**thuis** uiteindelijk in een betalende positie gekomen.

Tegelijkertijd zien we dat de belastingdienst steeds meer standpunten inneemt over hoe corporaties om dienen te gaan met verwerking van activiteiten in de fiscale aangiften en bij de BTW verwerking. Het ontbreekt nogal eens aan guidance en eenduidigheid. In 2021 hebben we de fiscale behandeling van o.a. zonnepanelen, terugkoop- en wederverkoop van KG en KnW en taakoverzicht Gildebuurt

afgestemd met de Belastingdienst. **'thuis** heeft in het kader van taakoverdracht gebruik gemaakt van de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting.

'thuis stelt zich op het standpunt dat er maximaal gebruik gemaakt wordt van de fiscale faciliteiten binnen de toegestane kaders. De fiscale planning wordt dan ook steeds belangrijker, mede als gevolg van de fiscale kasstromen. We actualiseren deze planning tenminste 3x per jaar.

Gezien het toegenomen belang van de fiscaliteit hebben we onze kennis op fiscaal gebied uitgebreid. Er is intern gestructureerd fiscaal overleg waarbij externe deskundigen worden geraadpleegd om onze standpunten te toetsen. Bij projecten waarbij sprake is van sloop/nieuwbouw en/of grootschalig onderhoud in combinatie met investeringen stemmen we dit vooraf af met de belastingdienst.

In 2021 hebben we voor een bedrag van € 3,9 miljoen heffingsvermindering toe kunnen passen bij de aangifte verhuurderheffing van € 11,4 miljoen. Betaald is derhalve € 7,5 miljoen. De verhuurderheffing gaat komende jaren naar beneden, maar hoe dit wettelijk wordt geregeld is nog onduidelijk.

Alle aangiften VPB zijn tot en met 2019 definitief opgelegd. De aangifte Vpb voor 2020 staat klaar om ingediend te worden en voor 2021 is een inschatting gemaakt op basis van de fiscale planning. Tegen de definitief opgelegde aangiften van VPB 2018 en 2019 is bezwaar gemaakt inzake de bruto of netto aftrek van de verhuurderheffing en de fiscale waardering van de renteswap. In de jaarrekening is met een potentieel voordeel geen rekening gehouden.

Verder zijn alle financiële effecten van de fiscale planning verwerkt in de jaarrekening. In de fiscale planning is ook rekening gehouden met de verlaging van de rentebepanking aftrek van 30% naar 20% en de tariefsverhoging van de Vpb vanaf 2022 naar 25,8%.

16.7 Waardering Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De Materiële vaste activa in exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dat geldt zowel voor het sociaal vastgoed (woningen met een huurprijs onder € 752,33) als voor het commercieel vastgoed (BOG en woningen met een huurprijs boven € 752,33). Het vastgoed is gewaardeerd overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021. **'thuis** past voor het gehele bezit de full-versie van het handboek toe. Hierbij kunnen diverse vrijheidsgraden worden toegepast, die specifiek betrekking hebben op de te waarden complexen. De vrijheidsgraden betreffen de markthuur, exit yield, leegwaarde / leegwaarde-ontwikkeling, disconteringsvoet, mutatiekans en het onderhoud. Bij toepassing van de full-versie is validatie door een taxateur verplicht. **'thuis** heeft gebruik gemaakt van Colliers als taxateur.

Om de full-versie te kunnen toepassen voert **'thuis** jaarlijks een check uit op de datakwaliteit. Die was al in ruime mate op orde, dus kon er volstaan worden met enkele verbeteringen. Inmiddels beschikken we voor ruim 98% van het bezit over plattegronden die ingemeten zijn volgens NEN2580. Voor de onzelfstandige eenheden, woonwagens en standplaatsen zijn in 2021 WWS-waarderingen opgesteld.

Om het taxatieproces in goede banen te leiden zijn een waarderingsprotocol vastgesteld, een verantwoordingsdocument en een rapport van bevindingen. Colliers heeft het gevalideerde taxatierapport verstrekt. Het was goed om te vernemen dat de taxateur de beschikbare data als zeer goed heeft ervaren. De waardering 2021 is de tweede waardering van een nieuwe cyclus van 3 jaar. Dit betreft een markttechnische update van het bezit. De uitkomsten van de taxaties zijn uitgebreid geanalyseerd. Zo is er getoetst aan het toetsingskader uit het waarderingsprotocol, hebben we een verschillenanalyse uit laten voeren door Ortec en is er getoetst aan de standaardsignaleringen van het taxatie managementsysteem (TMS). Bij deze laatste toets is gekeken naar de toegepaste vrijheidsgraden, zijn er nog checks uitgevoerd op data en waarden buiten bandbreedtes, ratio's en plausibiliteit.

Overall hebben we vastgesteld dat de waardering onder toepassing van de full-versie van het waarderingshandboek heeft geleid tot een getrouwe weergave van de vastgoedwaardering op zowel complexniveau als totaalniveau. Daarnaast herkennen we de stijging ten opzichte van het afgelopen jaar. In hoofdstuk 21.4 wordt nader ingegaan op de waardering van de materiële vaste activa.

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat worden marktconforme parameters (conform handboek) gehanteerd. Dat geeft een veel hogere waarde dan de beleidswaarde waarbij corporatie specifieke parameters werden ingerekend. Het is van groot belang om te realiseren dat zolang corporaties hun maatschappelijke taak invullen ze de hogere marktwaarde in verhuurde staat nooit

realiseren. De marktwaarde in verhuurde staat geeft aan welk potentieel vermogen er in het vastgoed zit, vrij van de volkshuisvestelijke opgave, terwijl de beleidswaarde de weergave is van de toekomstige verdien capaciteit van het bezit op basis van bedrijfseigen beleid en parameters.

De beleidswaarde wordt toegelicht in de jaarrekening. Dat is onderdeel van het beoordelingskader van Aw en WSW.

De beleidswaarde wordt steeds stabiel, zeker nu er meer duidelijkheid is over definities onderhoud en beheer. Al moet hierbij wel worden opgemerkt dat de beleidswaarde mede als gevolg van de verlaging van het tarief voor de verhuurderheffing met een bedrag van € 123 miljoen is gestegen, terwijl in de beleidswaarde geen rekening wordt gehouden met de verhoogde Vpb-druk die deze verlaging met zich meebrengt.

Om van de marktwaarde in verhuurde staat te komen naar beleidswaarde worden aanpassingen gedaan voor de beschikbaarheid (alles op doorexpluiten), betaalbaarheid (eigen streefhuren), kwaliteit (eigen onderhoud) en beheer (eigen beheerkosten). Er wordt geen rekening gehouden met onder andere het verkoopbeleid van de corporatie en er vindt geen correctie plaats voor de in de beleggersmarkt gebruikelijke hogere disconto. Voor een toelichting op het streefhuurprijsbeleid van 'thuis wordt verwezen naar hoofdstuk 12.2 en voor het onderhoudsbeleid naar hoofdstuk 13.3.1 en 13.3.2.

Onderstaand overzicht laat het verloop zien van marktwaarde verhuurde staat naar de beleidswaarde. Hierbij geldt dat de marktwaarde en de beleidswaarde enkel voor de woningen een afslag kent. Voor al het overige bezit wordt verondersteld dat deze waarden gelijk zijn aan de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaardeanalyse is bepaald conform de meest recente inzichten.

Het waardeverloop van de marktwaarde naar beleidswaarde ziet er als volgt uit:



De vermogenstoename van het waarden tegen marktwaarde in verhuurde staat is zichtbaar in de Herwaarderingsreserve. Hier worden alle ongerealiseerde waardetoesnames ten opzichte van de oorspronkelijke stichtingskosten verantwoord. Binnen de Herwaarderingsreserve maken we onderscheid in herwaarderingsbetreffende de materiële vaste activa en de herwaarderings van verkopen onder voorwaarden.

'thuis hanteert een gematigd beleid in het kader van verkoop en maakt daarbij naast marktconforme verkoop ook gebruik van Koopgarant en Kopen naar Wens. Momenteel zijn er in totaal 667 Koopgarantwoningen verkocht met een balansverplichting van € 152,8 miljoen. We waarden ieder jaar de verkochte Koopgarantwoningen. Woningen verkocht in 2021 worden niet opnieuw gewaardeerd. Eengezinswoningen verkocht voor 1 januari 2021 zijn opgewaardeerd met 19,6% en voor appartementen geldt 12,3% (NVM-cijfers aangevuld met interne toetsing transacties).

Bij de woningen verkocht met Kopen naar Wens wordt de uitgestelde betaling gewaardeerd tegen nominale bedragen inclusief de marktindex.

In de jaarrekening van 'thuis leidt dit tot de volgende waarderingen van de Materiële vaste activa:

Waardeoverzicht Materiële Vaste Activa (x € 1.000)	2021	2020
Leegwaarde (vastgesteld door taxateur)	3.056.620	2.332.900
Marktwaarde in verhuurde staat	2.123.937	1.788.856
Beleidswaarde	1.012.187	888.977
Herwaarderingsreserve Materiële Vaste Activa	1.227.567	942.702
<i>Herwaarderingsreserve Verkocht onder Voorwaarden</i>	120.952	95.113
<i>Totaal Herwaarderingsreserve</i>	1.348.519	1.037.815

Het waarden tegen marktwaarde in verhuurde staat heeft ook effect op de onrendabele toppen. Bij nieuwbouw zijn de onrendabele toppen als regel lager, terwijl de onrendabele toppen van investeringen in bestaand bezit veelal hoger uitvallen.

Echter de krapte op de woningmarkt en de sterk gestegen marktwaarde en markthuur hebben geleid tot opnieuw een forse marktwaardestijging. De marktwaarde verhuurde staat is bij nieuwbouw nagenoeg gelijk of hoger dan de stichtingskosten. Daardoor is nog nauwelijks sprake van onrendabele toppen. Ingeval van renovaties ligt dit duidelijk anders nu we waarden tegen marktwaarde verhuurde staat. Renovaties leiden veelal tot een beperkte (20%) stijging. Bij duurzaamheidsmaatregelen is dit nog 50%. Een deel van deze investeringen is dan ook onrendabel. Momenteel lopen er geen renovatieprojecten waarvoor een onrendabele top moet worden voorzien. Er heeft een vrijval vanuit de voorziening plaatsgevonden van bijna € 4,2 miljoen.

Onrendabele toppen worden genomen op het moment dat het vastgoed ook daadwerkelijk juridisch beklemd wordt middels een overeenkomst / huurcontract dan wel huurdersafspraken (bij renovaties). De prestatieafspraken met gemeenten worden niet als zodanig uitgelegd.

16.8 Jaarresultaat 2021

Het jaarresultaat van de TI bedraagt € 348,4 miljoen positief. Hiervan betreft € 326,7 miljoen niet gerealiseerde waardeveranderingen (inclusief VoV). Als gevolg van de marktwaardestijging is er geen voorziening voor de onrendabele toppen nieuwbouw. Daar komt bij het totaal aan overige waardeverandering vastgoedportefeuille (ORT) van € 4,2 miljoen.

Het resultaat uit de reguliere verhuuractiviteiten bedraagt € 40,6 miljoen positief. Daar komt bij een het netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille (bestaand bezit) van € 2,6 miljoen en overige activiteiten van € 1,1 miljoen. Na aftrek van de rentelasten (€ 11,6 miljoen), leefbaarheid (€ 1,5 miljoen), en overige organisatiekosten (€ 8,3 miljoen incl. Vestia) blijft er een nettoresultaat over van € 22,8 miljoen voor belastingen.

De belastingdruk bedraagt € 5,35 miljoen. Dat betreft € 3,55 miljoen acute belasting, correctie acute belastingen voorgaande jaren van € 0,12 miljoen en een mutatie van de belastinglatentie van € 1,68 miljoen.

Het jaarresultaat van € 348,4 wordt toegevoegd aan het Eigen Vermogen. Binnen het Eigen Vermogen wordt onderscheid gemaakt in Herwaarderingsreserve en overige reserves. De mutatie Herwaarderingsreserve betreft een verschuiving die plaatsvindt binnen het Eigen Vermogen.

Jaarrekening



17 Balans per 31 december 2021 – vóór resultaatbestemming

ACTIVA (x € 1.000)	31 december 2021	31 december 2020
Vaste Activa		
<i>1. Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	2.057.676	1.725.430
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	66.261	63.426
1.3 Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	168.487	140.289
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.148	13.010
	2.296.572	1.942.155
<i>2. Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	6.849	7.353
2.2 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie in ontw.	0	0
	6.849	7.353
<i>3. Financiële vaste activa</i>		
3.1 Overige deelnemingen	57	57
3.2 Latente belastingvordering	1.743	3.420
3.3 Overige vorderingen	17.959	14.407
	19.759	17.884
Som van de vaste activa	2.323.180	1.967.392
Vlottende Activa		
<i>4. Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	801	3.765
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
	801	3.765
<i>5. Vorderingen</i>		
5.1 Huurdebiteuren	381	563
5.2 Waarborgsommen	20	0
5.3 Overige vorderingen	1.558	553
5.4 Overlopende activa	1.289	1.138
	3.248	2.254
<i>6. Liquide middelen</i>	19.831	1.448
Som van de vlottende activa	23.880	7.467
TOTAAL ACTIVA	2.347.060	1.974.859

PASSIVA (x € 1.000)	31 december 2021	31 december 2020
Eigen Vermogen		
<i>7. Reserves</i>		
7.1 Herwaarderingsreserve	1.348.517	1.037.815
7.2 Overige reserves	120.566	288.554
Resultaat boekjaar	348.424	142.714
Som van het eigen vermogen	1.817.507	1.469.083
Vreemd Vermogen		
<i>8. Voorzieningen</i>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	15.570
8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
8.3 Overige voorzieningen	256	258
	256	15.828
<i>9. Langlopende schulden</i>		
9.1 Leningen overheid	0	1.434
9.2 Leningen kredietinstellingen	341.910	323.480
9.3 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	152.792	130.135
9.4 Waarborgsommen	7	2
9.5 Overige langlopende schulden	5.952	766
	500.661	455.817
<i>10. Kortlopende schulden</i>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	14.953	19.761
10.2 Schulden aan overheid	1.434	1.346
10.3 Schulden aan leveranciers	905	1.579
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.449	1.686
10.5 Pensioenen	122	134
10.6 Overige schulden	569	611
10.7 Overlopende passiva	8.204	9.014
	28.636	34.131
Som van het vreemd vermogen	529.553	505.776
TOTAAL PASSIVA	2.347.060	1.974.859

18 Winst- en verliesrekening over 2021

WINST- & VERLIESREKENING (x € 1.000)		2021	2020
11	<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
11.1	Huuropbrengsten	72.545	71.611
11.2	Opbrengsten servicecontracten	1.650	1.839
11.3	Lasten servicecontracten	-1.752	-1.781
11.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.448	-4.144
11.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.872	-14.679
11.6	Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-11.493	-13.550
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40.630	39.296
12	<i>Verkoopresultaat nieuwbouw</i>		
12.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	927
12.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
12.3	Toegerekende organisatiekosten	0	0
	Netto verkoopresultaat nieuwbouw	0	927
13	<i>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</i>		
13.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	32.536	32.554
13.2	Toegerekende organisatiekosten	-208	-235
13.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-29.733	-30.525
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.595	1.794
14	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
14.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	4.183	-23.007
14.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	320.113	132.935
14.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	6.571	3.580
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	330.867	113.508
15	<i>Overige activiteiten</i>		
15.1	Opbrengst overige activiteiten	10.620	12.304
15.2	Kosten overige activiteiten	-9.530	-11.677
	Netto resultaat overige activiteiten	1.090	627
16	Overige organisatiekosten	-8.293	-2.956
17	Leefbaarheid	-1.508	-1.532
18	<i>Financiële baten en lasten</i>		
18.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	51	33
18.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.662	-12.443
	Saldo van de financiële baten en lasten	-11.611	-12.410
	Resultaat voor belastingen	353.769	139.254
19	<i>Belastingen</i>		
19.1	Belastingen	-5.346	3.460
	Som van de belastingen en deelnemingen	-5.346	3.460
	Resultaat na belastingen	348.424	142.714

19 Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode)

KASSTROOMOVERZICHT 2021 (x € 1.000)	2021	2020
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	72.285	71.391
Vergoedingen	1.864	1.821
Overige bedrijfsontvangsten	1.512	1.169
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	75.661	74.381
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-9.545	-9.169
Onderhoudsuitgaven	-13.977	-12.546
Overige bedrijfsuitgaven	-11.171	-10.159
Betaalde interest	-12.744	-12.566
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-294	-86
Verhuurderheffing	-6.788	-9.309
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-306	-366
Vennootschapsbelasting	-560	-1.415
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-55.385	-55.614
Kasstroom uit operationele activiteiten	20.276	18.767
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	13.740	33.495
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	8.560	10.661
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	22.300	44.156
Betalingen investering nieuwbouw	-16.636	-13.035
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-16.229	-29.661
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-4.699	-12.670
Betalingen investeringen overig	-76	-210
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-37.640	-55.576
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	1.156	358
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	1.156	358
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.184	-11.062
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	33.404	2.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-20.520	-18.786
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-593	-557
	12.291	-17.343
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.291	-17.343
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	18.383	-9.638

De toename (afname) van de geldmiddelen in het boekjaar is als volgt te specificeren:

SPECIFICATIE TOE-/AFNAME GELDMIDDELEN (x € 1.000)	2021	2020
Stand per 1 januari	1.448	11.086
Mutaties boekjaar	18.383	-9.638
Stand per 31 december	19.831	1.448

Zie hoofdstuk 25 voor de toelichting op het kasstroomoverzicht volgens de directe methode.

20 Algemene toelichting

20.1 Algemeen

Woonstichting **'thuis** is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De statutaire vestigingsplaats is Kronehoefstraat 83 te Eindhoven en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 17024184. De activiteiten bestaan m.n. uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huur.

20.2 Continuïteit

Op basis van de WSW-beoordeling en de toezichtbrief van de Aw is de continuïteit van 'thuis solide en zijn er geen bijzonderheden die wezenlijke beleidswijzigingen vergen voor de continuïteit. Het WSW heeft opnieuw geconcludeerd dat het risicoprofiel van **'thuis** laag is. Dat geldt zowel voor het businessmodel als de financial risks.

20.3 Groepsverhoudingen

Overige kapitaalbelangen (minder dan 20%)

Breedband Eindhoven B.V. (1,37%)

'thuis participeert in Breedband Eindhoven BV en in diverse Verenigingen van Eigenaren (VvE). Bij de VvE's die **'thuis** beheert geeft **'thuis** géén adviezen op het gebied van verzekeringen.

20.4 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van stelselwijzigingen.

20.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van schattingswijzigingen.

20.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

20.7 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van 'thuis zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 21 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

20.8 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren en het verhuren van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren en het verhuren van bedrijfsmatig onroerend goed waarop **'thuis** een exit strategie heeft geformuleerd.

Om tot een gescheiden balans, Winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in

overeenstemming met het d.d. 27 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend.

Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, Winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten / kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VoV) - Vastgoed in ontwikkeling - Vastgoed bestemd voor verkoop - Huurdebiteuren - Overige vorderingen (financiële VA) - Herwaarderingsreserve - Verplichtingen uit hoofde van VoV <p><u>Winst- en verliesrekening</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Waardeveranderingen - Opbrengst overige activiteiten <p><u>Kasstroomoverzicht</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur- en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Kasstromen FVA
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Balans</u></p> <p><u>Winst- en verliesrekening</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten, deels op woningniveau en deels op complexniveau - Overige directe lasten exploitatie bezit <p><u>Kasstroomoverzicht</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid <p><u>Winst- en verliesrekening</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom

<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB / niet-DAEB tak van 'thuis op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van gewogen verhuureenheden in DAEB / niet-DAEB</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB / niet-DAEB is: 97,4% en 2,6%.</p>	<p><u>Balans</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Overige vorderingen - Overlopende activa - Voorziening latente belastingverplichtingen - Overige voorzieningen - Overige langlopende schulden - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Pensioenen - Overige schulden - Overlopende passiva <p><u>Winst- en verliesrekening</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur- en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten verkopen - Overige organisatiekosten - Leefbaarheid <p><u>Kasstroomoverzicht</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgave - Overige bedrijfsuitgaven - Verhuurderheffing - Leefbaarheid
--	---

21 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

21.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijging- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de Winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, Winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening genummerd.

21.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

21.3 Materiele vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven in paragraaf 22.3.8. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking groot onderhoud

'thuis verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

21.4 Vastgoedbeleggingen

21.4.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de Winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud/renovaties

'**thuis** verwerkt de kosten van groot onderhoud/renovaties aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld.

Van activering is sprake wanneer de ingreep een verbetering is, er sprake is van hogere huur en/of waardetoevoeging aan het object. In alle andere situaties worden de kosten direct ten laste van het resultaat verantwoord.

21.4.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overige sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op 27 oktober 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van '**thuis** als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan '**thuis** voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

'**thuis** richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. '**thuis** waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019).

'thuis past voor de waardering van het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van 'thuis maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Bij onzelfstandige eenheden, intramuraal zorgvastgoed, bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed is geen uitpondsscenario van toepassing en wordt dus uitgegaan van het doorexploiteerscenario.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijnsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten.
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondsscenario.

'thuis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft 'thuis de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen 'thuis opereert:

Wonen/parkeren

Toegepaste vrijheidsgraden	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuur (stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde markthuur. De markthuurstijging verloopt conform de basisversie.
Exit yield	Niet afgeweken van de basis versie, met uitzondering van complexen die bestaan uit standplaatsen.
Leegwaarde (stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateurs. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de Handboek reeksen. De leegwaardestijging verloopt conform de basisversie.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de in-geprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaarde-berekening tot stand komt.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad in het doorexploiteer en uitpond scenario is vastgesteld op basis van het 5-jaars gemiddelde met een ondergrens van 5%. Daarnaast is in de basis aangesloten bij de best practice van Value Metrics.
(Achterstallig) Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen (Vastgoed Taxatiewijzer) aangezien dit een beter beeld geeft dan de gefixeerde onderhoudsnormen in de basis versie. Voor een aantal complexen is hiervan afgeweken in verband met irreële onderhoudsnormen. Voor die complexen is ofwel aangesloten bij het handboek, ofwel een eigen inschatting gemaakt, ofwel aansluiting gezocht bij de VTW-normen, zonder daarbij rekening houdende met verschillen in m ² g.b.o. van de woningen binnen hetzelfde complex. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de huurwoning (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2021. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing bij opdrachtgever.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Niet afgeweken van de basis versie.
Exploitatiescenario	Met betrekking tot de onzelfstandige eenheden in een complex waarin tevens zelfstandige eenheden zijn opgenomen is er voor gekozen om uitsluitende het exploitatiescenario door te rekenen aangezien uitponden niet realistisch wordt geacht voor deze complexen.

Bandbreedte gehanteerde vrijheidsgraden	minimum	maximum
Markthuur (EURO per maand)	15,00	2.300,00
Exit Yield (%)	4,75	6,00
Leegwaarde (EURO)	2.500,00	970.000,00
Disconteringsvoet (%)	4,00	20,00
Mutatie- en verkoopkans (%)	5,00	42,14
Onderhoud (EURO per jaar)	25,00	2.250,00

Toegepaste vrijheidsgraden	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuur (stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	De exit-yield is ingeschat door taxateurs op basis van een professionele opinie over de toekomstige kasstroomsituaties en risico's in verband met o.a. technische en functionele veroudering. Dit geeft een betere weergave van de werkelijke marktsituatie dan de modelmatig bepaalde exit yield.
Leegwaarde (stijging)	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de in-geprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaarde-berekening tot stand komt.
(Achterstallig) Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de modelmatig bepaalde onderhoudsnormen in de basis versie. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouw-prestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de eenheid (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2021. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing bij opdrachtgever.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Mutatie- en verkoopkans	Niet afgeweken van de basis versie met dien verstande dat alle contractvoorwaarden en bijzondere afspraken door Woonstichting 'thuis juist zijn aangeleverd (in de waarderingsssoftware).
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht.
Exploitatiescenario	Niet van toepassing, inherent aan BOG / MOG / intramurale zorg is dat uitsluitend het exploitatiescenario wordt doorgerekend.

Bandbreedte gehanteerde vrijheidsgraden	minimum	maximum
Markthuur (EURO per m2 VVO per jaar)	30,00	300,00
Exit Yield (%)	5,50	12,73
Disconteringsvoet (%)	5,25	9,03
Onderhoud (EURO per m2 BVO per jaar)	3,20	6,46

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2021 zijn uitsluitend de nieuw in exploitatie genomen complexen door een externe onafhankelijke taxateur geïnspecteerd. Voor de overige marktwaardecomplexen is een markttechnische update uitgevoerd.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de Winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De Herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering). Deze herwaardering is op het niveau van waarderingcomplexen bepaald.

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van **'thuis** en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van **'thuis**. De netto contante waarde berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van **'thuis**. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt dus in het geheel geen rekening gehouden met verkopen. Indien bij de marktwaarde gebruik wordt gemaakt van een exit yield, wordt de op basis van de met deze exit yield berekende eindwaarde vervangen door de op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde. Deze is dus niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. **'thuis** hanteert een streefhuurprijsbeleid waarin er nog maar 6 verschillende streefhuren zijn. Woningen worden ingedeeld bij een van de 6 streefhuren aan de hand van het aantal woningwaarderingpunten, een puntensysteem wat verschillende kwaliteitsaspecten meet, dat de woning heeft.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). De genormeerde onderhoudskosten bedragen gemiddeld € 1.923,- per verhuureenheid.
4. De marktconforme uitgaven voor verhuur en beheer uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm van gemiddeld van € 859,- per verhuureenheid. Deze uitgaven betreffen de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van **'thuis** en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De in de beleidswaarde gehanteerde disconteringsvoet (5,49%) wijkt af van de disconteringsvoet in de marktwaarde (5,77%). Dit wordt veroorzaakt doordat het uitpondscenario wordt vervangen door het doorexploiteerscenario.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

'thuis heeft voor de beleidsnormen onderhoud en beheerlasten in kaart gebracht wat het effect op de beleidswaarde zou zijn als de normen respectievelijk € 100,- hoger of lager zouden zijn.

Beleidswaardenorm	Mogelijke afwijking	Effect op de beleidswaarde
Onderhoud	+/+ € 100,-	-38.421
Onderhoud	-/- € 100,-	38.332
Beheerlasten	+/+ € 100,-	-38.053
Beheerlasten	-/- € 100,-	38.054

21.4.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

'thuis' verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde (gebaseerd op taxatiewaarde) krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Bij 'thuis' gaat het hierbij alleen om verkopen die zich kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij 'thuis' een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardevermindingsverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardevermindingsverlies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat 'thuis' verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop plaats vindt.
- Indien de woning een "verhuurbestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

21.4.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw met als bestemming vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (o.a. overdrachtsbelasting, notariskosten, etc.).

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend zoals aangegeven in paragraaf 22.3.8.

Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Zie paragraaf 24.2 voor de timing en verwerking van de onrendabele investeringen.

21.5 Financiële vaste activa

21.5.1 Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de Winst- en verliesrekening.

21.5.2 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden gesaldeerd gepresenteerd. Als het per saldo een latente belastingvordering is, dan wordt deze opgenomen onder de financiële vaste activa, per saldo latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

21.5.3 Overige Vorderingen

Hier is alleen de vordering inzake Kopen naar Wens opgenomen.

Bij Kopen naar Wens wordt de betaling van de verkoopprijs voor een deel uitgesteld. Over dit deel van de verkoopprijs wordt een rentevergoeding van minimaal 2% gevraagd. Deze vordering wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde plus 2%. Na eerste verwerking wordt de vordering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De vordering wordt bij terugbetaling verhoogd met een index gebaseerd op de positieve ontwikkeling van de markt tussen ontstaan en afrekening van de vordering voor zover deze de 2% overstijgt. Het positieve effect van de indexverhoging is ten gunste van de Winst- en verliesrekening gebracht. Tevens wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen

Bij de koopvorm Kopen naar Wens heeft **'thuis** bij de doorverkoop van de woning aan derden een preferente positie t.o.v. de hypotheekverstrekker, waardoor zelfs bij executieverkoop **'thuis** altijd de vordering in zijn geheel zal incasseren.

21.6 Voorraden

21.6.1 Vastgoed (in ontwikkeling) bestemd voor de verkoop en overige voorraden

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de in overeenstemming met paragraaf 22.3.8 toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

21.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

21.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

21.9 Eigen Vermogen

21.9.1 Herwaarderingsreserve

Een Herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de Herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een Herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de Herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de Winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een Herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de Winst- en verliesrekening gebracht.

21.9.2 Overige reserves

De overige reserves bestaan uit de cumulatieve resultaten van voorgaande jaren. Het resultaat van het boekjaar wordt apart gepresenteerd.

21.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen, zie paragraaf 21.3.

21.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het

betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

21.10.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Zie 21.5.2.

21.10.3 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen wordt het Persoonlijk Loopbaan Ontwikkelingsbudget opgenomen conform de cao-bepalingen.

21.10.4 Pensioenen

'**thuis** heeft voor haar werknemers één pensioenregeling, de Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. Dit is een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). '**thuis** betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2021 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 126% (ultimo 2020 was dit 109,3%).

Ultimo 2019 diende het pensioenfonds een vereiste dekkingsgraad van ten minste 126,6% te hebben. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft 31 december 2019 een nieuw herstelplan ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW naar verwachting eind 2027 uit herstel komt. Het pensioenfonds voorziet geen noodzaak voor aanvullende maatregelen om de pensioenen te indexeren en/of te korten. '**thuis** heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door '**thuis**. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

21.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de Winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft '**thuis** een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks

gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht in hoofdstuk 26.10.3.

21.12 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

21.13 Leasing

21.13.1 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij **'thuis** ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden op lineaire basis verwerkt in de Winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

21.14 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

'thuis maakt gebruik van rentederivaten en embedded derivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs-hedge accounting wordt toegepast, wordt er door **'thuis** een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

'thuis past waar mogelijk kostprijs-hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door **'thuis** gedocumenteerd. **'thuis** stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat **'thuis** derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedge relatie wordt direct in de Winst- en verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 108 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,33% (2020 3,33%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,16% (2020 0,15%). Het vervalschema van de credit spread herzieningen is weergegeven in tabel 26.10.3.

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de creditinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

22 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

22.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De Winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat **'thuis** naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele Winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van **'thuis**. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele Winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

22.2 Bedrijfsopbrengsten

22.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

22.2.2 Huuropbrengsten

Bij de huuraanpassing van 1 juli was sprake van een wettelijke huurbevrozing waardoor de huren van woningen met een huur onder of op de streefhuur in 2021 zijn bevroren. Tevens heeft **'thuis** de huurprijs van de woningen met een huur boven de streefhuur verlaagd naar de streefhuur.

Daarnaast is in 2021 een eenmalige wettelijke regeling uitgevoerd bij huurders met een te hoge huur gerelateerd aan hun inkomen. De huur is verlaagd tot de voor de huurder behorende aftoppingsgrens.

22.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

22.2.4 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de Winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de Winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de Winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze

kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de Winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

22.2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie
- Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

22.3 Bedrijfslasten

22.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

Op basis van de functieomschrijvingen van de medewerkers is ingeschat hoeveel tijd aan activiteiten wordt besteed. Vervolgens is dit cijfer aangepast op basis van onderzoek op de afdeling en door interviews met managers, teamleiders en medewerkers en de resultaten zijn besproken in het MT. Op deze manier is definitief bepaald hoeveel tijd aan activiteiten wordt besteed. Dit onderzoek wordt jaarlijks herhaald.

Dit leidt tot de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

% toerekening KVS	JR2021	JR2020
Verhuur- en beheer	32,5%	32,1%
Onderhoud	17,2%	17,4%
Verkoop	3,0%	3,6%
Leefbaarheid	8,4%	9,1%
Investeringen	18,9%	15,3%
Overige organisatiekosten	20,0%	22,5%
	100,00%	100,0%

22.3.2 Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd vastgoed wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

22.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan activeringscriteria voldoen.

22.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

22.3.5 Pensioenlasten

'thuis heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

22.3.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van 'thuis, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

22.3.7 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

22.3.8 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de Winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

22.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

22.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden en vanwege sloop worden onder deze categorie verantwoord.

22.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde-mutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

22.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

Daarnaast betreft dit ook vanaf 2020 de mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht in de koopvorm “Kopen naar Wens”. Dit betreft de waardeverandering van de post “Ov. Vordering Kopen naar Wens”.

22.5 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is **'thuis** integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO2). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de Winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Vanaf 1 januari 2019 is er ook sprake van de rentebeperkingaftrek (ATAD). Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

23 Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het Treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het Treasurybeleid van **'thuis** dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne Treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat **'thuis** zich volgens haar Treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

'thuis heeft geen effecten en loopt geen prijrisico.

Valutarisico

'thuis is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

'thuis loopt renterisico m.b.t. de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa (de uitgestelde betaling van Kopen naar Wens) vanwege wijzigingen in de markttrente. **'thuis** maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt **'thuis** risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft **'thuis** renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt **'thuis** een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het Treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten. Hierbij

wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) genoemde criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten (1%) neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 71.199,- toe.

Kredietrisico

'thuis heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. 'thuis maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het Treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat 'thuis loopt per balansdatum zijn (indicatief):

	31 december 2021 x € 1.000
Banksaldo (positief)	19.831
Kredietlimiet	0
Lopende investeringsverplichtingen	15.125
Reeds vastgelegde nog af te storten leningen o/g *	0
Nog niet benut borgingsplafond WSW (2022-2023)	85.062

* Bovenstaand overzicht is excl. de variabele lening WSW gecommiteerd obligo welke nader wordt toegelicht in hoofdstuk 26.10.7

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien 'thuis zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter beperking van het liquiditeitsrisico maakt 'thuis gebruik van een flexibele geldlening die naar behoefte opgenomen en teruggestort kan worden. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille en de kasstroomprognose worden constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit wonen leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

'thuis voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. 'thuis hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. 'thuis heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2021 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat 'thuis ook in 2022 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

24 Belangrijke inschatting ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

24.1 Waardering vaste activa

24.1.1 Materiële vaste activa, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 21.4.2. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren, en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan is nog onzeker.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad 7,44%.

24.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering (ingrijpende verbouwing)

In de jaarrekening worden voorzieningen getroffen voor onrendabele investeringen indien er juridisch afdwingbare verplichtingen bestaan. Een juridisch afdwingbare verplichting ontstaat op het moment dat er huurcontracten of samenwerkingsovereenkomsten met externe partijen getekend zijn, waardoor zeker is dat de investeringen aan de portefeuille worden toegevoegd.

24.3 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft **'thuis** een aantal standpunten ingenomen die betrekking hebben op het verslagjaar 2021. Aangifte Vpb 2020 is reeds gecontroleerd door de accountant EY en vormt de basis voor 2021. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten
- De verwerking van verkopen in HIR en Ongerealiseerd Verlies
- De opwaardering en afschrijving van het vastgoed gebaseerd op de WOZ-waarde

Dientengevolge kan de fiscale last over 2021 nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen. **'thuis** volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Tegen de aangiften 2018 en 2019 is bezwaar aangetekend, eventuele positieve effecten zijn niet in de jaarrekening verwerkt. De bezwaren zien op de bruto of netto aftrek van de verhuurderheffing en de fiscale waardering van de renteswap. De bezwaren zijn gericht op het zeker stellen van rechten.

25 Kasstroomoverzicht (directe methode)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

26 Toelichting op de balans

26.1 Vastgoedbeleggingen

'thuis heeft het WSW, net als alle andere woningcorporaties die gebruik maken van de borgingsfaciliteiten, gevolmachtigd om in voorkomende situaties een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

Het verloop van de post vastgoedbeleggingen is als volgt:

Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)	Totaal vastgoed in exploitatie 2021	DAEB vastgoed in exploitatie 2021	niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2021
<i>Boekwaarden per 1 januari huidig boekjaar</i>	1.788.856	1.725.430	63.426
<i>Mutaties in boekjaar</i>			
Investerings	20.974	20.305	669
Overboekingen	41.079	41.067	12
Desinvesteringen	-29.430	-25.363	-4.067
Herclassificatie	-2.592	-2.592	0
Classificatie	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0
Herwaardering	305.050	298.829	6.221
Totaal mutaties	335.081	332.246	2.835
Boekwaarde per 31 december	2.123.937	2.057.676	66.261

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De totale boekwaarde bedraagt € 2.123,9 miljoen.

De mutatie van de herwaarderingen in 2021 ten opzichte van 2020 bedraagt € 284,9 miljoen. De totale som van de herwaarderingen van de vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 1.227,6 miljoen. Zie ook hoofdstuk 16.7.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn in totaal 11.241 (was 11.176) eenheden opgenomen. De WOZ-waarde op basis van de WOZ-beschikkingen 2021 van deze eenheden bedraagt € 2.233 miljoen.

Vastgoedindeling obv Marktwaarde type	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Eengezinswoning	5.827	5.731	96
Meergezinswoning	4.390	4.257	133
Extramurale zorg	89	89	0
Intramurale zorg	257	257	0
Studenteenheid	216	216	0
Maatschappelijk Onroerend Goed	17	17	0
Bedrijfsmatig Onroerend Goed	8	0	8
Garagebox	181	1	180
Parkeerplaats	256	16	240
Totaal aantal	11.241	10.584	657

De belangrijkste grondslagen zijn uiteengezet in paragraaf 21.4.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. In deze paragraaf staan ook de parameters vermeld die per type vastgoed per vrijheidsgraad zijn gehanteerd.

De waarde mutatie van de vastgoedbeleggingen is in het navolgende schema nader toegelicht:

Waardeverloop (x € 1.000)	Totaal vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
<i>Boek waarde per 1 januari huidig boekjaar</i>	1.788.856	1.725.430	63.426
<i>Voorraadmutaties</i>			
Verkoop/sloop/overig weg	-32.260	-28.194	-4.066
Nieuwbouw/aankoop/overig nieuw	44.569	44.541	28
Subtotaal voorraadmutaties	12.309	16.347	-4.038
<i>Mutatie objectgegevens</i>			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	9	9	0
Contractuur en leegstand	-8.007	-7.061	-946
Maximaal redelijke huur	-745	-746	1
WOZ-waarde	-15.094	-14.953	-141
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	62	74	-12
Complexdefinitie en verkooprestricties	-2.905	-2.905	0
Subtotaal mutatie objectgegevens	-26.680	-25.582	-1.098
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>			
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	14.693	14.357	336
Overdrachtskosten	-95.078	-92.062	-3.016
Boveninflatore huur niet aftoppen op markthuur	53	53	0
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-80.332	-77.652	-2.680
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>			
Macro-economische parameters	12.525	12.238	287
Liberalisatiegrens	-2.822	-2.726	-96
Mutatie- en verkoopkans	8.822	8.757	65
Reguliere huurstijging	-2.551	-2.509	-42
Markthuur	5.287	5.313	-26
Leegwaarde	242.461	235.290	7.171
Leegwaardestijging	28.594	27.611	983
Splitsings- en verkoopkosten	839	810	29
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	9.803	9.339	464
Beheerkosten	-1.411	-1.386	-25
Belastingen en verzekeringen	4.436	4.338	98
Verhuurderheffing	46.811	46.352	459
Disconteringsvoet	73.277	71.979	1.298
Exit yield	3.713	3.727	-14
Subtotaal parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	429.784	419.133	10.651
Boekwaarde per 31 december	2.123.937	2.057.676	66.261

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid. De parameters Mutatiegraad, Disconteringsvoet, Leegwaardeontwikkeling en Markthuur zijn gebaseerd op inschattingen van de taxateur. Voor deze meest majeure parameters heeft 'thuis in kaart gebracht wat het effect op de marktwaarde in verhuurde staat zou zijn als de parameter respectievelijk 1% hoger of lager zou zijn.

Parameters (x €1.000)	Mogelijke afwijking (Bandbreedte)	Effect op de marktwaarde in verhuurde staat
Mutatiegraad	+ 1%	56.966
Mutatiegraad	-/-1%	-70.828
Disconteringsvoet	+ 1%	-217.601
Disconteringsvoet	-/-1%	586.408
Leegwaardeontwikkeling	+ 1%	166.647
Leegwaardeontwikkeling	-/-1%	-110.428
Markthuur	+ 1%	5.135
Markthuur	-/-1%	-5.157

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 1.012 miljoen (de beleidswaarde van DAEB is € 964 miljoen en van niet-DAEB € 48 miljoen).

De opbouw van de beleidswaarde van 'thuis per 31 december 2021 laat zich als volgt presenteren:

Beleidswaarde (x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
<i>Marktwaarde per 31 december 2021</i>	2.057.676	66.261
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	9.383	-231
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-891.476	-11.475
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid 'thuis	-182.055	-5.998
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-29.871	-27
Totaal aanpassingen	-1.094.019	-17.731
Beleidswaarde per 31 december 2021	963.657	48.530

De aanpassingen van de Marktwaarde naar de Beleidswaarde bedragen in totaal € 1.012,2 miljoen.

Overige Vastgoedbeleggingen

Overige Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)	Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarde 2021
<i>Boekwaarde per 1 januari huidig boekjaar</i>	140.289
<i>Mutaties in het boekjaar als gevolg van:</i>	
Terugkopen VoV-woningen	-4.931
Herclassificaties	2.656
Doorverkoop teruggekochte woningen	5.431
Jaarlijkse indexering	25.042
Totaal mutaties	28.198
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>	
Verkrijgingsprijzen	47.870
Cumulatieve waardevermindering	0
Cumulatieve waardevermeerdering	120.617
Boekwaarde per 31 december	168.487

Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 667 verhuureenheden opgenomen (2020: 649 eenheden), allemaal met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van de contractvorm die de goedkeuring van de Minister heeft.

Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden worden jaarlijks gewaardeerd. De methode die 'thuis hanteert is gebaseerd op de jaarlijkse cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in deze regio. De waardestijging in de prijsklasse waarin 'thuis woningen verkocht heeft is in 2021 + 19,6% en voor de appartementen + 12,3%. De terugkoopverplichting is verantwoord in paragraaf 25.8.3. Alle contracten zijn gebaseerd op het Koopgarant principe waarbij sprake is van verleende korting op de marktwaarde tussen 0% en 25%.

'thuis heeft een verkoopplan opgesteld waarin ongeveer 1.128 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt (verkoopvijver). In 2021 zijn 54 woningen uit bestaand bezit verkocht (in 2020: 42 woningen) exclusief de complexgewijze verkoop. Voornamelijk zijn ze verkocht in Kopen naar Wens (27) maar ook in Koopgarant (17) en marktconform (10). De opbrengstwaarde van deze onroerende zaken ultimo 2021 bedraagt € 11,7 miljoen. De marktwaarde 2021 bedraagt € 9,4 miljoen.

Overige Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 2021
Verrijingsprijzen	15.590
Cumulative waardevermindering	-2.580
Boekwaarde per 1 januari huidig boekjaar	13.010
<i>Mutaties in het boekjaar als gevolg van:</i>	
Investerings	30.148
Overboekingen	-41.079
Saldering Activa io met voorziening	2.580
Desinvesteringen	-511
Totaal mutaties	-8.862
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>	
Verrijingsprijzen	4.148
Cumulative waardevermindering	0
Cumulative waardevermeerdering	0
Boekwaarde per 31 december	4.148

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het betreft hier een overboeking voor een totaalbedrag van € 41,1 miljoen naar DAEB vastgoed in exploitatie. Dit betreffen 5 nieuwbouwprojecten, 4 renovatieprojecten, diverse kleine verbeteringen en activering van energiebesparende maatregelen van 207 woningen met zonnepanelen.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verzekeringen en zekerheden

De activa in exploitatie zijn verzekerd met een uitgebreide dekking zijnde: brand-, storm, ontploffing-, bliksem- en vliegtuigschade. Er is geen risico ten aanzien van onderverzekering. De premie bedraagt een overeengekomen bedrag per woning / per eenheid. Daarnaast is een aparte verzekering afgesloten voor bijzondere gebouwen voor een verzekerde som van € 48 miljoen.

26.2 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

Materiële vaste activa t.d.v. de exploitatie (x € 1.000)	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie 2021	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie 2021 in ontwikkeling
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijzen	15.786	0
Cumulatieve afschrijvingen	-8.433	0
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	7.353	0
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Investerings	84	84
Overboekingen	-7	-84
Desinvesteringen	0	0
<i>Mutaties cumulatieve afschrijvingen als gevolg van:</i>		
Afschrijvingen op de verkrijgingsprijzen	-581	0
Desinvesteringen	0	0
Totaal mutaties	-504	0
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijzen	15.863	0
Cumulatieve afschrijvingen	-9.014	0
Boekwaarde per 31 december	6.849	0

De afschrijving van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur. Dat blijft zo totdat deze volledig afgeschreven zijn. Nieuwe investeringen worden gebaseerd op het volgende overzicht:

Omschrijving	Lineair	Percentage
Inventaris	5 jaar	20%
Kantoorinventaris	20 jaar	5%
Automatiseringsapparatuur	5 jaar	20%
Automatiseringssoftware	5 jaar	20%
Kantoor	50 jaar	2%
Kantoorinstallaties	25 jaar	4%
Auto's en fietsen	5 jaar	20%
Telefoons	3 jaar	33%
Grond	niet afschrijven	n.v.t.

De afschrijvingslasten van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn € 0,6 miljoen en worden vermeld in het verloop van materiële vaste activa.

Er hebben zich geen bijzondere waardeverminderingen voorgedaan.

Het bedrijfsgebouw maakt onderdeel uit van een VvE en de VvE reserveert jaarlijks voor de meerjarenonderhoudsbegroting.

De daling van de boekwaarde is het gevolg van de afschrijvingen.

26.3 Financiële vaste activa

Het verloop van de Financiële vaste activa wordt per onderdeel gespecificeerd in volgende paragrafen.

26.3.1 Overige deelnemingen

Deze post bestaat uit de deelneming in Breedband Eindhoven BV uit Eindhoven en verloopt als volgt:

Overige Deelnemingen (x € 1.000)	Andere deelnemingen
	<i>Breedband Eindhoven BV</i>
<i>Stand per 1 januari 2021</i>	
Verrijgingsprijzen	57
Resultaat deelneming voorgaande jaren	0
Boekwaarde	57
Mutaties	0
Stand per 31 december 2021	57

'thuis heeft in Breedband Eindhoven BV voor € 57.000,- aandelen in het totale aandelenkapitaal van € 4,1 miljoen (= 1,4%). Het resultaat van Breedband Eindhoven B.V. voor 'thuis is niet materieel.

26.3.2 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvordering (x € 1.000)	2021	2020
Afschrijving / disagio leningen	1.019	347
Compensabele verliezen	0	0
Afschrijvingspotentieel Vastgoed	724	3.073
Stand per 31 december 2021	1.743	3.420

De latente belastingvordering op de leningen bestaat uit disagio leningen (€ 0,35 miljoen nominaal) wat is gevormd omdat de fiscale waardering van de leningenportefeuille hoger is dan de commerciële waardering. Het is niet mogelijk om deze vordering binnen één jaar op te nemen. Het bedrag van afschrijving/disagio is € 11.235,- in 2021.

Daarnaast is er een latentie gevormd voor de leningruil met Vestia van € 0,66 miljoen, deze komt in 2022 weer te vervallen.

Sinds 2020 verkeert 'thuis in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting (VPB) gekomen.

Tot en met 2019 zijn de aangiften ingediend, 2020 is reeds gecontroleerd door een extern fiscaal adviseur en ligt klaar voor verzending naar de Belastingdienst. In de fiscale prognose is rekening gehouden met de rentebeperkingaftrek en de Vpb verlaging. Door het optimaal benutten van de fiscale faciliteiten verlagen we de belastingdruk, maar er is nog geen rekening gehouden met de 'zachte' projecten, de onzekerheden vanuit de strategische herijking.

In de jaarrekening 2021 hebben we ook een latentie gevormd voor het afschrijvingspotentieel, de afname van de latente belastingvordering van het vastgoed is in 2020 € 1,7 miljoen. De afname wordt veroorzaakt door het kleiner worden van het afschrijvingspotentieel door stijging grote stijgingen in WOZ waarden en marktwaarden.

De actieve latentie wordt gevormd wanneer de marktwaarde verhuurde staat kleiner is dan de fiscale boekwaarde en als de fiscale boekwaarde hoger is dan WOZ waarden. De contante waarde is € 2,89 miljoen, de nominale waarde is € 3,56 miljoen en de contante waarde van de latentie ultimo 2021 is € 0,72 miljoen.

Bij verkoop maken we gebruik van de fiscale faciliteiten herinvesteringsreserve en ongerealiseerd verlies waardoor er geen fiscale afwikkeling plaats vindt. De verkoopwinst wordt in mindering

gebracht op de fiscale boekwaarde van de nieuwbouwwoningen, de contante waarde van de tijdelijke verschillen zijn nihil door oneindige exploitatie, waardoor we geen latentie gaan vormen.

Als gevolg van een strengere uitwerking van de Europese antimisbruikregeling Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) is de renteaftrek op vreemd vermogen ingeperkt. De nieuwe renteaftrekbeperking is van toepassing op **'thuis** vanaf 1 januari 2019. Ultimo 2021 kent **'thuis** € 25,5 miljoen aan niet-aftrekbare rentelasten. Deze rentelasten zijn voorwaarts verrekenbaar, indien daar in enig jaar ruimte voor ontstaat (dat wil zeggen: de aftrekbare rente is hoger dan het saldo aan rente). In de jaren die in de fiscale meerjarenbegroting zijn opgenomen ontstaat hiervoor naar verwachting geen ruimte. Derhalve is dit tijdelijke verschil niet tot waardering gebracht.

Van het totale vastgoed (door exploiteren en verkoop) is de nominale waarde van de tijdelijke verschillen tussen marktwaarde en fiscale waarde € 617,753 miljoen. Dit bedrag vermenigvuldigd met het Vpb tarief van 25% geeft een nominale waarde van € 154,438 miljoen. De contante waarde van het totale vastgoed is € 354,248 miljoen, voor een deel van € 2,896 miljoen is een actieve latentie gevormd voor vastgoed met een afschrijvingspotentieel voor € 0,72 miljoen. Het toegepaste netto rentepercentage bedraagt 2,43% en de gemiddelde looptijd 24 jaar.

26.3.3 Overige vorderingen

Overige vorderingen (x € 1.000)	2021	2020
<i>Stand per 1 januari</i>	14.407	11.110
Toename in boekjaar	2.299	1.636
Indexering >2%	2.105	2.392
Aflossing uitgestelde betaling	-852	-731
<i>Mutatie in boekjaar</i>	3.552	3.297
Stand per 31 december	17.959	14.407

In 2015 is **'thuis** gestart met Kopen naar Wens (zie paragraaf 21.5.3). Voor een deel van de koopsom wordt een uitgestelde betaling overeengekomen. Vanaf boekjaar 2020 is hier ook opgenomen de gestegen terugkoopwaarde voor **'thuis** door de gestegen verkoopprijzen van de woningen. De extra vordering na initiële verkoop van de 270 Kopen naar Wens woningen bedraagt € 4.497 miljoen (ultimo 2020: € 2.392 miljoen). Aantal verkochte KnW woningen bedraagt 270 (ultimo 2020: 251). In 2021 zijn er 27 woningen verkocht uit bestaand bezit en 8 woningen doorverkocht uit voorraad. Van 17 woningen is de uitgestelde betaling in 2021 volledig afgelost.

Voorraden

Voorraden (x € 1.000)	2021	2020
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop - teruggekocht VoV	711	3.675
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop - overig	90	90
Stand per 31 december	801	3.765

Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop – teruggekocht VoV

Ultimo 2020 stonden 18 teruggekochte Koopgarant woningen op voorraad. Hiervan zijn er 17 in 2021 weer verkocht, 11 via de koopvorm Koopgarant, 5 via de koopvorm Kopen naar Wens en 1 marktconform. In 2021 zijn 23 woningen, die oorspronkelijk onder Koopgarant zijn verkocht weer teruggekocht.

Van deze 23 woningen zijn er 21 weer verkocht. Hiervan zijn 5 woningen Marktconform doorverkocht, 13 woningen via Koopgarant, 3 woningen via Kopen naar Wens.

De totale voorraad teruggekochte Koopgarant woningen per eind 2021 bedraagt 3 stuks. Deze woningen worden naar verwachting binnen 1 jaar verkocht.

Voorraad bestemd voor de verkoop - teruggekocht VoV (x € 1.000)		2021
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>		
Verrijgingsprijzen		376
Cumulatieve waardevermindering		0
Cumulatieve waardevermeerdering		335
Boekwaarde per 31 december		711

Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop - overig

Dit betreft de grond Hoogackers in Veldhoven (Oerle) voor een totaalbedrag van € 90.000,-. De ontwikkeling van de locatie door de gemeente Veldhoven is stil komen te liggen vanwege de verminderde kansen voor de onderhavige locatie. Het bedrag bestaat uit de getaxeerde waarde van 50% van de agrarische grondwaarde van € 5,- / m².

Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

'thuis heeft geen voorraad koopwoningen in ontwikkeling.

26.4 Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenpresentatie. De reële waarde benadert de boekwaarde. Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

Vorderingen (x € 1.000)	2021	2020
Huurdebiteuren	381	563
Waarborgsommen	20	0
Overige vorderingen	1.558	553
Overlopende activa	1.289	1.138
Stand per 31 december	3.248	2.254

26.4.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren (x € 1.000)	2021	2020
Huidige huurders	381	563
Vertrokken huurders	154	184
	535	747
Af: voorziening wegens oninbaarheid	154	184
Stand per 31 december	381	563

De voorziening wegens oninbaarheid is als volgt bepaald:

- Vertrokken huurders: het volledige openstaand saldo (€ 154.029,-).

De huurachterstand van de huidige huurders uitgedrukt in een percentage van het totaalbedrag aan huren en vergoedingen voor de woningen bedroeg eind 2021 0,52%. Eind 2020 bedroeg dit 0,53%.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Verloop voorziening wegens oninbaarheid (x € 1.000)	2021	2020
<i>Stand per 1 januari</i>	184	223
Afboeking oninbare vorderingen	-121	-166
Dotatie boekjaar	91	127
Stand per 31 december	154	184

26.4.2 Overige vorderingen

Deze post is als volgt gespecificeerd:

Overige vorderingen (x € 1.000)	2021	2020
Overige vorderingen debiteuren	1.523	507
Te ontvangen van verzekering	35	46
Stand per 31 december	1.558	553

Onder overige debiteuren worden overige vorderingen op huurders en vorderingen op niet-huurders opgenomen.

26.4.3 Overlopende activa

Deze post is als volgt gespecificeerd:

Overlopende activa (x € 1.000)	2021	2020
Vooruitbetaalde rente en aflossingen	462	22
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	141	107
Overige	686	1.009
Stand per 31 december	1.289	1.138

26.5 Liquide middelen

Het gehele bedrag betreft de rekening-courant en is vrij beschikbaar.

Liquide middelen (x € 1.000)	2021	2020
Kasgeld	1	1
Bank	19.830	1.447
Terugbeleggingen	0	0
Stand per 31 december	19.831	1.448

26.6 Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 1.348,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 1.037,8 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.012 miljoen (zie tabel Beleidswaarde hoofdstuk 26.1) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van 'thuis. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

26.6.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van deze post is als volgt:

Herwaarderingsreserve (x € 1.000)	2021	2020
<i>Stand per 1 januari</i>	1.037.815	938.886
<i>Mutatie herwaarderingsreserve als gevolg van:</i>		
Verkopen	-8.045	-4.746
Sloop	-1	-49
Herclassificatie	-4.213	-4.731
Herwaardering n.a.v. verkoop VoV	628	197
Terugname herwaardering door investeringen bestaand bezit	-11.292	-30.740
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	333.625	138.998
Totaal mutaties	310.702	98.929
Stand per 31 december	1.348.517	1.037.815

De Herwaarderingsreserve is gevormd op complexniveau conform de richtlijnen van de RJ.

26.6.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

Overige reserves (x € 1.000)	2021	2020
<i>Stand per 1 januari</i>	431.268	387.483
Mutatie herwaarderingsreserve	-310.702	-98.929
<i>Overige reserves voor resultaatbestemming</i>	120.566	288.554
Resultaat boekjaar	348.424	142.714
Stand per 31 december na resultaatbestemming	468.990	431.268

Overeenkomstig de statuten moet het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet worden besteed. Het jaarresultaat 2021 van € 348,4 miljoen wordt ten gunste gebracht van de overige reserves.

26.7 Voorzieningen

Het verloop van de totale voorzieningen is als volgt:

Voorzieningen (x € 1.000)	Stand per 1 januari 2021	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.150	0	-10.924	-7.226	0
Voorziening t.g.v. activa in ontwikkeling	-2.580	0	2.580	0	0
Overige voorzieningen	258	0	-2	0	256
Totaal	15.828	0	-8.346	-7.226	256

De Overige voorzieningen (PLOB) is als langlopend, langer dan één jaar, aan te merken.

26.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (x € 1.000)	31 december 2021	31 december 2020
Complex 't Ven fase 2	0	3.600
Complex BB-Noord "Bloemenplein"	0	3.000
Complex "De Vloed"	0	1.650
Complex "Messenmaker-Pompenmaker"	0	8.700
Complex "Roerenmaker-Wagenmaker"	0	1.200
Voorziening t.g.v. activa in ontwikkeling	0	-2.580
Totaal	0	15.570

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van herstructureringen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

De voorziening is ultimo 2021 vervallen. Voor de opgeleverde nieuwbouw was het al geen noodzaak want de afgelopen jaren bleek dat de marktwaarde in verhuurde staat momenteel een gelijke of zelfs hogere waarde heeft dan de stichtingskosten van de opgeleverde nieuwbouw.

De grote renovatieprojecten zijn ultimo 2021 allemaal afgerond en nieuwe renovatieprojecten staan voor de komende jaren niet op de planning.

Indien een voorziening wordt gevormd heeft dat altijd betrekking op de projecten waar reeds een juridische verplichtingen op rust doordat er al huurcontracten zijn afgesloten.

26.7.2 Voorziening Latente belastingverplichtingen

De latenties worden gesaldeerd en de latenties staan gerubriceerd onder latente belastingvorderingen.

26.7.3 Overige voorzieningen

De Persoonlijk Loopbaan Ontwikkeling Budget (PLOB) voorziening heeft de volgende omvang:

Overige voorzieningen (x € 1.000)	31 december 2021	31 december 2020
Voorziening Persoonlijk Loopbaan Ontwikkeling Budget (PLOB)	256	258
Totaal	256	258

De voorziening voor PLOB is conform de cao-bepalingen.

26.8 Langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit leningen overheid en kredietinstellingen, de Koopgarant verplichting, waarborgsommen en overige langlopende schulden en zijn als volgt samengesteld in de tijd:

Langlopende schulden (x € 1.000)	Stand per 31 december	Resterende looptijd 1 < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Leningen overheid	0	0	0
Leningen kredietinstellingen	341.910	40.986	300.924
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	152.792	48.683	104.109
Waarborgsommen	7	0	7
Overige langlopende schulden	5.952	70	5.882
Boekwaarde	500.661	89.739	410.922

De gewogen gemiddelde rentevoet 2021 van alle leningen bedraagt 3,24% (dit is inclusief swaps, de leningen van de overheid en leningen van de kredietinstellingen). De gemiddelde looptijd bedraagt 20,63 jaar.

Leningen overheid en Leningen kredietinstellingen (x € 1.000)	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2021	1.434	323.480	324.914
Bij: nieuwe leningen	0	33.404	33.404
Af: aflossingen	-1.346	-19.782	-21.128
Mutatie aflossingsverplichting	-88	4.808	4.720
Stand per 31 december 2021	0	341.910	341.910

26.8.1 Leningen overheid

Leningen overheid

De looptijd van 2 leningen Best eindigen op 31-12-2022. Geen langlopende schuld meer, alleen nog aflossingsverplichting (kortlopend).

26.8.2 Leningen kredietinstellingen

Leningen kredietinstellingen

€ 40,98 miljoen heeft een looptijd van 1 < 5 jaar en € 300,92 miljoen heeft een looptijd > 5 jaar.

Zekerheden

'thuis heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Van het totaalbedrag aan opgenomen leningen van € 358,3 miljoen (€ 341,9 miljoen langlopend en € 16,4 miljoen kortlopend) is € 357,7 miljoen geborgd door het WSW. Een lening van € 0,6 miljoen van de gemeente Best is niet-geborgd. Van de eveneens door het WSW geborgde flexibele roll-over van € 10 miljoen is nog € 8 miljoen beschikbaar.

Nieuwe contracten

In 2021 zijn 3 nieuwe leningen aangetrokken. 3 leningen van € 10 miljoen met looptijden van respectievelijk 9, 10 en 16 jaar. Daarna heeft de transactie (woningruil) met Wooninc. plaatsgevonden en is de nieuwe 10 jaars lening geruild met een 10 jaars lening van Wooninc. Verder is een extra lening van € 3,4 miljoen aan de leningenportefeuille toegevoegd met een looptijd van 40 jaar en een rentepercentage van 4,86% aangezien 'thuis heeft deelgenomen aan de leningenruil met Vestia.

Obligo lening

Zie Hoofdstuk 26.10.7 "Niet uit de balans blijvende verplichtingen"

Leningen marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 555,2 miljoen (in 2020 € 602,6 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2021 inclusief kredietopslag van 32 basispunten (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 567,8 miljoen (in 2020 € 612,8 miljoen).

26.8.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken		
VoV (x € 1.000)	2021	2020
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	92.896	97.673
Verminderingen / vermeerderingen	37.239	26.220
Schuld per 1 januari	130.135	123.893
<i>Mutaties</i>		
Bij: terugkoopverplichting bij overdracht	8.086	7.153
Af: terugkoop woningen verkocht onder voorwaarden	4.591	11.930
Resultaat KG waardeinstijging/daling ('thuis deel)	19.162	11.019
Totaal mutaties	22.657	6.242
<i>Stand per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	96.391	92.896
Verminderingen / vermeerderingen	56.401	37.239
Boekwaarde	152.792	130.135

Voor de in de Koopgarantregeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt een terugkoopverplichting opgenomen omdat niet alle rechten en verplichtingen aan de koper zijn overgedragen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks geïndexeerd. Het betreft 667 woningen (In 2020: 649).

26.8.4 Waarborgsommen

Waarborgsommen (x € 1.000)	2021	2020
<i>Stand per 1 januari</i>	2	2
Terugbetaalde waarborgsommen	0	0
Ontvangen waarborgsommen	5	0
Stand per 31 december	7	2

De waarborgsommen hebben betrekking op dure huurwoningen en bedrijfsonroerend goed en worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

26.8.5 Overige langlopende schulden

Overige langlopende schulden (x € 1.000)	2021	2020
Huurgewenning Vredesplein e.o.	22	63
Huurgewenning Michiel de Ruyterstraat	3	7
Huurgewenning 't Ven	38	24
Huurgewenning Bloembuurt-Noord	7	5
Te betalen rente Swaps	712	667
Agio leningruil Vestia	5.170	0
Stand per 31 december	5.952	766

De agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen lening en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst- en verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post "overige organisatiekosten" en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen

26.9 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden (x € 1.000)	2021	2020
Schulden aan kredietinstellingen	14.953	19.761
Schulden aan overheid	1.434	1.346
Schulden aan leveranciers	905	1.579
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.449	1.686
Pensioenpremie	122	134
Overige schulden	569	611
Overlopende passiva	8.204	9.014
Stand per 31 december	28.636	34.131

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan één jaar inclusief leningen met een restant looptijd van minder dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

In de overlopende passiva zijn de volgende grote posten opgenomen: niet vervallen rente geldleningen € 5 miljoen, te ontvangen facturen € 1,7 miljoen, vooruit ontvangen huren € 0,8 miljoen, reservering vakantie-uren € 0,3 miljoen en servicekosten € 0,4 miljoen.

26.10 Niet uit de balans blijvende opgenomen activa, alsmede verplichtingen en rechten

26.10.1 Kredietfaciliteit en bankgaranties

Er is geen sprake van een rekening-courant faciliteit of bankgaranties.

26.10.2 Budget/Projecten in ontwikkeling

Voor Materiële Vaste Activa in Ontwikkeling is op balansdatum voor een bedrag van circa € 43 miljoen aan budget verstrekt. Hiervan is **'thuis** voor een bedrag van € 15,1 miljoen juridische verplichtingen aangegaan. Dit betreft alleen nieuwbouw projecten.

26.10.3 Treasury/financiële instrumenten

Basisrentelening

'thuis beschikt over elf basisrenteleningen voor in totaal € 108 miljoen met een oorspronkelijke looptijd van 44 tot 50 jaar en een rente van gemiddeld 3,33%. De overeengekomen liquiditeitsopslag bedraagt 0,10% tot 0,25% rente (gemiddeld 0,16%). Dit voor een periode van resp. één à zes jaar (zie onderstaande tabel).

Het is een lening waarbij op de achtergrond door de bank gebruik gemaakt wordt van de relatief lagere korte rente in combinatie met een renteswap en als één lening contract wordt aangeboden. Op deze wijze heeft de lening een langlopend karakter en profiteert **'thuis** optimaal van de lagere rente. Deze leningen zijn geborgd door het WSW en daarmee is de swap ook gedekt voor de bank en is er geen discussie ten aanzien van aanvullende dekking. Wel bestaat er enige onzekerheid over de toekomstige liquiditeitsopslag, die is ingevoerd ten tijde van de kredietcrisis. De verwachting bij banken, onze AFM gereguleerde externe treasury adviseur en het WSW is dat deze liquiditeitsopslag van tijdelijke aard is, dan wel beperkt in niveau zal zijn. Het blijft echter een risico waarvan we ons bewust (moeten) zijn.

Basisrenteleningen (x € 1.000)	Ingangs- datum	Einddatum	Rente %	Opslag %	Vervaldatum renteopslag	Lening
BNG	15-9-2010	15-9-2060	2,595%	0,130%	15-9-2022	10.000
BNG	20-12-2010	20-12-2058	2,615%	0,105%	20-12-2022	10.000
BNG	2-5-2012	2-5-2055	3,380%	0,190%	2-5-2023	10.000
BNG	29-7-2009	29-7-2059	3,940%	0,100%	30-7-2023	10.000
BNG	20-12-2011	20-12-2061	2,650%	0,130%	20-12-2023	10.000
NWB	1-8-2013	1-8-2058	3,425%	0,150%	1-8-2024	10.000
NWB	1-8-2012	1-8-2056	3,385%	0,170%	1-8-2024	10.000
NWB	1-10-2013	1-10-2059	3,415%	0,250%	1-10-2025	9.000
NWB	3-6-2013	1-6-2057	3,425%	0,180%	1-6-2026	10.000
BNG	1-10-2012	1-10-2060	3,980%	0,180%	1-10-2026	9.000
BNG	1-3-2012	1-3-2060	3,940%	0,240%	2-3-2027	10.000
Totaal Basisrenteleningen						108.000

Derivaten op leningen

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

De primaire financiële instrumenten van **'thuis**, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Tevens ging **'thuis** transacties aan in derivaten, met name renteswaps, om het renterisico af te dekken dat ontstaat uit de operationele en financieringsactiviteiten. Het beleid van **'thuis** is om niet te handelen in financiële instrumenten.

Het belangrijkste risico uit hoofde van de financiële instrumenten is het prijsrisico bestaande uit het renterisico.

De langlopende leningen hebben een variabel rentepercentage waardoor 'thuis het risico loopt dat de waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. 'thuis dekt dit risico af door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente renteswap contracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De waarde in het economische verkeer van de renteswaps bestaat uit het bedrag dat 'thuis zou ontvangen of betalen om deze contracten te beëindigen.

De reële waarden van de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van 'thuis luidt als volgt:

Leningnummers in combinatie met derivaat (x € 1.000)	119	120
Type	SWAP	SWAP
Nummer	SW10	SW11
Soort	Fixe	Fixe
Bedrag	6.000	10.000
Schuldrestant	6.000	10.000
Marktwaaarde derivaat	-4.801	-10.737
Afgesloten in jaar	2006	2006
Einde looptijd in jaar	2046	2046
Vaste rente	3,95%	4,30%
Vast rente % na 2026		5,19%

'thuis heeft ultimo 2021 een derivatenportefeuille die bestaat uit twee renteswaps. De marktwaaarde van twee swaps bedraagt € 15,5 miljoen negatief. Met de Rabobank is afgesproken dat de negatieve waarde mag oplopen tot € 30 miljoen en dat we bij een overschrijding nadere afspraken gaan maken.

We volgen de ontwikkeling van de marktwaaarde van de swaps bijna dagelijks, rapporteren daarover in de maandrapportage en tertiaalrapportage. De ontwikkeling van de swaps is een standaard agendapunt bij het overleg van de Treasurycommissie. Eenmaal per jaar verstrekken we een Bestuursverklaring aan het WSW. Bij het monitoren van de marktwaaarde houden we rekening met de voorgeschreven daling van 200 bps. De waarde bij deze daling bedraagt € -/- 29,6 miljoen. 'thuis hoeft daardoor haar werkkapitaal en trekkingsruimte niet te benutten.

Renterisico en marktrisiko

Renterisico is gedefinieerd als het totale bedrag of hoofdsom waarover in een bepaald jaar een nu nog onbekend rentepercentage betaald gaat worden. Algemeen uitgangspunt bij risicomanagement is het zoveel mogelijk spreiden van herfinancieringsmomenten en door spreiding aan te brengen in de geldgevers. 'thuis blijft ruimschoots met het risico binnen de intern en extern gehanteerde c.q. (voorheen) opgelegde normen.

Het WSW hanteert niet meer de 15% renterisiconorm voor de individuele corporatie. Wel ziet het WSW er daarom op toe dat het herfinancieringsrisico van alle deelnemende corporaties (beheersing totale borg) samen per jaar maximaal 15% van het geborgde lening volume bedraagt. Zodra voor het collectief van corporaties de grens van 15% nadert, informeert WSW de sector tijdig.

Pensioenregeling

De pensioenregeling van het Pensioenfonds Woningcorporaties is een "defined benefit-regeling". Volgens RJ 271 moet in principe de omvang van de verplichting die hieruit voortvloeit worden aangegeven. Door het ontbreken van gegevens van SPW kan deze verplichting echter niet op het niveau van 'thuis afzonderlijk worden bepaald.

26.10.4 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient **'thuis** het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. **'thuis** verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

26.10.5 Kantoorruimte

Voor de woonwinkel in Best is sprake van een afzonderlijk contract ten bedrage van € 8.750,- per jaar. Het contract per 2021 is voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 maanden.

26.10.6 Lease

De resterende verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane leaseovereenkomsten van auto's bedragen in totaal € 116.348,-. Hiervan vervalt binnen een jaar € 75.148,-. 11 leasecontracten zijn voor vier tot zes jaar aangegaan en hebben een looptijd tot uiterlijk 2024.

26.10.7 WSW Obligo

Woonstichting **'thuis** heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabel lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door **'thuis** opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (€ 218.575,-) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 9,108 miljoen per 31 december 2021 (€ 0 miljoen per 31 december 2020). Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient **'thuis** het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. **'thuis** verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

26.11 Verbonden partijen

Er is bij **'thuis** geen sprake van verbonden partijen, behoudens een minderheidsdeelneming in de stichting Breedband voor € 57.000,- (1,4%).

27 Toelichting op de Winst- en verliesrekening

27.12 Exploitatie vastgoedportefeuille

27.12.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten (x € 1.000)	2021	2020
Netto huur	73.611	72.626
Af: Huurderving wegens leegstand	838	654
Hurderving wegens oninbaarheid	90	126
Hurderving wegens verkoop woningen	0	0
Hurderving wegens renovatie/nieuwbouw	138	235
Totaal	72.545	71.611

De totale huurderving bedraagt 1,45% (2020 1,39%) van de netto huur. Hiervan is 1,14% wegens reguliere leegstand. De huurderving uit hoofde van oninbaarheid bedraagt 0,12% (2020 0,17%). De gemiddelde huurverhoging bedraagt +/- 0,9% (2020: 2,6%).

De huuropbrengst ten opzichte van het vorig boekjaar is gestegen als gevolg van:

Mutatie huuropbrengsten (x € 1.000)	2021	2020
Jaarlijkse huurverhoging / parkeerbeleid etc.	305	1.059
Hurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-50	-340
Huurharmonisatie	317	711
Sloop	-55	-442
Verbeteringen	40	16
Verkoop bestaand bezit	-950	-1.613
Nieuwbouw in exploitatie	1.301	891
Correctie huurgewenning vorige jaren	10	6
Terugkoop Koopgarant in exploitatie genomen	16	57
Totaal	934	345

Geografische onderverdeling netto huuropbrengsten (x € 1.000)	2021	2020
Gemeente Eindhoven	24.513	23.831
Gemeente Veldhoven	23.884	23.706
Gemeente Best	12.676	12.413
Gemeente Son & Breugel	6.966	7.217
Gemeente Waalre	5.572	5.459
Netto huuropbrengsten per gemeente	73.611	72.626

27.12.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (x € 1.000)	2021	2020
Leveringen en diensten	1.711	1.875
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-61	-36
Totaal	1.650	1.839

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk aangepast.

27.12.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten (x € 1.000)	2021	2020
Kosten servicecontracten	-1.752	-1.781
Totaal	-1.752	-1.781

27.12.4 Lasten Verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten Verhuur- en beheeractiviteiten (x € 1.000)	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	-4.448	-4.144
Totaal	-4.448	-4.144

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 21.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

27.12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten (x € 1.000)	2021	2020
Dagelijks onderhoud reparatieverzoeken	-2.524	-2.514
Dagelijks onderhoud mutatieonderhoud	-1.537	-1.572
Planmatig onderhoud en contract onderhoud	-9.453	-8.349
Verbetering planmatig onderhoud	0	0
Toegerekend aan onderhoud o.b.v. Kostenverdeelstaat	-2.358	-2.244
Totaal	-15.872	-14.679

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 22.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met het onderhoud van het vastgoed.

27.12.6 Overige direct operationele lasten exploitatie bezit

Overige direct operationele lasten exploitatie bezit (x € 1.000)	2021	2020
Subsidie in het kader van de WMO-regeling	81	16
Overige bedrijfsopbrengsten	277	109
Belastingen	-3.551	-3.353
Verzekeringen	-573	-248
Directe exploitatiekosten	-898	-688
Bewonersparticipatie	-12	-30
Overige bedrijfslasten	-3	-21
Verhuurderheffing	-6.788	-9.309
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	-26	-26
Totaal	-11.493	-13.550

De daling wordt grotendeels veroorzaakt door minder lasten Verhuurderheffing. De vermindering komt tot stand door de gestegen aanvragen “vermindering Verhuurderheffing” van de nieuwbouw projecten. De toegekende vermindering Verhuurderheffing was dit jaar € 3,9 miljoen (2020: € 1,7 miljoen).

27.13 Verkoopresultaat nieuwbouw

Verkoopresultaat nieuwbouw (x € 1.000)	2021	2020
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	927
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal	0	927

In 2021 geen omzet vanuit verkoop nieuwbouw. (In 2020 was de Bloemenbuurt-Zuid grondexploitatie afgewikkeld, dit project bestond uit 174 huurwoningen en 169 koopwoningen. De 169 koopwoningen hebben hierdoor een extra resultaat gegenereerd.

27.14 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille excl. Koopgarant

Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (x € 1.000)	2021	2020
Verkoopopbrengst marktconform	25.604	28.085
Verkoopopbrengst Kopen naar Wens	7.301	4.851
Externe verkoopkosten onroerende zaken	-369	-382
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<i>32.536</i>	<i>32.554</i>
Toegerekende organisatiekosten	-208	-235
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-29.733	-30.525
Totaal	2.595	1.794

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 37 woningen uit bestaand bezit (€ 11,5 miljoen). Verder bestaat de verkoopopbrengst (€ 20,4 miljoen) uit de geruilde eenheden van de woningruil met Wooninc. In deze woningruil hebben wij 120 woningen en 6 garages uit bestaand bezit verkocht en het complex Gildebuurt (119 woningen en 30 kamers) teruggekocht (2020: 123 woningen).

Daarnaast zijn er ook nog 17 woningen uit bestaand bezit verkocht onder voorwaarden (zie 27.15.3).

27.15 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

27.15.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT) (x € 1.000)	2021	2020
Dekkingsresultaat projecten	-927	-760
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	-744	-951
Onrendabele investering renovaties	7.123	-20.184
Onrendabele investering WKO	-669	-304
Onrendabele investering inductiekoken	0	-52
Onrendabele investering zonnepanelen	-268	-824
Waardevermindering vanwege sloop	-2	-55
Nagekomen projectkosten / projecten niet doorgegaan	-330	123
Totaal	4.183	-23.007

27.15.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)	2021	2020
Herwaardering DAEB vastgoed in exploitatie	310.864	127.267
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.894	3.276
Jaarlijkse waardering KnW	2.355	2.392
Totaal	320.113	132.935

27.15.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV (x € 1.000)	2021	2020
Waardeverandering verkochte Koopgarant woningen	25.042	14.402
Waardeverandering terugkoopverplichting Koopgarant woningen	-19.163	-11.019
Waardesprong bij eerste verkoop Koopgarant woningen	692	197
Waardeverandering bij verkoop nieuwbouw Koopgarant woningen	0	0
Totaal	6.571	3.580

27.16 Overige activiteiten

Netto resultaat overige activiteiten (x € 1.000)	2021	2020
<i>Opbrengsten overige activiteiten</i>		
Opbrengst WKO-installaties	375	267
Opbrengst zonnepanelen	478	410
Opbrengst VoV-activiteiten	9.183	11.238
Opbrengst beheer voor derden	0	0
Opbrengst VvE beheer	0	0
Opbrengst huurdersonderhoud	329	194
Opbrengst opplussen	0	0
Opbrengst NOM	207	144
Opbrengst zendmasten	45	46
Opbrengst diverse activiteiten	3	5
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>	<i>10.620</i>	<i>12.304</i>
<i>Kosten overige activiteiten</i>		
Kosten WKO-installaties	-321	-324
Kosten zonnepanelen	-70	-58
Kosten VoV-activiteiten	-8.525	-10.694
Kosten beheer voor derden	-18	-23
Kosten VvE beheer	0	0
Kosten huurdersonderhoud	-412	-441
Kosten opplussen	-111	-115
Kosten NOM onderhoud	-72	-21
Kosten diverse activiteiten	-1	-1
<i>Kosten overige activiteiten</i>	<i>-9.530</i>	<i>-11.677</i>
Totaal	1.090	627

27.17 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten (x € 1.000)	2021	2020
Overige kosten HRM	-209	-162
Overige kosten Facilitair	-308	-373
Overige kosten Bestuur en RvC	-972	-1.241
Overige kosten Jaarrekening - treasury	-917	-796
Overige kosten Control	-138	-138
Overige kosten Communicatie	-191	-186
Saneringsheffing	0	0
Bijdrage Aw	-50	-60
Obligo	-219	0
Agio leningruil Vestia	-5.289	0
Totaal	-8.293	-2.956

27.18 Leefbaarheid

Lasten leefbaarheid (x € 1.000)	2021	2020
Kosten leefbaarheid	-356	-365
Kosten leefbaarheid interne uren	-1.152	-1.167
Totaal	-1.508	-1.532

27.19 Financiële baten en lasten

27.19.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (x € 1.000)	2021	2020
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Rente overig	51	33
Totaal	51	33

27.19.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten (x € 1.000)	2021	2020
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	-181	-263
Leningen kredietinstellingen	-11.619	-12.135
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen (liquide middelen)	-87	-59
Overige schulden	-72	-110
<i>Af: geactiveerde rente</i>		
Rente tijdens bouw	297	124
Totaal	-11.662	-12.443

De gehanteerde gemiddelde rentevoet bij de geactiveerde rente bedraagt 1,63%. (In 2020 0,55%).

27.20 Belastingen

27.20.1 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Belastingen (x € 1.000)	2021	2020
Acute belastingen	-3.548	-267
Correcties acute belastingen voorgaande jaren	-122	1.946
Mutatie latente belastingen	-1.676	1.781
Totale belastingdruk	-5.346	3.460

Sinds 2020 verkeert 'thuis in betalende positie voor de vennootschapsbelasting (VPB). De acute belastinglast van 2021 is € 3,55 miljoen. Door het optimaal benutten van de fiscale faciliteiten is de effectieve belastingdruk in 2021 1%.

De verschuldigde Vpb last is in 2020 € 0,389 miljoen, hiervan is in jaarrekening 2020 € 0,267 miljoen gerapporteerd en in 2021 is nog een correctie voorgaand boekjaar van € 0,122 miljoen opgenomen.

De mutatie in de latentie is € 1,676 miljoen ten lasten van de W&V, door een lagere actieve latentie.

De acute belastinglast is als volgt bepaald: (x € 1.000)		
<i>Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening</i>		353.769
Fiscaal afschrijvingen & opwaardering activa in exploitatie	-1.979	
Fiscaal niet geaccepteerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-330.972	
Fiscaal resultaat verkochte woningen	-3.527	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-9.559	
Fiscaal afschrijving (dis)agio leningen	-141	
Fiscaal elimineren te verrekenen rentelasten Swaps	45	
Fiscaal projectresultaat nieuwbouw	0	
Fiscaal niet- aftrekbare kosten en lasten	-21	
Fiscaal elimineren sanaeringssteun	0	
Fiscaal lening Vestia	2.645	
Fiscaal overige correcties	-885	
Fiscaal niet aftrekbare rente (ATAD)	4.912	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		-339.482
<i>Belastbaar bedrag</i>		14.287
<i>Verliesverrekening</i>		0
<i>Resultaat voor belasting</i>		14.287
Verschuldigde vennootschapsbelasting		3.548

Verschuldigde winstbelasting

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief ultimo 2021 bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk van 1% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale optimalisatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder andere verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, verkopen, afschrijvingen, opwaarderingen, de verwerking van interest, toerekenen van onderhoudslasten en fiscaal niet geaccepteerde waardeverandering MVA, de fiscaal niet-aftrekbare heffing van de Aw, het fiscale verschil i.v.m. Vestia lening en de rentebeperkingaftrek (ATAD).

In 2021 hebben we geen verliesverrekening, de laatste verliezen zijn verrekend in 2020.

27.21 Afschrijvingen materiële vaste activa

Afschrijvingen materiële vaste activa (x € 1.000)	2021	2020
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (exploitatie bezit)	-582 0	-466 0
Totaal	-582	-466

27.22 Werknemers

Lonen en salarissen (x € 1.000)	2021	2020
Lonen en Salarissen	-7.087	-6.385
Sociale lasten	-1.012	-954
Pensioenlasten	-891	-1.067
Overige personeelskosten	-1.430	-1.364
Totaal	-10.420	-9.770

Ultimo het jaar 2021 had Woonstichting 'thuis 139 medewerkers / 122,4 fte in dienst (2020: 132 medewerkers/ 115,3 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

27.23 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen, betrekking hebben de op het boekjaar 2021, aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Accountantshonoraria (x € 1.000)	2021 PWC*	2020 PWC*
Controle van de jaarrekening	152	138
Controle dVi	37	27
Fiscale advisering & controle	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	189	165

*PWC = PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woonstichting 'thuis zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

De controle van de jaarrekening wordt uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. De controle van de dVi volgt direct uit het van toepassing zijnde controleprotocol. PwC heeft hiervoor geen andere dienstverlening verricht dan de werkzaamheden die direct volgen uit het controleprotocol.

27.24 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2021 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

28 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

28.1 Enkelvoudig gescheiden balans DAEB (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA DAEB (x € 1.000)	DAEB 31-12-2021	DAEB 31-12-2020
Vaste Activa		
1. <i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	2.057.676	1.725.430
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
1.3 Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	112.917	91.690
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.786	12.480
	2.174.379	1.829.600
2. <i>Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.447	5.620
2.2 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie io	0	0
	5.447	5.620
3. <i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Overige deelnemingen	0	0
Netto vermogenswaarde niet DAEB	114.467	105.187
3.2 Latente belastingvordering	1.452	3.379
3.3 Overige vorderingen	13.697	11.086
	129.616	119.652
Som van de vaste activa	2.309.442	1.954.872
Vlottende Activa		
4. <i>Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	506	1.760
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
	506	1.760
5. <i>Vorderingen</i>		
5.1 Huurdebiteuren	367	550
5.2 Waarborgsommen	20	0
5.3 Overige vorderingen	555	536
5.4 Overlopende activa	1.261	1.109
	2.203	2.195
6. <i>Liquide middelen</i>	-17.926	-31.439
Som van de vlottende activa	-15.217	-27.484
TOTAAL ACTIVA	2.294.225	1.927.388

PASSIVA DAEB (x € 1.000)	DAEB	DAEB
	31-12-2021	31-12-2020
Eigen Vermogen		
7. <i>Reserves</i>		
7.1 Herwaarderingsreserve	1.348.517	994.065
7.2 Overige reserves	120.566	332.304
Resultaat boekjaar	348.424	142.714
Som van het eigen vermogen	1.817.507	1.469.083
Vreemd Vermogen		
8. <i>Voorzieningen</i>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0	15.570
8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
8.3 Overige voorzieningen	256	258
	256	15.828
9. <i>Langlopende schulden</i>		
9.1 Leningen overheid	0	766
9.2 Leningen kredietinstellingen	341.910	323.480
9.3 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	100.657	83.942
9.4 Waarborgsommen	5	0
9.5 Overige langlopende schulden	5.952	766
	448.524	408.954
10. <i>Kortlopende schulden</i>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	14.953	19.761
10.2 Schulden aan overheid	802	789
10.3 Schulden aan leveranciers	905	1.580
10.4 Belastingen, pensioenen en pr. sociale verzekeringen	2.385	1.637
10.4 Pensioenen	120	132
10.6 Overige schulden	569	611
10.7 Overlopende passiva	8.204	9.013
	27.938	33.523
Som van het vreemd vermogen	476.718	458.305
TOTAAL PASSIVA	2.294.225	1.927.388

28.2 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

WINST- & VERLIESREKENING DAEB (x € 1.000)		DAEB 2021	DAEB 2020
13	<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
13.1	Huuropbrengsten	69.918	68.579
13.2	Opbrengsten servicecontracten	1.604	1.763
13.3	Lasten servicecontracten	-1.675	-1.704
13.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.318	-3.757
13.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.323	-14.202
13.6	Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-11.066	-13.110
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	39.140	37.569
14	<i>Verkoopresultaat nieuwbouw</i>		
14.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	927
14.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
14.3	Toegerekende organisatiekosten	0	0
	Netto verkoopresultaat nieuwbouw	0	927
15	<i>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</i>		
15.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	28.142	10.317
15.2	Toegerekende organisatiekosten	-202	-55
15.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-25.697	-8.677
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.243	1.585
16	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
16.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	4.889	-22.703
16.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	312.686	129.090
16.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	5.369	2.836
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	322.944	109.223
17	<i>Overige activiteiten</i>		
17.1	Opbrengst overige activiteiten	6.334	7.536
17.2	Kosten overige activiteiten	-5.606	-6.919
	Netto resultaat overige activiteiten	728	617
18	Overige organisatiekosten	-8.212	-2.860
19	Leefbaarheid	-1.461	-1.482
20	<i>Financiële baten en lasten</i>		
20.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	28
20.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.581	-12.323
	Saldo van de financiële baten en lasten	-11.548	-12.295
	Resultaat voor belastingen	343.834	133.284
21	<i>Belastingen</i>		
21.1	Belastingen	-4.690	3.460
21.2	Resultaat niet-DAEB tak	9.280	5.970
	Som van de belastingen en deelnemingen	4.590	9.430
	Resultaat na belastingen	348.424	142.714

28.3 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

KASSTROOMOVERZICHT DAEB (x € 1.000)	2021	2020
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	69.727	68.355
Vergoedingen	1.816	1.762
Overige bedrijfsontvangsten	1.478	1.064
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	73.021	71.181
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-9.297	-8.871
Onderhoudsuitgaven	-13.613	-12.137
Overige bedrijfsuitgaven	-10.884	-9.829
Betaalde interest	-12.659	-12.447
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-286	-83
Verhuurderheffing	-6.788	-9.309
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-298	-360
Vennootschapsbelasting	-545	-1.415
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-54.370	-54.451
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.651	16.730
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.528	10.848
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	4.585	6.068
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	16.113	16.916
Betalingen investering nieuwbouw	-16.636	-13.035
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-16.051	-29.178
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-2.366	-6.551
Betalingen investeringen overig	0	-100
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-35.053	-48.864
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	918	84
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	918	84
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.022	-31.864
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	33.404	2.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-20.520	-18.786
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	0	0
	12.884	-16.786
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.884	-16.786
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	13.513	-31.920

De toename (afname) van de geldmiddelen in het boekjaar is als volgt te specificeren:

SPECIFICATIE TOE-/AFNAME GELDMIDDELEN (x € 1.000)	2021	2020
Stand per 1 januari	-31.439	481
Mutaties boekjaar	13.513	-31.920
Stand per 31 december	<u>-17.926</u>	<u>-31.439</u>

28.4 Enkelvoudig gescheiden balans niet-DAEB
(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB 31-12-2021	niet-DAEB 31-12-2020
Vaste Activa		
1. <i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	66.261	63.426
1.3 Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	55.570	48.599
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	362	530
	122.193	112.555
2. <i>Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.402	1.733
2.2 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie io	0	0
	1.402	1.733
3. <i>Financiële vaste activa</i>		
3.1 Overige deelnemingen	57	57
Netto vermogenswaarde niet DAEB		
3.2 Latente belastingvordering	291	40
3.3 Overige vorderingen	4.262	3.321
	4.610	3.418
Som van de vaste activa	128.205	117.706
Vlottende Activa		
4. <i>Vorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	295	2.005
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
	295	2.005
5. <i>Vorderingen</i>		
5.1 Huurdebiteuren	14	13
5.2 Waarborgsommen	0	0
5.3 Overige vorderingen	1.003	18
5.4 Overlopende activa	28	29
	1.045	60
6. <i>Liquide middelen</i>	37.757	32.887
Som van de vlottende activa	39.097	34.952
TOTAAL ACTIVA	167.302	152.658

PASSIVA niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB 31-12-2021	niet-DAEB 31-12-2020
Eigen Vermogen		
7. <i>Reserves</i>		
7.1 Herwaarderingsreserve	56.254	43.750
7.2 Overige reserves	48.933	55.467
Resultaat boekjaar	9.280	5.970
Som van het eigen vermogen	114.467	105.187
Vreemd Vermogen		
8. <i>Voorzieningen</i>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
8.3 Overige voorzieningen	0	0
	0	0
9. <i>Langlopende schulden</i>		
9.1 Leningen overheid	0	668
9.2 Leningen kredietinstellingen	0	0
9.3 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	52.135	46.193
9.4 Waarborgsommen	2	2
9.5 Overige langlopende schulden	0	0
	52.137	46.863
10. <i>Kortlopende schulden</i>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	0	0
10.2 Schulden aan overheid	632	557
10.3 Schulden aan leveranciers	0	0
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	64	49
10.5 Pensioenen	2	2
10.6 Overige schulden	0	0
10.7 Overlopende passiva	0	0
	698	608
Som van het vreemd vermogen	52.835	47.471
TOTAAL PASSIVA	167.302	152.658

28.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

WINST- & VERLIESREKENING niet-DAEB (x € 1.000)		niet-DAEB	niet-DAEB
		2021	2020
13	<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
13.1	Huuropbrengsten	2.627	3.032
13.2	Opbrengsten servicecontracten	46	76
13.3	Lasten servicecontracten	-77	-76
13.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-130	-387
13.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-549	-477
13.6	Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-427	-440
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.490	1.728
14	<i>Verkoopresultaat nieuwbouw</i>		
14.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
14.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
14.3	Toegerekende organisatiekosten	0	0
	Netto verkoopresultaat nieuwbouw	0	0
15	<i>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</i>		
15.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.394	22.237
15.2	Toegerekende organisatiekosten	-6	-180
15.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.036	-21.849
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	352	208
16	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
16.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-706	-304
16.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.427	3.845
16.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	1.202	744
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.923	4.285
17	<i>Overige activiteiten</i>		
17.1	Opbrengst overige activiteiten	4.286	4.767
17.2	Kosten overige activiteiten	-3.924	-4.758
	Netto resultaat overige activiteiten	362	9
18	Overige organisatiekosten	-81	-96
19	Leefbaarheid	-47	-50
20	<i>Financiële baten en lasten</i>		
20.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18	5
20.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-81	-119
	Saldo van de financiële baten en lasten	-63	-114
	Resultaat voor belastingen	9.936	5.970
21	<i>Belastingen</i>		
21.1	Belastingen	-656	0
	Som van de belastingen en deelnemingen	-656	0
	Resultaat na belastingen	9.280	5.970

28.6 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB (x € 1.000)	2021	2020
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	2.558	3.036
Vergoedingen	48	59
Overige bedrijfsontvangsten	34	106
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	2.640	3.201
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-248	-298
Onderhoudsuitgaven	-364	-408
Overige bedrijfsuitgaven	-287	-330
Betaalde interest	-85	-119
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-8	-3
Verhuurderheffing	0	0
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-8	-6
Vennootschapsbelasting	-15	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-1.015	-1.164
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.625	2.037
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.212	22.647
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	3.975	4.593
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	6.187	27.240
Betalingen investering nieuwbouw	0	0
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-178	-483
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-2.333	-6.119
Betalingen investeringen overig	-76	-110
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-2.587	-6.712
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	238	274
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	238	274
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.838	20.802
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-593	-557
	-593	-557
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-593	-557
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	4.870	22.282

De toename (afname) van de geldmiddelen in het boekjaar is als volgt te specificeren:

SPECIFICATIE TOE-/AFNAME GELDMIDDELEN (x € 1.000)	2021	2020
Stand per 1 januari	32.887	10.605
Mutaties boekjaar	4.870	22.282
Stand per 31 december	<u>37.757</u>	<u>32.887</u>

29 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

29.1 Bestuurders en commissarissen

29.1.1 WNT-verantwoording 2021 Woonstichting 'thuis

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op 'thuis van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse H. Klasse H heeft een maximum op basis van fulltime dienstverband van € 209.000,- (2020 was € 201.000,-).

Bezoldiging topfunctionarissen conform WNT 2021	
Naam	Dhr. L.A. Severijnen
Functie	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning + Belastbare onkostenvergoeding	€ 182.409
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.340
Totale bezoldiging	€ 200.749
Toepasselijk WNT-maximum	€ 209.000

Bezoldiging topfunctionarissen conform WNT 2020	
Naam	Dhr. L.A. Severijnen
Functie	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning + Belastbare onkostenvergoeding	€ 159.989
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.909
Totale bezoldiging	€ 183.898
Toepasselijk WNT-maximum	€ 201.000

29.1.2 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hiervoor vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2020 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2021 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd. De bezoldiging van de raad van commissarissen conform WNT-norm kan als volgt worden gespecificeerd (vrijgesteld btw):

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen) 2021

Naam	Mr. W.R. Ligtfoot	Mw. I. Koopmans	Mw. J. Kuppens
Functie	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 14/1	15/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	€ 939	€ 24.172	€ 16.850
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
Bezoldiging	€ 939	€ 24.172	€ 16.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 1.202	€ 30.148	€ 20.900

Naam	Dhr. L. Odijk	Drs. P. van Lange	Dhr O. de Jong
Functie	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Bezoldiging	€ 16.850	€ 8.425	€ 16.850
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
Bezoldiging	€ 16.850	€ 8.425	€ 16.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.900	€ 10.364	€ 20.900

Naam	Mw M. Toenders
Functie	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	28/6 - 31/12
Bezoldiging	€ 8.633
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0
Bezoldiging	€ 8.633
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 10.708

Vergelijkende cijfers 2020:

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen) 2020

Naam	Mr. W.R.	Mw. J. Kuppens	Dhr. L. Odijk
Functie	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31-12
Bezoldiging	€ 24.150	€ 16.200	€ 16.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
Bezoldiging	€ 24.150	€ 16.200	€ 16.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.150	€ 20.100	€ 20.100

Naam	Drs. P. van Lange	Dhr O. de Jong
Functie	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	€ 16.200	€ 16.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0
Bezoldiging	€ 16.200	€ 16.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.100	€ 20.100

Alle bedragen zijn vrijgesteld btw.

Bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (RJ)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden)
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen)
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband
- Er is een kleine netto vergoeding uitgekeerd vanwege Corona

Het totaalbedrag van de individuele bestuurder wordt als volgt gespecificeerd:

Bezoldiging bestuurders conform RJ in €	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Winstdeling en Bonus	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Naam						
Dhr. L.A. Severijnen	194.090	171.279	18.340	23.909	225	0
Totaal	194.090	171.279	18.340	23.909	225	0

De bezoldiging van de raad van commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

Bezoldiging Raad van Commissarissen conform RJ in €	Als lid van de Raad van Commissarissen		Als lid van commissies		Overige kosten vergoedingen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Naam						
Dhr. W.R. Ligvoet	939	29.222	0	0	0	0
Mevr. I. Koopmans	24.172	0	0	0	0	0
Mw J. Kuppens	16.850	19.602	0	0	2.495	0
Dhr. L. Odijk	16.850	19.602	0	0	0	0
Mw P. van Lange	8.425	16.200	0	0	0	0
Dhr O. de Jong	16.850	19.602	0	0	0	0
Mw. M. Toenders	8.633	0	0	0	76	0
Totaal	92.719	104.228	0	0	2.571	0

De btw-positie van de commissarissen is gewijzigd. Er geldt een vrijstelling btw vanaf 2019. Echter teruggave van btw over de jaren 2019 en 2020 is aan regels gebonden.

Gezien de relatief beperkte materialiteit per commissaris en de onzekerheid over het wel/niet toe kunnen passen van de terugwerkende kracht in relatie tot de inspanningen, is besloten om voor 2019 en 2020 geen gebruik te maken van de optie tot verrekenen.

De bedragen over 2021 zijn vrijgesteld van BTW. In 2020 zijn alle bedragen nog inclusief btw, behalve bij mevr. P. van Lange. Zij is vanaf 2019 als commissaris van woonstichting **'thuis** geen ondernemer meer voor de omzetbelasting.

30 Overige gegevens

30.1 Statutaire resultaatbestemming

Ingevolge artikel 3 van de statuten heeft Woonstichting **'thuis** ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting. In verband hiermede is voorgesteld om het jaarresultaat geheel toe te voegen aan de overige reserves.

30.2 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

30.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op pagina 155 opgenomen.

Eindhoven, 26 april 2022

Bestuur:

De Raad van Commissarissen:

De heer L.A. Severijnen
Directeur-bestuurder

Mevrouw Mr. Dr. I.M. Koopmans MSHE (voorzitter)

De heer Ing. O.D.J. de Jong MRE

Mevrouw Ir. J. Kuppens MMO

De heer Ir. L. Odijk MRE

Mevrouw Drs. M.J.M.C. Toenders-Broeders

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Woonstichting 'thuis

Verklaring over de jaarrekening 2021

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Woonstichting 'thuis ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021 van Woonstichting 'thuis te Eindhoven gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2021;
- de winst-en-verliesrekening over 2021; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting 'thuis zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Boschdijktunnel 10, 5611 AG Eindhoven, Postbus 6365,
5600 HJ Eindhoven
T: 088 792 00 40, F: 088 792 94 13, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Woonstichting 'thuis is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Eindhoven. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In hoofdstuk 21, 24 en 26 van de jaarrekening heeft Woonstichting 'thuis de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de fiscale positie, de waardering van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de controle op de frauderisico's in de opbrengstverantwoording van verkoop anders dan van individuele woonegelegenheden en aanbestedingen.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Woonstichting 'thuis. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vastgoedwaardering en marktwaarde van de leningportefeuille in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: € 23.468.000
- Specifieke materialiteit: € 1.170.000

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

<i>Materialiteit</i>	€ 23.468.000
<i>Specifieke materialiteit</i>	€ 1.170.000
<i>Hoe is de materialiteit bepaald</i>	<p>Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Woonstichting 'thuis.</p> <p>Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.</p>

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2021.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 1.173.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven € 58.500 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Woonstichting 'thuis maakt gebruik van serviceprovider

Woonstichting 'thuis maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountant van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonstichting 'thuis en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf 1.5 van het jaarverslag, waarin het bestuur en de raad van commissarissen haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de meldregeling misstanden of integriteitsschendingen, de integriteitscode, de gedragscode, en voor zover wij dat noodzakelijk achten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur en het management en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p><i>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i></p> <p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.</p>

<p>In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt. • Schattingen. • Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening 	<p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p>Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten.</p>
<p><i>Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers</i> Woonstichting 'thuis kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op niet geleverde prestaties of te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.</p>	<p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de prijzen marktconform zijn.</p>
<p><i>Het risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie door het aangaan van niet marktconforme, vastgoedtransacties</i> Het bestuur kan contracten aangaan met bedrijven van bevriende relaties, waardoor het risico bestaat op niet-marktconforme vastgoedtransacties, specifiek ten aanzien van complexgewijze verkopen, verkopen BOG/MOG/ZOG en verkopen van gronden aan externe partijen.</p>	<p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.</p>
<p><i>Het risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie door het aangaan van niet marktconforme, vastgoedtransacties</i> Het bestuur kan contracten aangaan met bedrijven van bevriende relaties, waardoor het risico bestaat op niet-marktconforme vastgoedtransacties, specifiek ten aanzien van complexgewijze verkopen, verkopen BOG/MOG/ZOG en verkopen van gronden aan externe partijen.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van aankoop, verkoop en verhuur van vastgoed.</p>
<p><i>Het risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie door het aangaan van niet marktconforme, vastgoedtransacties</i> Het bestuur kan contracten aangaan met bedrijven van bevriende relaties, waardoor het risico bestaat op niet-marktconforme vastgoedtransacties, specifiek ten aanzien van complexgewijze verkopen, verkopen BOG/MOG/ZOG en verkopen van gronden aan externe partijen.</p>	<p>Ten aanzien van het risico op vastgoedtransacties met bevriende relaties hebben wij door geanalyseerd welke nieuwe complexgewijze verkopen, verkopen BOG/MOG/ZOG en/of verkopen van gronden aan externe partijen tot stand zijn gekomen. Voor deze transacties hebben wij aan de hand van marktinformatie en contractvergelijking getoetst of deze marktconform zijn.</p>

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet marktconforme vastgoedtransacties.

Voorts hebben wij in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennis genomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele

kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten of over specifieke elementen van de jaarrekening.

<i>Kernpunten</i>	<i>Onze controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p><i>Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde</i> <i>Refereer aan de paragraaf 'DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' in de grondslagen voor waardering van activa en passiva en aan punt 26.1 'Vastgoedbeleggingen' in de toelichting van de jaarrekening.</i></p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is gewaardeerd volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Het bestuur maakt gebruik van een externe taxateur voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateur is aangesteld door het bestuur en voert haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.</p> <p>Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude.</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken.</p> <p>Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde expert is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.</p> <p>Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd.</p> <p>Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse outputanalyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouw van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Woonstichting 'thuis met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.</p> <p>Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur</p>

Kernpunten

Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Referer aan de paragraaf 'DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' in de grondslagen voor waardering van activa en passiva en aan punt 26.1 'Vastgoedbeleggingen' in de toelichting van de jaarrekening.

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Woonstichting 'thuis de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Woonstichting 'thuis, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een

Onze controlewerkzaamheden en observaties

ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de waardering van het vastgoed in exploitatie met toepassing van de full-versie van het Handboek.

Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Woonstichting 'thuis en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2021 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

<i>Kernpunten</i>	<i>Onze controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p>belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Woonstichting 'thuis baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.</p> <p>Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.</p> <p>Door de schattingonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjaren- onderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.</p> <p>Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Woonstichting 'thuis worden gebruikt.</p> <p>Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.</p> <p>Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;

- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het governanceverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het governanceverslag RvC, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35, 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 20 april 2021 herbenoemd als externe accountant van Woonstichting 'thuis door de raad van commissarissen. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van veertien jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

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

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in paragraaf 27.23 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2021 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2021.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Maastricht, 26 april 2022
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

drs. S.C.J.M. Frissen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2021 van Woonstichting 'thuis

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van



organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.