

thuis

A photograph of three women standing in a garden. The woman on the left is wearing a green jacket and glasses, holding a green-handled tool. The woman in the middle is wearing a teal jacket and has her arm around the woman on the right. The woman on the right is wearing a dark jacket and glasses, holding a wooden-handled tool. They are all smiling. In the foreground, there are various flowers, including purple cosmos and orange marigolds. A red-tiled roof is visible in the background.

Jaarverslag 2022

samen'thuis

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1. Bestuursverslag.....	8
2. Governanceverslag raad van commissarissen.....	18
3. Governance.....	19
4. Toezichthoudende rol.....	20
5. Werkgeversrol.....	22
6. Klankbordrol	23
7. Ambassadeursrol.....	23
8. Samenstelling, educatie en bezoldiging van de raad	23
9. Functioneren van de raad	26
10. Vergadering en overleg	28
11. Tot slot	30
12. Huisvesting in huur en koop	33
13. Vastgoedportefeuille	43
14. Gebiedsontwikkeling en beheer.....	48
15. Organisatie.....	64
16. Financiën.....	74
17. Balans per 31 december 2022 – vóór resultaatbestemming	86
18. Winst- en verliesrekening over 2022	88
19. Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)	89
20. Algemene toelichting.....	90
21. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	93
22. Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	104
23. Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	107
24. Belangrijke inschatting ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	109
25. Kasstroomoverzicht (directe methode).....	110
26. Toelichting op de balans	111
27. Toelichting op de Winst- en verliesrekening.....	131
28. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB.....	140
29. Verantw. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	148
30. Gebeurtenissen na balansdatum	151
31. Overige gegevens	152

Voorwoord

'thuis heeft in 2022 25 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd en dat is veel minder dan we hadden gepland en gehoopt. Het is ook veel minder dan nodig is. We zien nu al enkele jaren het aantal woningzoekenden wat reageert op een sociale huurwoning stijgen. Het grote woningtekort creëert een serie aan maatschappelijke problemen en heeft er uiteindelijk toe geleid dat het onderwerp wonen en bouwen terecht hoog op de politieke agenda staat van zowel gemeenten, provincie als het rijk.

Ook thuis heeft daarom een forse bouwambitie voor de komende jaren. Ondanks het tegenvallend aantal opgeleverde nieuwe woningen is 'thuis wel goed in het realiseren van nieuwbouw. In de periode 2017 – 2021 hoorde 'thuis bij de 15 woningcorporaties die relatief (t.o.v. hun omvang VHE's) de meeste nieuwbouw hebben opgeleverd. 'thuis voegde in die periode 858 woningen toe. De tegenvallende productie in 2022 is dus gelukkig een uitzondering maar ook een waarschuwing dat zelfs een corporatie die de zaken goed op orde heeft te maken krijgt met de nodige tegenvallers.

Het succes van bouwprojecten hangt nu eenmaal af van heel diverse en onderling afhankelijke aspecten. De schaarse beschikbare ruimte, de complexe vergunningsprocedures, de omvang van ons investeringsvermogen en de hoogte van de huren (onze enige inkomstenbron) en de vele inspraakmogelijkheden en opties om bezwaar en beroep aan te tekenen en tot slot de enorm gestegen bouwkosten en de schaarste aan materialen en mensen.

Dit jaar is de afschaffing van de verhuurdersheffing definitief doorgezet en zijn er Nationale prestatie afspraken gemaakt die vertaald zijn in regionale woondeals. Ook in de MRE regio weten we nu dat de gezamenlijke ambitie is om 14.500 sociale huurwoningen te bouwen tot 2030. We zien dat in de volle keten van betrokken organisaties en overheden het belang gezien wordt van deze ambitie. Tegelijkertijd is duidelijk dat als we alles blijven doen op de manier waarop we het nu doen het doel niet gehaald zal gaan worden.

In de regio gaan we na het succes van de geslaagde bouwstroom Woonst een tweede gezamenlijke aanbesteding vorm geven en blijven we dit ook doen met de gemeenten met als doel om ook de vergunningsprocedures te versnellen. In alle gemeenten zijn we samen met de gemeenten actief op zoek naar bouwlocaties en andere manieren van samenwerken gericht op het verkorten van de doorlooptijd.

'thuis heeft de laatste jaren al de nodige stappen gezet om een lerende organisatie te worden en de ervaringen en inzichten die dat heeft opgeleverd hebben we dit jaar gedeeld met onze collega's en samenwerkingspartners. We dragen ook op deze manier graag bij aan leren en verbeteren in alle samenwerkingsketens waarin we werken.

Het in 2022 uitgevoerde medewerkers tevredenheidsonderzoek heeft de goede beelden uit eerdere metingen bevestigd. Een heel groot deel van de medewerkers ervaart 'thuis als fijne werkplek, is zeer betrokken en werkt enthousiast aan het vormgeven van de missie en visie van 'thuis. Dit bleek o.a. uit een trots-makende eNPS score van 51.

In het jaar dat Corona gestaag uit ons beeld verdween werd de wereld opgeschrikt door een oorlog in Oekraïne met wereldwijde gevolgen. In eerste instantie vreselijk voor de burgers van Oekraïne die deze mate van geweld moeten ondergaan waarvan we dachten dat het niet meer zou voorkomen in Europa. De hoge inflatie die hier o.a. het gevolg van is treft direct onze huurders en medewerkers maar ook onze bedrijfsvoering. 'thuis werkt op bescheiden schaal mee aan de opvang van gevluchte Oekraïners in woningen die tijdelijk beschikbaar zijn i.v.m. een herontwikkeling. Voor de huurders passen we maatwerk toe en hebben we een fonds ingericht om in voorkomende situaties problemen met de huurbetaling kunnen voorkomen. De medewerkers hebben we met een eenmalige extra beloning in enige mate gecompenseerd.

Ondanks deze tegenwind zullen we ons maatschappelijk vermogen en onze inzet vol moeten inzetten op de noodzakelijke verduurzaming van ons bestand bezit en het tegen gaan van de woningnood. Dit blijven we doen op de 'thuis manier met een solide bedrijfsvoering, transparante en goed onderbouwde keuzes en door elke dag te leren en te verbeteren.

Ik wens u veel leesplezier bij het lezen van ons jaarverslag over het jaar 2022.

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 ontplooiën. Dit willen we niet alleen nu, maar ook in de toekomst blijven bieden.

Het jaar 2022 was net als voorgaande jaren een bijzonder jaar. We begonnen het jaar positief met goede hoop dat we corona nu toch echt achter ons zouden kunnen laten. Dat is wel gelukt, maar de positieve instelling werd al snel overschaduwd door het starten van de oorlog in Oekraïne. Een oorlog die dichtbij komt en ons raakt. We leveren een bijdrage door vluchtelingen onderdak te bieden. En we hebben een noodfonds opgericht voor huurders die als gevolg van de gestegen (energie)prijzen in de problemen zijn gekomen.

De oorlog brengt veel onzekerheid met zich mee. Economische verwachtingen worden in rap tempo bijgesteld en dat heeft ook effect op de cijfers van **'thuis**. Onze ruimte om te investeren wordt beperkt. Doordat in 2022 is besloten tot het afschaffen van de verhuurderheffing is het effect nu nog gedempt. Maar met het afschaffen van de verhuurderheffing zijn ook de landelijke prestatieafspraken gekomen, die ons verplichten tot investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Gelukkig liggen de afspraken grotendeels in lijn met de keuzen zoals we die toch al gemaakt hadden.

We blijven ons inzetten voor het bouwen van nieuwe woningen. In 2022 hebben we daarvoor ook een zogenaamde kansenkaart gemaakt voor ons bezit in Son en Breugel, waarmee potentiële locaties voor het toevoegen van woningen in beeld zijn gebracht. De komende jaren gaan we dit ook voor andere gemeenten waar wij bezit hebben doen. Daarnaast blijven we ook stappen zetten in het verduurzamen van ons bezit. Hiertoe hebben we de eerste stappen gezet om niet alleen een CO₂-neutrale, maar ook circulaire woningvoorraad te krijgen. We hebben gedefinieerd hoe we circulariteit kunnen meten en dit voor onze woningen in beeld kunnen brengen.

Ook blijven we onze dienstverlening verbeteren. Zo zijn we gestart met een proef voor vraaggestuurd onderhoud, waarbij huurders zelf mogen aanvragen wanneer de keuken, badkamer of toilet wordt vervangen. En we doen mee aan de doorstroomregel ‘van groot naar beter’, bedoeld om senioren huurders die in een eengezinswoning wonen te helpen aan een beter passende woning. Inmiddels hebben we al enkele jaren ervaring als lerende organisatie en we hebben daarom in 2022 collega-corporaties en maatschappelijke partners uitgenodigd om ze te inspireren. Het was een leuke dag waarin we samen veel geleerd hebben.

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 2022 was om op alle onderdelen een score te behalen die hoger was dan de score in 2021. Dat is helaas niet helemaal gelukt, wel scoren we op alle 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. Op het gebied van duurzaamheid scoort **'thuis** score A.

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**. Om deze vrijwilligers te bedanken hebben we in 2022 een leuke avond voor ze georganiseerd.

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**. **'thuis** heeft in 2021 in het kader van een pilot een budget toegekend aan de Huurdersraad om te besteden aan duurzaamheidsmaatregelen. Dit jaar hebben we samen met de Huurdersraad gekeken naar de besteding van het eigen budget om duurzaamheid onder huurders te bevorderen. Uiteindelijk is gekozen dit in te zetten voor regentonnen en radiatorventilatoren. In 2023 gaan we dit uitvoeren.

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. Ook in 2022 heeft deze bijeenkomst plaatsgevonden. Belangrijk thema dit jaar was wederom het ophogen van de nieuwbouwproductie en of er wel ruimte voor was om die dan te bouwen.

Naast de sessie was er ook aandacht voor de nationale prestatieafspraken en vertaling naar de regionale woondeal. Gezamenlijk vormden dit de input voor de bieding op de woonvisie en was het een eerste stap voor het maken van prestatieafspraken. In 2022 zijn in Oirschot en Son en Breugel nieuwe afspraken ondertekend. In de andere gemeenten zijn er meerjarige afspraken of zijn de afspraken begin 2023 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 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 samen te werken in het SeniorenPunt.

Samen met medewerkers

In 2022 heeft er wederom een medewerkers motivatie meting (MMM) plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat een groot deel van de medewerkers tevreden is en **'thuis** zou aanbevelen als werkgever. We scoorden ruim boven de benchmark (eNPS 51,2) met collega-corporaties (eNPS 8,2) mogen dus trots zijn op de resultaten. Natuurlijk komen er ook verbeterpunten uit zoals de werkdruk, samenwerking tussen teams en de beoordeling en beloning. Daar gaan we komende jaren mee aan de slag.

Zo zijn we ook aan de slag gegaan met het veranderen van ons kantoor en mobiliteitsbeleid nu thuiswerken ook tot de mogelijkheden behoort. De gedachte is dat het kantoor meer voor ontmoeten, sparren en samenwerken wordt gebruikt.

1.3 Volkshuisvestelijke prestaties 2022

Ook in 2022 merken we nog steeds dat er een enorme druk op de woningmarkt is. Het adagium 'bouwen, bouwen, bouwen' van voorgaande jaren blijft dan ook onverminderd gelden. We hebben daartoe tijdens de strategische herijking in 2022 gekozen de forse nieuwbouwambitie van in totaal 3.000 woningen in de komende 10 jaar overeind te houden. 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 2022 is het, onder andere als gevolg van leveringsproblemen en bezwaarprocedures, niet gelukt om het verwachte aantal nieuwbouwwoningen op te leveren. We hebben uiteindelijk 25 woningen toegevoegd aan onze woningvoorraad. Dat is minder dan in 2021 (99 woningen) en 2020 (220 woningen). In 2023 verwachten we weer meer woningen toe te voegen. Door verkoop en sloop is de woningvoorraad van **'thuis** in 2022 per saldo met 37 woningen afgenomen.

Iedereen betaalbaar wonen

'thuis werkt met 6 vaste streefhuren, we hebben 4 streefhuursprijzen 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 2022 is de gemiddelde huur als gevolg van mutaties en huurverhoging met 2,1% gestegen, daarmee blijven we onder de inflatie (2,3%).

Betaalbare huren zijn belangrijk om huishoudens met recht op huurtoeslag te kunnen huisvesten. In 2022 is 98% van de voor verhuur beschikbaar gekomen woningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de EU-grens en had 68% van de nieuwe huurders een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Daarvan is 99% passend gehuisvest binnen de daarvoor geldende regels, 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. Waar dit zich in 2021 enigszins leek te stabiliseren zien we in 2022 weer een toename/verslechtering van de kansen van woningzoekenden.

Het aantal geadverteerde woningen is ten opzichte van 2021 met 2% gedaald. Een verklaring hiervoor is het feit dat we minder nieuwbouw hebben verhuurd. Het aantal mutaties in de reguliere woningvoorraad is namelijk wel met 8% 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, de doorstroomregeling 'Van groot naar beter' en de tijdelijke verhuur van woningen in de Gildebuurt. In 2022 heeft 6,7% van de bestaande woningvoorraad een nieuwe huurder gekregen.

Ook in 2022 hebben we verschillende doelgroepen met voorrang aan een woning geholpen. Het aandeel woningen dat hiervoor is ingezet is ten opzichte van voorgaande jaren gedaald tot 41% (48% in 2021 en 46% in 2020). Deze daling wordt verklaard door een daling van het aantal urgent woningzoekenden en huurders die in het kader van herstructurering een andere woning moeten zoeken. Hierbij moet worden aangemerkt dat het ons niet gelukt is om voldoende woonruimte beschikbaar te stellen zodat de gemeente haar taakstelling in de huisvesting van vergunninghouders kan voldoen, met uitzondering in de gemeente Veldhoven.

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.

In 2022 hebben we slechts 13 maal over moeten gaan tot een ontruiming. Hierbij was er sprake van een combinatie van huurachterstand en overlast. We zien dat het voor huurders moeilijker is geworden om de huur te betalen, we werken daarom intensief samen met de gemeente in de Vroegsignalering van schulden. Aanvullend hebben we met gemeenten samen gekeken naar het aanpakken van energiearmoede en hebben we een noodfonds opgericht. We hebben 22 verzoeken voor hulp uit het noodfonds gehonoreerd.

Ook hebben we de aanpak van een aantal complexen waar we aan de slag zijn gegaan met de uitkomsten van het woonbelevingsonderzoek (uit 2019) geëvalueerd. In deze complexen hebben we extra aandacht voor het samen wonen en voerden we soms ook fysieke projecten uit om de leefbaarheid te verbeteren. In 2023 zullen we een nieuw onderzoek uitvoeren.

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 47% (ten opzichte van 45% in 2021). Dit als gevolg van verduurzaming van bezit en toevoeging van energiezuinige nieuwbouwwoningen, 25 nul-op-de-meter (NOM) woningen in 2022. Ook gaan we door met het plaatsen van zonnepanelen: we hebben in 2022 237 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 implementeren van een routekaart circulariteit, waarin we uitwerken hoe we op termijn een circulaire corporatie kunnen worden en wat we daar dan onder verstaan. 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.

1.4 Financieel resultaat

In 2022 hebben we een omzet gerealiseerd van € 75 miljoen aan huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten. Het jaarresultaat voor 2022 bedraagt ca. € 45,3 miljoen. Dit bedrag wordt voor € 31,5 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.

Anders is dat bij renovaties en het verduurzamen van het bezit. Deze investeringen leiden over het algemeen tot een marktwaardestijging van respectievelijk globaal 20%. Dat betekent dat het overgrote deel van deze investeringen onrendabel is. Een voorziening van € 2 miljoen is opgenomen voor het eerste CO2 routekaart 2023-2050 project.

'thuis verkeert in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting (Vpb) vanaf 2022. Dat was vanaf 2021, maar de Belastingdienst heeft de bezwaren tegen aangifte 2018 en 2019 toegekend. Dit houdt in dat de vermindering verhuurderheffing naar investering geboekt mogen worden en dat we mogen afwaarderen op de renteswaps. Hierdoor ontstaat er vanaf 2018 compensabel verlies dat we kunnen verrekenen tot en met de Vpb last van 2022.

De belastingdruk bedraagt in 2022 € 1,07 miljoen. Dat betreft € 3,01 miljoen aan te betalen acute belasting, correctie voorgaande jaren (latent en acuut) een voordeel van € 5,53 miljoen en mutatie de belastinglatentie € 3,59 miljoen. De belastinglatenties zijn op een zelfde wijze verwerkt en gewaardeerd als in 2021, alleen de zonnepanelen zijn opgenomen bij de woning. En voor afwaardering renteswaps is een latentie gevormd.

Het resultaat op de reguliere bedrijfsactiviteiten (verhuren en verkopen) bedraagt € 38,5 miljoen en van de overige activiteiten € 0,5 miljoen. Uit dit resultaat moeten wel de rentelasten (€ 11,0 miljoen), de overige organisatiekosten (€ 3,3 miljoen) en leefbaarheid (€ 1,5 miljoen) betaald worden.

Het jaarresultaat wordt toegevoegd aan het Eigen Vermogen bij de Overige reserves. Het Eigen Vermogen bedraagt eind 2022 € 1.863 miljoen, waarvan € 1.376 miljoen de Herwaarderingsreserve betreft. De Herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde deel van het Eigen Vermogen. De omvang van de Overige reserve is ca. € 487 miljoen na toevoeging van het resultaat van het boekjaar 2022. 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 68% van de leegwaarde en 78% 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 bijna € 2,145 miljard waard is. Hiervan betreft € 2,080 miljard DAEB-vastgoed en € 65 miljoen betreft niet-DAEB-vastgoed. Vorig jaar bedroeg de marktwaarde verhuurde staat € 2,124 miljard. Het verschil bedraagt circa € 21 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 Q3 2022 die een stijging weergeven van ongeveer 9,6%. De stijging van de marktwaarde verhuurde staat is lager.

Als we inzoomen op de ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat 2022 ten opzichte van 2021 komt de stijging van € 21 miljoen globaal als volgt tot stand:

- Voorraadmutaties als gevolg van (een tijdelijke) afname eenheden: -/- € 6,8 miljoen
- Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek: +/- € 11,4 miljoen
- Mutatie vastgoedgegevens waaronder het effect van de gestegen contracturen: +/- € 15,7 miljoen
- Mutatie waarderingsparameters waaronder de stijging van de leegwaarde, vervallen van de verhuurderheffing en lagere disconteringsvoet en lagere leegwaardestijging: +/- € 0,5 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.

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 kan 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.

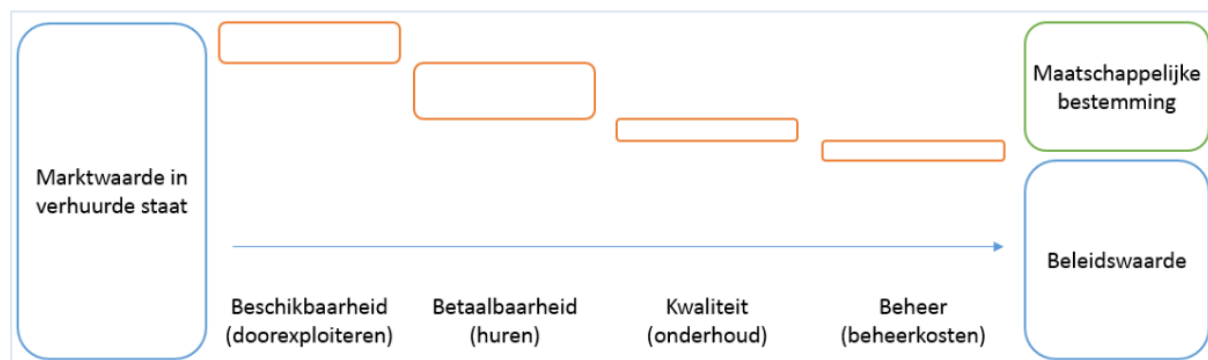
Het gaat dus niet om geld dat we als **'thuis** extra op de bank hebben staan. Dit geld kunnen we dus ook niet inzetten voor de maatschappelijke opgave.

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 2022 € 1.063 miljoen. Vorig jaar was die € 1.012 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 beleidsnormen onderhoud en beheerlasten respectievelijk € 100,- hoger of lager uitvallen.

De beleidswaarde is globaal € 1.082 miljoen lager dan de marktwaaarde 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 2022 2,4. 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 schuldpositie rekening houdend met het maatschappelijke beleid dat we voeren.

De LTV van **'thuis'** bedraagt ultimo 2022 32,2%. 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 2022 60,2%. 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 schuldpositie af te lossen.

De dekkingsratio van **'thuis'** bedraagt ultimo 2022 16%. 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 integriteitskwesties 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 tevredenheidonderzoeken 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.

Eerder hebben we de PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. self-assessment 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.

De controller heeft tijdens besluitvorming en audits op risicobeheersing hier bijzondere aandacht aan besteed, 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 2022 zijn geen meldingen/signalen geweest van mogelijke integriteitsschending, governance kwesties en is ook geen fraude geconstateerd.

1.6 Actuele (macro-economische) ontwikkelingen

We zien ons nog steeds 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 achter ons laten, belanden we opnieuw in economisch onzekere tijden.

De Russische inval in Oekraïne heeft hoe dan ook gevolgen voor onze economie. De inflatie over 2022 gemiddeld 10%. De forse stijging is met name het gevolg van de reeds eerder ingezette sterk gestegen energieprijzen, maar ook de prijsstijging van voedingsmiddelen en brandstoffen.

Energieprijzen rijzen zoals gezegd de pan uit. Sinds vorig jaar zijn de energieprijzen met zo'n 114% 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 zijn enorm gestegen en stijgen nog steeds, deels als gevolg van de toegenomen energieprijzen en deels vanwege afnemende beschikbare (deel)productie.

De Nederlandsche Bank schat nog steeds in dat de gevolgen van de oorlog en de westerse sancties tegen Rusland voor de Nederlandse financiële sector vooralsnog beperkt lijken. We zien tegelijkertijd dat enkele banken zoals Credit Suisse de bankensector nerveus maken. Door adequaat ingrijpen van de Zwitsers overheid is erger voorkomen. Daarmee lijkt de rust op dit gebied weer wat te zijn teruggekeerd. Al blijft het in deze tijd economisch onzeker.

Tegelijkertijd worden huishoudens met lagere inkomens, waaronder onze huurders, hard getroffen. Hoewel het kabinet maatregelen heeft getroffen om een deel van de hogere energiekosten te compenseren en er een prijsplafond is geïntroduceerd, blijft het voor hen kritisch om iedere maand weer de eindjes aan elkaar te knopen. Niet alleen de hogere energielasten raken hen, maar ook de sterk gestegen prijzen. Gelukkig zijn de uitkeringen verhoogd.

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. In 2023 gaan we aan de slag met het gratis maken van duurzaamheidsmaatregelen. Ook dat draagt bij aan de betaalbaarheid van het wonen.

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 getemporeerd 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.

Punt van aandacht zijn de Nationale Prestatieafspraken die in 2022 overeengekomen zijn en doorgerekend zijn tegen economisch gunstere omstandigheden. De huidige economische onzekere tijden zetten het realiseren van deze afspraken onder druk. Niet voor niets dringen Aedes en Aw aan op versnelde tussentijdse doorrekening.

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.

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 2023 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, 20 april 2023

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.

2.1 Persoonlijk bericht van de voorzitter

Zo aan het einde van het jaar is het een mooi moment om de balans op te maken en kort terug te kijken.

Het is een bijzonder jaar geweest. Toen we het jaar begonnen zaten we nog volop in corona, was er nog een lockdown en werden we nog steeds opgeroepen om zoveel mogelijk thuis te werken. Inmiddels lijkt dit allemaal ver weg en is het weer min of meer business as usual. De vraag die opkomt is of we er iets van geleerd hebben, zowel persoonlijk als de organisatie. Als ik om me heen kijk, lijkt het erop alsof alles weer een beetje 'normaal' gaat, zoals het was voor corona, maar schijn kan bedriegen want we hebben allemaal wel nieuwe ervaringen opgedaan en in hoeverre die ons beïnvloed hebben moet in veel gevallen nog blijken. Tegelijk zien we natuurlijk dat de oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande energiecrisis wel duidelijk heeft gemaakt dat we op meerdere paarden moeten wedden in plaats van op één en dat Nederland en eigenlijk Europa veel meer op eigen benen moeten leren staan, dan we de afgelopen decennia gedaan hebben. We moeten onafhankelijker en zelfstandiger worden, op allerlei gebied.

Al deze ontwikkelingen hebben ook impact op onze huurders en medewerkers en dat vraagt meer van onze organisatie, alsook andere dingen. Tegelijk ligt er natuurlijk ook het vraagstuk van het tekort aan woningen en het stikstofdebat. En deze problematiek blijft nog wel even.

Daarnaast zie ik dat we nog steeds gebruik maken van digitale vergadermiddelen zoals teams of zoom of Webex en we ook nog steeds regelmatig thuis werken. Tegelijk zie ik ook dat we het toch wel heel fijn vinden om naar kantoor te komen. Het is nog steeds een beetje zoeken naar de balans en dat vraagt de nodige flexibiliteit van ons allemaal.

Ook binnen de raad van commissarissen zoeken we naar die balans om niet alle vergaderingen 'fysiek' te doen, maar twee of drie keer per jaar digitaal te vergaderen. Sommige onderwerpen lenen zich echter juist voor een fysieke bijeenkomst, zoals de jaarlijkse zelfevaluatie. De raad van commissarissen evalueert zichzelf ieder jaar. Het ene jaar doen we dat onder ons, dus zonder hulp of begeleiding van buiten, het andere jaar juist wel met hulp of begeleiding van een extern bureau. Dit jaar was de evaluatie onder ons, dus zonder hulp van buiten. We hebben daarbij gebruik gemaakt van een speciaal ontwikkelde tool van de Vereniging voor Toezichthouders voor Woningcorporaties en die is ons best goed bevallen. Je krijgt allerlei vragen die gaan over het functioneren van de raad als geheel, de individuele leden en de relatie met de organisatie en de bestuurder. Het leuke van de tool is dat deze ook informatie bevat over hoe andere raad van commissarissen zichzelf zien en daarmee heb je dus een soort benchmark waaraan je kunt aflezen waar je staat.

Er kwamen uit de evaluatie een aantal aandachtspunten naar voren waar de raad van commissarissen de komende tijd extra rekening mee wil houden. Een van de zaken was dat wij als raad van commissarissen ook een keer per jaar met de controller in gesprek willen en afgesproken is dat we dat voortaan jaarlijks doen voorafgaand aan de zelfevaluatie. Ook hebben we stilgestaan bij de werving en selectie van nieuwe commissarissen, aangezien er eind 2023 weer een wisseling van de wacht aankomt. Daarbij hebben we ons voorgenomen dat we bij de samenstelling van de raad (nog) meer rekening willen houden met diversiteit, waarbij als aandachtspunt geldt dat we ook iemand met een migratieachtergrond graag zouden willen verwelkomen. Dat kan betekenen dat we met andere werving- en selectiebureaus aan de slag gaan.

Ook werd opgemerkt dat inherent aan de veranderende tijd we vaker (jongere) commissarissen aantrekken met een drukke baan en gezien de toch wat veranderde rol van de raad van commissarissen is beschikbaarheid soms een issue. Dat is een aandachtspunt voor de raad waarbij er in gezet wordt op flexibiliteit en onderlinge afstemming.

Ook vinden we het belangrijk om het komend jaar HR-thema's, zoals de verhouding salarissen en krapte arbeidsmarkt te agenderen. Datzelfde geldt voor ICT thema's waarbij we willen stilstaan bij de vraag wat deze thema's (kunnen) betekenen voor de organisatie.

Een ander punt is de hoeveelheid informatie die aan de raad ter beschikking wordt gesteld. Aan de bestuurder is de vraag gesteld of de informatieverstrekking minder uitgebreid kan, maar ook werd geconstateerd dat de raad op zich erg tevreden is over de informatievoorziening. Deze is transparant, proactief en informatief.

Alles bij elkaar waren we eigenlijk best tevreden met de huidige gang van zaken. De sfeer in de raad van commissarissen is goed, iedereen heeft het gevoel dat we het met elkaar hebben over de goede zaken en de relatie tussen de bestuurder en de organisatie enerzijds en de raad aan de andere kant is prettig en open. Wel zouden we als raad van commissarissen nog meer in verbinding willen staan met de organisatie en de overige medewerkers, maar dat is gelet op de drukke agenda's en beschikbaarheid soms lastig. Daar blijven we echter wel ons best voor doen.

Al met al was de conclusie dat 2022 een goed jaar geweest is, waarin we de gemaakte keuzes vorm zien krijgen en de ingezette ontwikkelingen zien doorzetten. En ondanks de weerbarstige buitenwereld en de daarmee samenhangende nieuwe vraagstukken die er op ons afkomen zien we een organisatie die daar positief en adequaat op reageert en staat voor wie we willen zijn. Dank allemaal voor jullie inzet daarbij en we hopen de positieve lijnen in 2023 voort te zetten.

Ingeborg Koopmans

Voorzitter Raad van Commissarissen

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 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 2022 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Mogelijk 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 2022 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.

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 van de bestuurder en staat de directeur-bestuurder met raad terzijde.

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 toezichtskader. Het extern toezichtskader wordt gevormd door wet- en regelgeving vanuit de woningwet woningcorporaties, en vanuit de sectorinstituten 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 toezichtskader 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 toezichtskader 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. In de visie op bestuur en toezicht is vastgelegd dat er gehandeld wordt op basis van vertrouwen tussen commissaris en directeur-bestuurder.

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 Accountants 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 speelt 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 toezichtskader van de raad.

'thuis hecht aan (regionale) samenwerking met de Eindhovense corporaties en gemeenten, en samenwerking met zorg en maatschappelijke instellingen. In 2022 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 1 juni 2022 met als thema “beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad”.

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 22 november 2022 heeft de raad van commissarissen de meerjarenbegroting 2023-2032 goedgekeurd en op 20 december 2022 heeft de raad van commissarissen het jaarplan/begroting 2023 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 2022 is de raad van commissarissen geïnformeerd op basis van 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.

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 2022 heeft de raad van commissarissen aan diverse vastgoedinvesteringen goedkeuring gegeven. Deze zijn opgenomen onder hoofdstuk 10.

4.3 Audit- en vastgoedcommissie

De audit- en vastgoedcommissie bestaat uit de commissarissen de heer De Jong (voorzitter) en mevrouw Toenders. Zij bereiden samen met de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris de specifieke onderwerpen op dit terrein voor. In 2022 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 11 april 2022 heeft de audit- en vastgoedcommissie de jaarrekening 2021 en het onafhankelijke 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 2022 zijn alle jaarstukken 2021 (jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en het overzicht met overige verantwoordingsgegevens), almede het onafhankelijke 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 2022 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 2022 specifiek aandacht geweest voor wonen en zorg & welzijn, huisvesting voor vluchtelingen, dienstbaarheid en klantgerichtheid versus wensen en mogelijkheden van huurders en urgentieaanvragen/urgentieverordening.

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 remuneratie- en selectiecommissie heeft over het jaar 2022 een remuneratierapport opgesteld. Dit rapport is op 20 december 2022 goedgekeurd door de raad van commissarissen.

Naast de reguliere onderwerpen van deze commissie, was er in 2022 aandacht voor het herbenoemingsproces van de heer Otbert de Jong 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)	62
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)	€ 189.666,-
WNT-norm (exclusief btw)	€ 208.831,-
Behaalde PE punten 2020	110
Behaalde PE punten 2021	17
Behaalde PE punten 2022	28
Gevolgte opleidingen in 2022	- Masterclass besturen in een veranderende samenleving (2 PE)
	- Themabijeenkomst het morele kompas (moreel leiderschap) (4 PE)
	- Themabijeenkomst mag het ietsjes meer zijn (beschikbaarheid v woningen in MRE-regio (4 PE)
	- Intervisie (16 PE)
	- Masterclass authentiek leiderschap (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 en aan het einde van het jaar vindt er een beoordelings- en evaluatiegesprek met de bestuurder plaats, mede gebaseerd op die prestatieafspraken. Hierbij wordt ook input vanuit diverse medewerkers en informanten gevraagd. Dit gesprek wordt vastgelegd in een vertrouwelijke notitie en teruggekoppeld aan de gehele RvC.

De raad van commissarissen heeft op 22 november 2022 besloten de bezoldiging van de bestuurder voor 2023 bij goed functioneren te verhogen tot het WNT-maximum. De bestuurder vindt het, gezien de economische omstandigheden niet goed om een hoger percentage salarisverhoging in 2023 te ontvangen dan de medewerkers conform de afgesproken CAO. Dit ondanks de eerdere afspraken over het volgen van het maximum van de WNT. Daarom wordt de salarisverhoging ook voor de bestuurder vastgesteld op 2,4%. In het geval dat de CAO alsnog wordt opengebroken zal er opnieuw overlegd worden over de wenselijke loonaanpassing maar die zal altijd binnen de grenzen van de WNT plaatsvinden. Verder is afgesproken dat bij het beoordelingsmoment in 2023 ook een afspraak gemaakt gaat worden over een eventuele nieuwe benoemingstermijn van de bestuurder na 1 december 2024.

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 en culturele afkomst, LHBTI, 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 2022 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 20 december 2022 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 2023.

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.

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

Mevrouw Mr. Dr. I.M. (Ingeborg) Koopmans MSHE	
Geslacht	Vrouw
Leeftijd (op 31-12-2021)	55
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)	€ 25.920,-
Behaalde PE punten 2020	28
Behaalde PE punten 2021	14
Behaalde PE punten 2022	8
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering REM	3

De heer Ir. L. (Leendert) Odijk MRE	
Geslacht	Man
Leeftijd (op 31-12-2021)	44
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)	€ 17.280,-
Behaalde PE punten 2020	8
Behaalde PE punten 2021	11
Behaalde PE punten 2022	23
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)	60
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 Huurdersraad
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)	€ 17.280,-
Behaalde PE punten 2020	0
Behaalde PE punten 2021	14
Behaalde PE punten 2022	9
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering AC	8

Mevrouw Ir. J. (Jacqueline) Kuppens MMO	
Geslacht	Vrouw
Leeftijd (op 31-12-2021)	52
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)	€ 17.280,-
Behaalde PE punten 2020	6
Behaalde PE punten 2021	103
Behaalde PE punten 2022	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)	54
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 Vughterstede, 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)	€ 17.280,-
Behaalde PE punten 2020	0
Behaalde PE punten 2021	74
Behaalde PE punten 2022	43
Aantal malen aanwezig geweest in vergadering AC	8

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 normaliter jaarlijks overleg met de ondernemingsraad. In 2022 heeft er echter door omstandigheden geen overleg met de ondernemingsraad plaatsgevonden.

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 door 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 19 mei 2022 en mevrouw Kuppens op 15 september 2022. De raadervaart 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 2021 is ter kennisname voorgelegd in de raad van commissarissen op 24 april 2022.

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.

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 een expertise in de raad. Er moet een balans zijn in 'harde' en 'zachte' componenten. De samenstelling en diversiteit is onderwerp van gesprek geweest in de jaarlijkse zelfevaluatie. De profielschets is gepubliceerd op de website van **'thuis**. Dit jaar is de start gemaakt om de profielschets uit 2015 te herijken.

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 3 oktober 2022 heeft de jaarlijkse thema- en inspiratiemiddag plaatsgevonden. Het thema was Wonen en Zorg.

De projectendag heeft plaatsgevonden op 1 juli 2022. 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. Dit jaar waren dat projecten in Eindhoven en Best.

De raad van commissarissen wordt bij iedere oplevering van nieuwbouw, herstructurerings- of grote renovatieprojecten in de gelegenheid gesteld om bij de opening aanwezig te zijn. In dit jaar was dat het opleverfeest van Vredesplein in Eindhoven en de start bouw van de WoonST-woningen in De Nieuwe Erven in Veldhoven.

9.3 Zelfevaluatie

De raad van commissarissen heeft op 9 november 2022 vergaderd over haar eigen functioneren, de jaarlijkse zelfevaluatie. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en bestuurssecretaris. De zelfevaluatie is uitgevoerd door middel van de VTW tool ZelfevaluatieOnline. Op basis van de resultaten uit de vragenlijst en het gesprek is een verslag met afspraken opgesteld. Nieuw is dat een korte samenvatting van de zelfevaluatie ter informatie ter beschikking wordt gesteld aan de medewerkers van **'thuis**. Belangrijke bespreekpunten in de zelfevaluatie waren de samenstelling en diversiteit, of eigenlijk het vergroten van de diversiteit, in de raad, het opvolgingspotentieel van de bestuurder binnen de organisatie en het agenderen van relevante HR- en ICT-thema's.

10. Vergadering en overleg

In 2022 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 2022 in de raad van commissarissen aan de orde zijn geweest.

Vergaderschema 2022					
	Audit- en vastgoed commissie	Commissie SMP	Remuneratie- en selectie commissie	Reguliere vergadering	Onderwerpen
	maandag	dinsdag	dinsdag	dinsdag	
januari	07-01-2022		25-01-2022	25-01-2022	Bezoldiging bestuurder; Bezoldiging RvC; Prestatieafspraken bestuurder
februari					
maart	07-03-2022	08-03-2022		22-03-2022	T3-2021; uitgangspunten strategische herijking; herijking opleidingsplan RvC
				24-03-2022	Strategische herijking
april	11-04-2022			20-04-2022	Jaarstukken 2021 - in aanwezigheid van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
mei	16-05-2022	19-05-2022		31-05-2022	Koersplan
juni	13-06-2022		28-06-2022	28-06-2022	T1-2021; bod op de woonvisie gemeenten; functioneren bestuurder
				01-07-2022	Projectendag
juli					VAKANTIE
augustus					VAKANTIE
				03-10-2022	Inspiratie / thema middag + MT + HR
september	12-09-2022	15-09-2022		28-09-2021	
oktober				9-11-2022	Zelfevaluatie
november	07-11-2022	09-11-2022	22-11-2022	22-11-2022	MJB 2023-2032, T2-2022; beoordeling bestuurder
december	05-12-2022			20-12-2022	Begroting/Jaarplan 2023, Remuneratierapport 2022; Governanceverslag 2022
Jaarlijks overleg met de ondernemingsraad				Heeft door omstandigheden in 2022 niet plaatsgevonden.	
Jaarlijks overleg met de huurdersraad				19-05-2022	De heer Odijk
				15-09-2022	Mevrouw Kuppens

10.1 Onderwerpen in de vergadering

Vergaderdatum	Besluitvorming en Vaststelling	Bespreking en Kennisname
25-1-2022	Rooster van aftreden RvC 2022 Herijking visie op bestuur en toezicht Herbenoeming Jacqueline Kuppens Vaststellen bezoldiging RvC over 2021 Vaststellen bezoldiging directeur-bestuurder over 2022 Besluit registreren totaal aantal behaalde PE-punten over een verslagjaar Besluit vervanging bij belet en ontstentenis (inzet Commissarissenpool) Realisatie 50 grondgebonden woningen Nieuwe Erven te Veldhoven Verslag en besluiten RvC 21 december 2021	Duurzaamheidsbudget t.b.v. de Huurdersraad 'thuis Herijking van het opleidingsplan RvC 'thuis over 2022 Duurzaamheid in kernwaarden Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 7 januari 2022 Plan van aanpak strategische herijking 2022 Maandrapportage december 2021 Prestatieafspraken Eindhoven voor 2022 Prestatieafspraken Son en Breugel Pre-initiatief Karel V Laan Waalre MRE pamflet t.b.v. Raadsverkiezingen

22-3-2022	Vaststellen prestatieafspraken directeur bestuurd 2022 Haarbaarheid 3 huurwagens inclusief standplaatsen Terraweg Best Grondeexploitatie en de anterieure overeenkomst 't Ven Eindhoven Tijdelijk wijzigen woningen verkoopbestemming naar verhuurbestemming Statutenwijziging en wijziging van de governance-reglementen Komende 3 jaar PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. als accountantskantoor voor de controleopdracht Realisatie van 33 NOM-eengezinswoningen Bosackers Veldhoven Opleidingsplan RvC 2022 Introductieprogramma nieuwe commissaris bij 'thuis. T3-rapportage 2021 Verslag en besluitenlijst RvC 25 januari 2022	Verslag commissie SMP d.d. 8 maart 2022 Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 7 maart 2022 Kennismaking met Jimmy Berns (PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.) als controlerend accountant Raadsinformatiebrief collegebesluit 'Aanpassing Uitvoeringsplan Proeftuin 't Ven-Lievendaal' Oorlog in Oekraïne en wat wij kunnen bijdragen als woningcorporatie Rapportage persberichten en -contacten 2021 Vertragingen in de bouwprojecten Huurverhoging 2022 en advies HR Top 3 fraude risico's Maandrapportage februari 2022 Werken aan een inclusieve samenleving Opstellen van een handelingskader bij een crisis Onderzoek Rijksuniversiteit Groningen - VTW Uitgangspunten strategische herijking / doornemen keuzen van de RvC Compliance document 2022 (herijking) Prestatieafspraken gemeente Eindhoven Prestatieafspraken gemeente Best Terugkoppeling van de reflectiebijeenkomst jaarverbeterdoelen jaarplan 2021 Concept visie WoenselXL Eindhoven Intrekken pre-initiatief 2021-034 Beemdstraat 12 in Breugel Intrekken pre-initiatief 2021-046 ontmoetingsruimte Bloemenbuurt noord Eindevaluatie herontwikkeling Labrehuis Neos Eindhoven Pre-initiatief hoek Molenstraat Best
26-4-2022	Jaarstukken 2021 en het onafhankelijke accountantsverslag Decharge voor de bestuurder voor verslagjaar 2022 Verslag en besluitenlijst RvC 22 maart 2022 Afwijzen traineeship kandidaat commissaris Goedkeuren crisisplan 'thuis Voorgenomen besluit gewijzigde statuten / opvragen zienswijze Aw Actualisering toetsingskader 2022/effect vermindering verhuurderheffing Keuzes strategische herijking muv de huurverhoging van 2%	CKV-keurmerk Kwh huurlabel Projectendag RvC/MT/HR op vrijdag 1 juli 2022 Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 12 april 2021 Maandrapportage maart 2021 Vraaggestuurd onderhoud Eindevaluatie Bloemenbuurt noord project De Straten Pre-initiatief project Genderkwartier Veldhoven Extra budget Buurtschap te Veld Eindhoven Ontwikkeling bouwkosten rapportage woonruimte verdeling Wooniezie Jaarverslag OKC 2021
31-5-2022	Koersplan strategische herijking inclusief portefeuillestrategie 2022-2023 Voorstel ontwerp en uitvoering woonwagenlocatie Oranjetip Son&Breugel Initiatiefbesluit Seringenstraat Eindhoven Wijzigen governance-reglementen Verslag en besluitenlijst RvC d.d. 26 april 2022 Gewijzigd reglement RvC Gewijzigd reglement audit- en vastgoedcommissie Gewijzigd reglement commissie Sociaal Maatschappelijk Presteren Gewijzigd reglement remuneratie- en selectiecommissie Gewijzigd bestuursreglement	Landelijke prestatieafspraken Terugkoppeling gesprek met de Huurdersraad 'thuis d.d. 19 mei 2022 Brainstormdiscussie RvC diversiteit en terugkoppeling Stadshart Woensel Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 16 mei 2022 Verslag commissie SMP d.d. 19 mei 2022 Herijking compliance document 2022 Voortgang Ambachtslaan Veldhoven Toekomst WKO Vredesplein Beleidsbreukbeheersing Eindevaluatie Dijkstraten fase 4 Best Eindevaluatie t Look Veldhoven Pre-initiatief complex 417 Veldhoven
28-6-2022	Bod op de woonvisie gemeenten Verslag, besluitenlijst en actiepunten RvC d.d. 31 mei 2022 Investeringsbesluit Ecodorp Veldhoven T1-2022 rapportage Besluit zelfevaluatie/zelfreflectie RvC 2022	Terugkoppeling voortgang gesprek remuneratiecommissie en directeur-bestuurder Versnelling huisvestingsopgave vergunninghouders Presentatie ontwikkelingsvisie Stadshart Eindhoven Verslag commissie SMP d.d. 19 mei 2022 aangepaste versie Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 13 juni 2020 Maandrapportage april en mei 2022 Eindevaluatie Vogelkers Best Eindevaluatie Bloemenbuurt noord project Plein Pre-initiatief Kapelaan Nausstraat Best (CO2 routekaart) Pre-initiatief Wildschutstraat Best (CO2 routekaart) Pre-initiatief Speldenmaker Best (CO2 routekaart) Pre-initiatief Locatie Houtens Son en Breugel Pre-initiatief Silverenberg 't Ven Eindhoven Pre-initiatief overig deel Aarlesche Enen Best Pre-initiatief Stationskoffiehuis Waalre Pre-initiatief tijdelijke eenheden diverse locaties Eindhoven Prestatieafspraken gemeente Waalre
29-9-2022	Verslag, besluitenlijst en actiepunten RvC d.d. 28 juni 2022 Voorgenomen herbenoeming Othert de Jong Investeringsbesluit - ontwerp J.M. Kemperstraat 't Ven Eindhoven Investeringsbesluit - ontwerp A. Moddermanstraat 't Ven Eindhoven Initiatiefbesluit Silverenberg 't Ven Eindhoven Initiatiefbesluit Veld 7 Moorland West Oirschot Initiatiefbesluit herontwikkeling locatie Van Gentlaan Son en Breugel Initiatiefbesluit Genderkwartier Veldhoven Streefhuurbeleid kamers Bevoegdhedenregeling 2022 Gewijzigde statuten	Medewerkers Motivatie Meting 2022 Eerste cijfers Aedes benchmark Terugkoppeling gesprek met de Huurdersraad 'thuis d.d. 15 september 2022 Herontwikkeling Christinastraat e.o. Eindhoven Acquisitiekracht Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 12 september 2022 Controleplan 2022 Uitgangspunten notitie MJB 2023 Strategische risico's 2023 Maandrapportage juni en juli/augustus 2021 Verslag commissie SMP d.d. 20 september 2022 Klantreis urgentieaanvraag. Terugkoppeling fraude Wooniezie HRM casus ongewenst gedrag Vergaderschema RvC 2023 Pre-initiatief deelname tender Zonderwijk Locatie De Springplank Veldhoven Pre-initiatief visie Offenbachlaan Eindhoven Intrekken pre-initiatief Diepenstraat Best Intentieovereenkomst Hoogdijk Middelbeers Intentieovereenkomst Boerenbondterrein Waalre Eindevaluatie transformatie Leostraat Eindhoven

22-11-2022	Vergaderschema 2023 RvC MJB 2023-2032 Investeringsbesluit, ontwerp en uitvoering Hutdijk Waalre Investeringsbesluit Aarlesche Enen Best Initiatiefbesluit Boerenbondterrein Waalre Verslag, besluitenlijst en actiepunten RvC d.d. 29 september 2022	T2-rapportage 2022 Bespreken remuneratierapport 2022 (concept) Maandrapportage september 2022 Maandrapportage oktober 2022 Profielschets RvC - herijking Verslag commissie SMP d.d. 9 november 2022 Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 7 november 2022 Mondelinge terugkoppeling beoordeling directeur-bestuurder Corporatiemonitor grondbeleid 2022 Terugblik thema/inspiratiemiddag d.d. 3 oktober 2022 Terugblik op de zelfevaluatie RvC d.d. 9 november 2022 Pre-initiatief locatie Ekkersrijt 1001 Evaluatie zonnepanelen op appartementen Evaluatie groot onderhoud 22 woningen De Vloed Evaluatie Heistraat Son
20-12-2022	Jaarplan/Begroting 2023 Governanceverslag RvC over verslagjaar 2022 Remuneratierapport verslagjaar 2022 Rooster van aftreden 2023 Bezoldiging RvC 2023 Verslag, besluitenlijst en actiepunten RvC d.d. 22 november 2022 Formele herbenoeming Otbert de Jong per 29 januari 2023 Initiatiefbesluit Bosrijk Veldhoven Investeringsbesluit Frederik Hendrikstraat Waalre Budgetoverschrijding uitvoering Ecodorp Veldhoven Initiatiefbesluit Christinastraat Archipel Eindhoven Voorstel ontwerp en uitvoering losse vervangingen 3 woonwagens Waarderingsprotocol jaarrekening 2022 Toetsingskader	Terugkoppeling beoordeling directeur bestuurder d.d. 22 november 2022 Gespreksverslag functioneren bestuurssecretaris / secretariaat RvC 2022 Verslag audit- en vastgoedcommissie d.d. 5 december 2022 Managementletter controle 2022 en controleverklaring PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. Terugkoppeling inzet budget Duurzaamheid Huurdersraad 'thuis Brief Aw - Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2021 Brief WSW - risicobeoordeling WSW Terugkoppeling verslag zelfevaluatie RvC 2022 Analyse van de kosten van de WoonST versus een reguliere woning Maandrapportage november 2022 Standaard verduurzamingsproces Pre-initiatief Breeakkerstraat voormalige gemeentewerf Son en Breugel Pre-initiatief energie transitie Heikant Veldhoven Pre-initiatief de Meeuw Oirschot Turn key aankoop locatie Houtens en intentieovereenkomst Herontwikkeling Zonderwijk De Springplank en intentieovereenkomst Voorstel arbeidsvoorwaarden - instemming OR Voortzetting pilot vraag gestuurd onderhoud (VGO) - instemming OR

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.

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 26 april 2022 de jaarstukken 2021 vastgesteld. De onafhankelijke 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 verklaart dat zij volgens artikel 25, lid 2 uit haar statuten, een onderzoek door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. heeft laten instellen naar de jaarstukken 2022.

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)

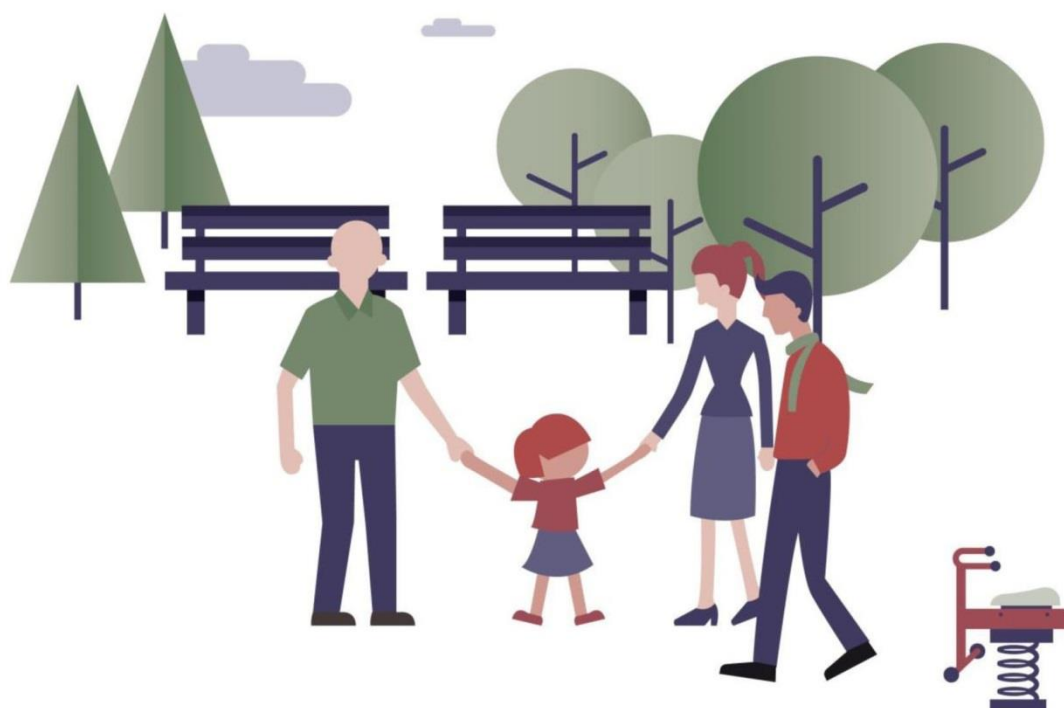
De heer Ing. O.D.J. de Jong MRE

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 € 45.014,- (of € 40.765,- voor alleenstaanden; prijspeil 2022) is dat een sociale huurwoning, voor de middeninkomens een koopwoning met korting of een duurdere huurwoningen (niet-DAEB).

Resultaten 2022						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
Huisvesting in huur en koop						
Doelstelling	Resultaten					
- Minimaal 92,5% van de DAEB huurwoningen wordt verhuurd aan de DAEB doelgroep	99%	99%	97%	99%	100%	99%
- Minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigde nieuwe huurders heeft een passende woning gekregen (passend toewijzen)	98%	99%	97%	100%	94%	99%
- Minimaal 50% van de voor verhuur beschikbare woningen wordt via advertenties aangeboden aan regulier woningzoekenden	72%	58%	31%	60%	42%	59%
- Tussen de 45% en 55% van de geadverteerde woningen wordt met loting aangeboden	50%	62%	46%	45%	45%	53%
- Minimaal 70% van de woningen is binnen 21 dagen opnieuw verhuurd						55%
- Tussen de 35 en 45 woningen verkopen van de woningen met een verkoopbestemming	1	13	3	16	1	34
- Minimaal 70% van de voor verkoop beschikbare woningen wordt binnen 4 maanden verkocht						43%

12.2 Huurprijsontwikkeling

12.2.1 Betaalbare huurwoningvoorraad

Alle woningen met een huurprijs lager dan € 763,47 behoren tot de sociale huurwoningvoorraad, voor **'thuis** is dit 99% van het bezit. Van de zelfstandige woningen heeft 90% eind 2022 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 2022												
Huurprijs	Best		Eindhoven		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
≤ € 633,25	1.336	73,0%	2.905	79,2%	630	66,2%	2.444	74,6%	525	70,3%	7.840	74,9%
> € 633,25 ≤ € 678,66	307	16,7%	462	12,6%	222	23,3%	494	15,1%	140	18,8%	1.625	15,5%
> € 678,66 ≤ € 763,47	182	10,0%	250	6,8%	90	9,5%	267	8,1%	81	10,8%	870	8,3%
Vrije sector > € 763,47	5	0,3%	53	1,4%	9	1,0%	71	2,2%	1	0,1%	139	1,3%
	1.830	100%	3.670	100%	951	100%	3.276	100%	747	100%	10.474	100%

Woningbezit exclusief kamers, woonwagens en standplaatsen en beheerwoningen. De zelfstandige eenheden van het extramurale- en intramurale zorgvastgoed is meegenomen

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 huurverhoging zien we dat in 2022 het aandeel en aantal woningen met een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens is gedaald naar 7.840 woningen (van 83% naar 75%) en het aantal en aandeel woningen met een huurprijs tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens is gestegen (van 10% naar 16%).

12.2.2 Huurverhoging

In 2022 hebben onze huurders, die minder dan de streefhuur (huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning) betaalden, een huurverhoging van maximaal 2,3% tot aan de streefhuur gekregen. De huurverhoging is gebaseerd op het gemiddelde jaarinflatiepercentage tot december 2021. De huurprijs, van huurders die de streefhuur betaalden, is gelijk gebleven. Gemiddeld is de huurverhoging daardoor onder inflatie gebleven.

Er zijn in 2022 voor de huuraanpassing 8 bezwaren binnengekomen. Deze bezwaren zijn uiteindelijk allemaal niet-ontvankelijk of ongegrond verklaard.

12.3 Verhuur in 2022

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 2022 stonden er 175.387 woningzoekenden geregistreerd in Wooniezie, dat is een stijging van 1%. In 2021 was er een lichte daling (5%). Het aantal ingeschreven woningzoekenden lijkt daarmee redelijk stabiel.

Van alle ingeschreven woningzoekenden waren er in het verslagjaar zo'n 54.199 actief (minimaal één keer gereageerd op een woningadvertentie binnen Wooniezie) ofwel 31%. Verhoudingsgewijs zijn er daardoor dit jaar meer woningzoekenden actief (van 29% naar 31%).

Voor registratie in Wooniezie is een opgave van het inkomen vereist. Hieruit blijkt dat 90% van de actief woningzoekenden tot de primaire doelgroep behoort, dat wil zeggen over een inkomen tot de EU-inkomensgrens beschikt. In totaal komt 59% 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	19.909	54.282	50.671	36.256	14.269	175.387
Alle woningzoekenden %	11,4%	30,9%	28,9%	20,7%	8,1%	100%
Actief woningzoekenden	6.167	24.235	15.208	6.492	2.097	54.199
Actief woningzoekenden %	11,4%	44,7%	28,0%	12,0%	3,9%	100%

Zowel voor koopwoningen als voor huurwoningen geldt dat **'thuis** woningen adverteert op de website Wooniezie. Binnen Wooniezie is het mogelijk verschillende modellen van aanbidding te hanteren zoals het aanbieden van woningen op basis van inschrijftijd of loting. Het doel van **'thuis** was om tussen de 45% en 55% van de vrijkomende woningen via loting aan te bieden om zo ook woningzoekenden zonder lange inschrijfduur een kans te bieden. In 2022 hebben we bij 53% van de geadverteerde huurwoningen loting toegepast, dat is meer dan voorgaande jaren. Bij koopwoningen hanteert **'thuis** loting voor het bepalen van de volgorde van aanbieden.

De gemiddeld benodigde inschrijfduur is gedaald in 2022, woningzoekenden staan gemiddeld 7,5 jaar ingeschreven als zij een woning gaan huren. De zoekduur, de tijd waarin woningzoekenden ook daadwerkelijk actief op zoek zijn naar een woningen, is gestegen ten opzichte van vorig jaar.

	Gemiddelde inschrijfduur	Gemiddelde zoektijd
Gemiddeld 2020	8,1 jaar	13,4 maanden
Gemiddeld 2021	8,1 jaar	11,7 maanden
Gemiddeld 2022	7,5 jaar	14,4 maanden

12.3.3 Verhuringen

Het totaal aantal verhuurde woonegelegenheden bedroeg 726 in 2022. Dat is minder dan de 744 verhuringen in 2021 en 841 verhuringen in 2020. Voor een deel wordt dit verklaard doordat er minder nieuwbouw is verhuurd in 2022 (en in 2021). Het aantal reguliere verhuringen uit mutatie is juist toegenomen. Dit kan dan weer verklaard worden door de tijdelijke verhuur in de Gildebuurt.

Van alle afgesloten huurcontracten hadden 691 contracten betrekking op een zelfstandige woning en 35 op een onzelfstandige eenheid (33 kamers, 1 standplaatsen en 1 woonwagen op standplaats). Daarvan hebben 6 verhuringen plaatsgevonden in beheerwoningen. De volgende tabel geeft een beeld van de verhuringen.

Verhuringen woonruimte 2022						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Verhuringen	123	276	61	187	33	680
- Geliberaliseerde verhuur	1	6	0	7	0	14
- Beheerwoningen	5	0	0	1	0	6
- Nieuwbouw	26*	0	0	0	0	26
Totaal	155	282	61	195	33	726

* Er zijn 25 nieuwbouwwoningen opgeleverd, aanvullend is 1 nieuwbouwwoning die vorig jaar al was opgeleverd voor het eerst verhuurd in 2022.

Het aantal verhuringen van garages en parkeerplaatsen is ten opzichte van vorig jaar iets gedaald. Ook hebben we in 2022 geen bedrijfsruimte verhuurd.

Verhuringen overige verhuureenheden						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Garages	5	2	0	0	0	7
- Parkeerplaatsen	0	35	0	1	0	36
- BOG/MOG/ZOG	0	0	0	0	0	0
Totaal	5	37	0	1	0	43

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 2022 respectievelijk € 633,25 en € 678,66. Van de 419 huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gehuisvest in een zelfstandige sociale huurwoning, zijn er 415 (groen in de tabel) passend in de sociale huur gehuisvest. Dit is 99%. In 5 situaties heeft **'thuis** een uitzondering gemaakt op de regels van het passend toewijzen (rood in de tabel).

Verhuringen				
Aantal toewijzingen eenpersoonshuishoudens	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	15	100	126	1
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	3	36	61	34
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	32	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	16	2
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	18	136	235	37
Aantal toewijzingen Tweepersoonshuishoudens	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	3	12	46	2
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	2	6	9
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	11	2
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	1	17	7
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	3	15	80	20
Aantal toewijzingen drie- en meerpersoonshuishoudens	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	68	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	7	20
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	1	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	0	0
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	0	0	76	20
Toewijzingen boven de liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens			
Inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0			
Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	14			
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	14			

* de groene en rode cijfers hebben betrekking op het passend toewijzen

Behalve het passend toewijzen heeft 'thuis te maken met EU-wetgeving die voorschrijft dat de corporatie maximaal 7,5% van de te verhuren sociale woningen vrij mag toewijzen, d.w.z. onafhankelijk van het inkomen. Minimaal 92,5% moet zijn verhuurd aan een huishouden met een inkomen lager dan € 40.765,- voor alleenstaanden en € 45.014,- voor meerpersoonshuishoudens (inkomensgrenzen 2022).

Onder deze regelgeving vallen de in de sociale huursector (huurprijs onder liberalisatiegrens) afgesloten huurcontracten. Geliberaliseerde verhuur is dus uitgesloten. Daarnaast valt intramuraal vastgoed buiten deze regelgeving, net als verhuringen aan rechtspersonen en woningen die we van een DOOR!-contract (vorm van begeleid wonen) hebben omgeklapt naar een contract op naam. Wat overblijft zijn 673 verhuurde woningen. Daarvan is 97,6% (657) verhuurd aan de doelgroep. **'thuis** voldoet hiermee ruim aan de 92,5% norm. De uitzonderingen betreffen 11 verhuringen boven de EU-inkomensgrens van €45.014, 4 verhuringen aan 1-persoonshuishoudens met een inkomen tussen de €40.765 en €45.014 en 1 non-compliant dossier.

Verhuringen in het kader van de staatssteunregeling	
	Aantal verhuringen
EU-grens < € 40.765	644
EU-grens tussen € 40.765 - € 45.014	17
EU-grens > € 45.014	12
Totaal	673

12.3.5 Verhuringen via directe bemiddeling

Van de 673 verhuringen is ca. 33% direct verhuurd zonder de woning te adverteren. Het gaat hier om 92 urgent woningzoekenden en 131 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. Daarnaast hebben we nog 55 urgent woningzoekenden met voorrang gehuisvest in woningen die wel geadverteerd zijn.

Daardoor hebben we uiteindelijk 59% van de sociale huurwoningen in 2022 geadverteerd en verhuurd aan regulier woningzoekenden. Dat percentage is hoger dan in 2021 toen we iets meer dan 55% van onze sociale huurwoningen hebben geadverteerd aan regulier woningzoekenden.

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 2022						
	Best	Eind-hoven	Son & Breugel	Veld-hoven	Waalre	Totaal 'thuis
maatschappelijk urgenten	10	8	8	9	2	37
vergunninghouders	7	9	7	22	8	53
sociaal urgenten	5	11	3	10	0	29
herstructurering	0	15	0	2	3	20
medisch / aangepaste woning	1	1	0	4	2	8
Totaal	23	44	18	47	15	147

12.3.7 Vergunninghouders

In 2022 heeft **'thuis** 53 woningen ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit is een lichte daling ten opzichte van vorig jaar - in 2021 waren dit 59 woningen. Voor komend jaar verwachten we een forse toename van de vraag voor passende huisvesting voor 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 alleen in Veldhoven haar taakstelling behaald.

	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Aandeel taakstelling 2022 voor 'thuis in de betreffende gemeente (in personen)	30	31	22	47	19	149
- Aantal woningen door 'thuis geleverd voor huisvesting	7	9	7	22	8	53
- Aantal gehuisveste personen in 2022	20	22	16	62	16	136
% gerealiseerde taakstelling	67%	71%	73%	132%	84%	91%

12.3.8 Leegstand

De reguliere huurderiving wegens totale leegstand bedroeg ultimo 2022 0,54% van de huur. Dit is een flinke daling ten opzichte van vorig jaar en hiermee komen we onder de norm van 0,6% uit. De daling is vooral veroorzaakt door het wegvallen van leegstand door renovatie. De doorbelaste leegstand is nagenoeg gelijk gebleven.

De huurderiving wegens leegstand is als volgt te specificeren:

Soort Leegstand	Bedrag
- Leegstand t.l.v. verkoop	€ 132.379
- Leegstand t.l.v. sloop	€ 130.697
- Leegstand t.l.v. onderhoud/ herstructurering	€ 0
- Leegstand t.l.v. overige zaken (brand)	€ 25.674
- Leegstand t.l.v. niet regulier	€ 63.593
- Leegstand t.l.v. beheerwoningen	€ 0
Totaal door te belasten leegstand	€ 352.343
- Leegstand regulier	€ 399.187
Totaal	€ 751.530

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 2022 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 een woning koopt en **'thuis** de woning terugkoopt bij verhuizing.

Bij de woningen die we verkopen met Kopen naar Wens betaalt de koper slechts een deel van de marktwaarde, voor het overige deel (maximaal 25%) krijgt de koper recht om de betaling uit te stellen. Tot slot verkoopt 'thuis een deel van de woningen marktconform, dit is gelijk aan een reguliere verkoop in de markt.

12.4.1 Verkopten

Ultimo 2022 omvat de verkoopportefeuille 1.037 woningen. Er zijn in 2022 34 vrijgekomen woningen bij mutatie uit onze voorraad verkocht. Dat zijn er minder dan in 2021 (54) en daarmee zijn we tegemoet gekomen aan de wens van gemeenten om minder woningen te verkopen.

De interne doelstelling van 35-45 woningen hebben we niet behaald. Dat komt onder meer omdat we in het begin van het jaar veel mutaties hadden en om niet teveel te verkopen besloten hebben een deel van die mutaties niet te verkopen maar nog één keer te verhuren (in totaal bij 10 woningen). Dit hebben we in nog twee gevallen gedaan ten behoeve van het leveren van specifiek maatwerk. Daarnaast zagen we in de loop van het jaar de doorlooptijden van mutatie tot verkoop toenemen als gevolg van de marktomstandigheden. Het is in 2022 nog moeilijker geworden voor de doelgroep om de financiering rond te krijgen, daar hebben we deels op ingespeeld door de inkomensgrenzen en de kortingspercentages aan te passen maar dit heeft niet alles kunnen oplossen. Dat maakt ook dat we een aantal verkopen niet hebben kunnen afronden in 2022.

Van de 34 woningen zijn er 9 marktconform verkocht, 19 met Kopen naar Wens en 6 met KoopGarant. De KoopGarant woningen komen in de toekomst opnieuw beschikbaar voor 'thuis omdat we een terugkoopverplichting hebben.

Naast verkoop uit bestaande voorraad hebben we 17 teruggekochte woningen opnieuw verkocht. Hiervan zijn er 12 verkocht met KoopGarant en komen in de toekomst dus ook opnieuw beschikbaar voor 'thuis.

Woningverkoppen 2022						
	Best	Eind-	Son &	Veld-	Waalre	Totaal
		hoven	Breugel	hoven		'thuis
<u>Verkoppen uit bestaand bezit</u>						
- Aantal verkochte woningen onder Koopgarant	0	4	0	2	0	6
- Aantal verkochte woningen marktconform	0	3	2	3	1	9
- Aantal verkochte woningen Kopen naar Wens	1	6	1	11	0	19
- Aantal verkochte overige eenheden	0	0	0	3	0	3
Totaal	1	13	3	19	1	37
<u>Terugkoop Koopgarant</u>						
- Aantal teruggekochte Koopgarant woningen	2	17	4	5	1	29
<u>Doorverkoop na terugkoop Koopgarant</u>						
- Aantal doorverkochte woningen onder Koopgarant	1	9	1	1	0	12
- Aantal doorverkochte woningen marktconform	0	0	0	2	0	2
- Aantal doorverkochte woningen onder Kopen naar Wens	0	2	0	1	0	3
Totaal	1	11	1	4	0	17

In 2021 voerde **'thuis** een pilot uit bij 10 woningen waarbij huurders voorrang kregen bij het kopen van de woning, op voorwaarde dat ze een sociale huurwoning achterlieten. In het eerste kwartaal van 2022 hebben we de pilot geëvalueerd en vertaald naar beleid. **'thuis** biedt sinds april 2022 ongeveer 70% van het verkoop aanbod onder voorwaarden (KoopGarant en Kopen naar Wens) met voorrang aan huurders van **'thuis** die een (sociale) huurwoning met een reguliere verhuurbestemming achterlaten aan. Op die manier hopen we ook de doorstroming in de sociale verhuur te stimuleren. Dat heeft in 2022 geleid tot het aanbieden van 19 woningen met voorrang aan huurders. In 11 gevallen heeft de huurder ook daadwerkelijk gekocht. In de andere gevallen konden de huurders de financiering niet rond krijgen of hebben ze zich op andere manieren teruggetrokken uit het verkoopproces.

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 2022	
Totaal 'thuis	
Leefbare buurten en wijken	
Doelstelling	Resultaten
- De huurachterstand voor zittende huurders is maximaal 0,5%	0,51%
- Het aantal ontruiming (en vrijwillige huuropzegging na ontruimingsvonnis en na de vondst van hennep) is maximaal 20	13

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 WIJindhoven (Eindhoven), Lumens (Eindhoven, Best, Son en Breugel), Bureau Sociaal Raadsliden, Schuldhulpverlening en Cordaad (Veldhoven), CMD, 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 dagvaarding en ontruiming te voorkomen.

Sinds 2021 worden in het kader van de Vroegsignalering elke maand de huurachterstanden gemeld bij de betreffende gemeenten. Deze controleert of er meerdere signalen van achterstanden bekend zijn en biedt dan hulp aan bij het oplossen van deze schulden.

12.5.3 Huurachterstand

Eind 2022 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders (inclusief bedrijfsmatig onroerend goed) 0,51%. Dit is net boven de norm van 0,50 %. 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 2022 nagenoeg op hetzelfde niveau steken. Met de implementatie van de nieuwe incassomodule van ViewPoint in 2021 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 was dat dit samen met de Vroegsignalering zou helpen om de dalende lijn te herpakken.

Echter zien we door de hele hoge inflatie en energiecrisis steeds meer huurders in betalingsproblemen raken. En signaleren we eerder een stijgende lijn dan een dalende lijn in de huurachterstanden.

12.5.4 Noodfonds en betalingsregelingen

Sinds dit jaar hebben we de mogelijkheid om het aantal betalingsregelingen te monitoren. We hebben hierdoor een beeld van de ontwikkelingen sinds T1 2019. Ook hier signaleren we een consequent stijgende lijn in het aantal betalingsregelingen. In T3 2019 sloten we 162 nieuwe betalingsregelingen af versus 256 nieuwe betalingsregelingen in T3 2022. Het totaal (zittende en vertrokken huurders) aantal lopende betalingsregelingen in T3 2019 was 264 en in T3 2022 was dit 378.

Naar aanleiding van de hoge inflatie en energiecrisis heeft **'thuis** medio 2022 besloten een noodfonds te introduceren voor onze huurders die financieel in de knel zijn gekomen. We hebben 31 verzoeken ontvangen voor hulp uit het noodfonds. Daarvan zijn er 22 gehonoreerd met een maatwerkoplossing. 1 verzoek is afgewezen en bij 8 verzoeken wachten we nog op aanvullende informatie van de huurder.

12.5.5 Ontruimingen en gedwongen huurbetalingen

Ontruimingen 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 2022 verkreeg **'thuis** 23 ontruimingsvonnissen van de rechter. Veruit de meeste vonnissen worden verkregen op basis van huurachterstand (21 vonnissen). Naast huurachterstand is er 1 vonnis verkregen op basis van drugs en 1 vonnis op basis van overlast.

Gedwongen huur beëindigingen						
	Best	Eind-hoven	Son & Breugel	Veld-hoven	Waalre	Totaal
Huurachterstand						
- ontruimd	0	2	1	1	1	5
- zelf vertrokken na vonnis	1	1	0	1	0	3
Overlast en woonfraude						
- ontruimd	0	0	0	0	0	0
- zelf vertrokken na vonnis	0	0	0	1	0	1
Drugs of wapens						
- ontruimd	0	0	0	0	0	0
- zelf vertrokken na vonnis/inal	0	3	0	0	1	4
Totaal	1	6	1	3	2	13

Ondanks de 23 ontruimingsvonnissen zijn er in 2022 maar 5 woningen daadwerkelijk ontruimd. Bij 8 huurders is gebruik gemaakt van een gebruikersovereenkomst waardoor huurders nog een laatste kans krijgen om toch te kunnen blijven wonen. Als gevolg van een ontruimingsvonnis hebben 4 huurders 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 2022 was dit 4 keer van toepassing in woningen waar druggerelateerde zaken speelden. Uiteindelijk zijn er als gevolg van daadwerkelijke ontruimingen en afstandsverklaringen in totaal 13 woningen vrij gekomen.

12.5.6 Beleid ongewenst huurdersgedrag

'thuis geeft in samenwerking met de andere corporaties in de Metropool regio Eindhoven uitvoering aan het zogenaamde beleid ongewenst huurdersgedrag. 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 hiervoor een gezamenlijke registratie opgezet.

12.5.7 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 signaleringsoverleggen of woonzorgoverleggen, 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 portfolio-beleid 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 2022	
Totaal 'thuis	
Gedifferentieerde vastgoedportefeuille	
Doelstelling	Resultaten
- Minimaal 90% (=190 woningen) van de begrote nieuwe huurwoningen worden opgeleverd	12%
- Voor minimaal 300 nieuwbouw of transformatie woningen wordt een initiatiefvoorstel vastgesteld	350
- Voor minimaal 5 projecten met een goedgekeurd initiatiefvoorstel wordt een investeringsvoorstel vastgesteld	7
- Minimaal 90% van in de jaarbegroting opgenomen planmatige projecten worden gerealiseerd	75%
- Minimaal 200 eengezinswoningen worden voorzien van zonnepanelen	237
- Klanten geven 'thuis minimaal een 8 voor planmatig onderhoud	7,6
- Hebben we bij al onze projecten in uitvoering acties uitgezet waarbij we duurzaamheid op basis van TNS vergroten	100%

13.2 Nieuwbouw en herstructurering

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

Met de oplevering van 25 nul-op-de-meter eengezinswoningen fase 5 Dijkstraten (Best) is ook het totaalproject Dijkstraten afgerond. In een tijd waarin vrijwel iedereen met hoge energieprijzen is geconfronteerd hebben we 25 huishoudens blij kunnen maken met deze mooie en energiezuinige woningen.

In 2022 was het een grote uitdaging om de nieuwbouwprojecten in voorbereiding om te zetten naar haalbare plannen. Stijgende bouwkosten, bezwaarprocedures en complexere projecten door o.a. innovatieve en duurzamere bouwmethoden geven veel onzekerheden in de projecten met risico op vertraging. De prognose om 190 nieuwbouwwoningen in 2022 op te leveren bleek niet haalbaar. We zijn blijven steken op de 25 woningen in Dijkstraten. Wel zijn in 2022 twee projecten in Veldhoven gestart met de bouw, namelijk: 50 eengezinswoningen in de Nieuwe Erven en 33 eengezinswoningen in Bosakkers. We verwachten dat er in 2023 nog meer projecten gestart kunnen worden.

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 2022	Uitgaven 2021
- Reparatieverzoeken (incl. binnenpakketten)	2.710	2.524
- Mutatieonderhoud (incl. verschoven PO)	1.373	1.537
Totaal	4.083	4.061

De totale uitgaven in 2022 zijn hoger dan in 2021. De kosten voor mutatie zijn iets hoger dan in 2021. De kosten voor reparatieverzoeken zijn gestegen mede door de prijsinflatie en gestegen bouwkosten.

Het aantal mutaties van meer dan € 10.000,- is ook dit jaar gelijk gebleven; 21 tegen 21 in 2021. Van deze mutaties bedroegen 3 mutaties meer dan € 20.000,- en 2 mutaties meer dan € 30.000,-. Met name de woningen die terugkomen uit verkoop en weer beschikbaar worden gemaakt voor verhuur brengen hogere mutatiekosten met zich mee.

13.3.2 Planmatig onderhoud

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

In 2022 is 78% van het geplande onderhoud in uitvoering genomen. De overloop naar 2023 is ontstaan door de extreme marktontwikkelingen. Er is een enorme krapte ontstaan op de arbeidsmarkt en ook de levering van materialen in de bouw is nog nooit zo slecht geweest. Levertijden van ruim een half jaar zijn geen uitzondering. Projecten schuiven daarom door in tijd. Partijen in de bouwsector kunnen kiezen voor wie zij het werk willen uitvoeren, het blijft dus belangrijk dat we dat we partners aan ons binden door middel van lange termijn afspraken.

In een werkgroep zijn we afgelopen jaar bezig geweest met het verbeteringsproces begroting op orde. Hierdoor hebben we de planmatig onderhoudsbegroting voor 2023 en verder tijdig en zorgvuldig samen kunnen stellen. Ook de aansluiting en de werkzaamheden naar de opvolgende jaren krijgen we nog beter inzichtelijk. Ook het brandveiligheidsproject (dat over alle complexen heen loopt) wordt hierin meegenomen.

Daarnaast zijn we vanuit een A3 aanpak het gehele begrotingsproces voor planmatig onderhoud (PO) uit aan het werken waarbij structurele verbeteringen in het proces worden aangebracht.

Voor het boekjaar 2022 is een totaal PO budget van € 12,8 miljoen gereserveerd. We hebben 78% van de geplande werkzaamheden uitgevoerd, waardoor de uitgaven van ruim € 9,9 miljoen lager zijn dan begroot.

Ook zijn we in 2022 gestart met het uitvoeren van vraaggestuurd onderhoud. Vraaggestuurd onderhoud is het uitvoeren van binnenpakketten (keuken, badkamer en toilet) op individuele aanvraag. Voorheen werden deze binnenpakketten complexgewijs uitgevoerd. De pilot is juni 2022 van start gegaan. Dat is de reden dat we het budget van € 4 miljoen niet helemaal hebben uitgevoerd, maar slechts iets meer dan de helft daarvan. De pilot is wel succesvol verlopen waardoor we de komende 3 jaar op dezelfde manier de binnenpakketten blijven uitvoeren.

Planmatig onderhoud (x € 1.000,-)	Uitgaven 2022	Uitgaven 2021
- Planmatig onderhoud	9.975	7.615
- Vraaggestuurd onderhoud	2.035	0
- Contractonderhoud	2.197	1.925
Totaal	14.207	9.540

De klanttevredenheid op onderhoud is in 2022 op een 7,6 gemiddeld uitgekomen. Factoren als het te laat versturen van enquêtes en een tijdelijke onderbreking van de enquêtemogelijkheid vanuit het KWH hebben bijgedragen aan het niet behalen van de minimale 8,0.

De antwoorden op de open vragen geven het voornaamste inzicht in mogelijke verbeteringen van de klanttevredenheid. Zo zie je dat bewoners in de basis tevreden zijn over de geleverde kwaliteit maar dat het cijfer omlaag gaat door “sordigheden” in de afstemming. Het gaat dan bijvoorbeeld op het niet afstemmen van de glasbewassing of schoonmaak in relatie tot de werkzaamheden. De teamleiders van Woonbeheer, Contracten en Projecten hebben hiervoor afstemming met elkaar gezocht en gaan samen met deze teams een verbetersessie organiseren in 2023.

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. In boekjaar 2022 hebben we bijna € 2,2 miljoen uitgegeven, Dit is een overschrijding van 3% op het totale budget contractonderhoud van € 2,1 miljoen. Dit heeft met name te maken met wijziging wet- en regelgeving. In 2022 zijn we naast het reguliere contractonderhoud druk bezig geweest met de inkoop van twee grote RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) contracten. Voor de installatie onderdelen die betrekking hebben op het binnenklimaat hebben we een samenwerkingscontract getekend met 4 partners. Ook is het contract voor dagelijks en mutatieonderhoud opnieuw afgesloten voor de komende vijf jaar.

Met deze RGS-samenwerking halen we kennis uit de markt, werken we efficiënter en wordt de klant beter bediend. Voor de continuering van ons onderhoud is het vanwege de problemen in de bouwsector belangrijk om partners aan ons te binden.

13.3.4 Ingrijpende verbouwingen en combiprojecten groot onderhoud

Er hebben het afgelopen jaar geen ingrijpende verbouwingen plaatsgevonden, wel zijn er in 2022 de volgende combiprojecten vanuit het planmatig onderhoud uitgevoerd:

- 208 woningen Groenewoud (Eindhoven): vervangen keukens, badkamers en toiletten
- 144 appartementen Pauluskerkplein (Eindhoven): vervangen keukens, badkamers, toiletten en gevelreiniging
- 105 woningen Aarschotlaan (Eindhoven): vervangen keukens, badkamers en toiletten

Aanvullend zijn de voorbereidingen getroffen voor het eerste verduurzamingsproject voorkomend uit de CO₂-routekaart. Het betreft 18 eengezinswoningen aan de Hutdijk in Waalre. Om de grote opgave van circa 300 te verduurzamen woningen per jaar goed te organiseren is in 2022 het verduurzamingsproces uitgewerkt en een handboek verduurzaming opgesteld.

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. Echter met ingang van dit jaar (2023) is deze vergoeding komen te vervallen. 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 2022 is de samenstelling van de woningportefeuille naar energieprestatie daarmee als volgt:

Samenstelling vastgoedportefeuille												
Voorraad ultimo 2022	Best		Eindhoven		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis	
Energieprestatie	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
EP2 ≤ 0,0 (A++++)	129	7%	0	0%	0	0%	23	1%	25	3%	177	2%
EP2 0,01- 50,00 (A+++)	51	3%	179	5%	0	0%	1	0%	0	0%	231	2%
EP2 50,01 - 75,00 (A++)	50	3%	117	3%	12	1%	63	2%	1	0%	243	2%
EP2 75,01 - 105,00 (A+)	33	2%	234	6%	75	8%	288	9%	34	5%	664	6%
EP2 105,01 - 160 (A)	524	28%	1.264	35%	331	35%	1.302	40%	235	32%	3.656	35%
EP2 160,01 - 190,00 (B)	483	26%	802	22%	228	24%	755	23%	216	29%	2.484	24%
EP2 190,01 - 250,00 (C)	370	20%	746	20%	249	26%	646	20%	187	25%	2.198	21%
EP2 250,01 - 290,00 (D)	77	4%	171	5%	44	5%	106	3%	32	4%	430	4%
EP2 290,01 - 335,00 (E)	37	2%	115	3%	9	1%	72	2%	10	1%	243	2%
EP2 335,01 - 380,00 (F)	48	3%	29	1%	2	0%	13	0%	2	0%	94	1%
EP2 > 380,00 (G)	28	2%	13	0%	1	0%	7	0%	5	1%	54	1%
Totaal	1.830	100%	3.670	100%	951	100%	3.276	100%	747	100%	10.474	100%
Gemiddelde energieprestatie coëfficiënt (EP2)	164		165		170		163		168		165	
Aandeel portfolio	1.830	18%	3.670	35%	951	9%	3.276	31%	747	7%	10.474	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 gestructureerde aanpak om ook deze huurders te laten profiteren van zonnepanelen. Resultaat is dat 248 woningen in 2022 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 toiletspot, 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 2022 zijn bij 207 adressen opplusvoorzieningen (2021: 207) met een gemiddeld bedrag van € 554,- (2021: € 532,-) Het aantal adressen waar voorzieningen zijn aangebracht is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven, de uitgave per woning is gestegen.

De overige WMO-aanpassingen worden (mede) door de gemeente betaald. Hierbij ging het in 2022 om 14 aanpassingen, vorig jaar waren dit er 18.

13.3.7 Individuele woningverbeteringen

'thuis kent de mogelijkheid van individuele woningverbetering tegen huurverhoging. In 2022 zijn 13 individuele woningverbeteringen en 2 complexgewijze woningverbeteringen (32 adressen en 142 adressen) uitgevoerd met een totale investering van € 210.000. Dit zijn meer adressen (vorig jaar 11 adressen) en is meer dan wat vorig jaar is uitgegeven aan een individuele verbetering (€ 103.000).

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.

Per ultimo 2022 bestaat de woningvoorraad van 'thuis uit 10.474 zelfstandige woningen (waarvan 161 zelfstandige eenheden intramuraal vastgoed) met de volgende samenstelling naar woningtype.

Samenstelling vastgoedportefeuille													
Voorraad ultimo 2022		Best		Eindhoven		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis	
Woningtype	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	
Eengezinswoning	805	44%	2.063	57%	532	56%	1.465	45%	486	65%	5.351	51%	
(semi-) Bungalow	47	2%	120	3%	78	8%	173	5%	57	8%	475	5%	
Etagewoning met lift	525	29%	964	26%	189	20%	911	28%	63	8%	2.652	25%	
Etagewoning zonder lift	453	25%	523	14%	152	16%	727	22%	141	19%	1.996	19%	
Totaal	1.830	100%	3.670	100%	951	100%	3.276	100%	747	100%	10.474	100%	
Overigen eenheden													
Kamers	2		53		0		130		3		188		
Woonwagens & standplaatsen	30		0		29		0		16		75		
Garages & parkeerplaatsen	50		324		31		26		2		433		
Bedrijf- & maatschappelijk vastgoed	6		10		0		10		2		28		
Woningen van derden	8		0		0		5		1		14		
Totaal	96		387		60		171		24		738		

Naast 10.474 zelfstandige woningen zijn 724 overige vastgoedeenheden in beheer en exploitatie, waaronder kamers (188), woonwagens/chalets en standplaatsen (75), garages en parkeerplaatsen (433), semi-commerciële en sociaal-maatschappelijke ruimten (28). In totaal 11.198 eenheden. Daarnaast heeft Woonstichting 'thuis 14 woningen van derden in beheer.

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 2022 specificeren we onderstaand per gemeente.

14.1 Best

14.1.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Het aandeel vastgoed in Best bedraagt circa 18% van de totale 'thuis woningportefeuille en bestaat ultimo 2022 uit 1.830 zelfstandige woningen. Het aantal woningen is vergeleken met 2021 met 24 woningen toegenomen als gevolg van het opleveren van de nieuwbouw Dijkstraten (25 woningen) en verkoop bij mutatie.

Naast deze zelfstandige woningen zijn 96 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 (8).

Het aantal woningen met een huurprijs beneden de 2^e aftoppingsgrens is in 2022 ongeveer gelijk gebleven met 1.643 woningen.

In Best zijn in 2022 geen grotere onderhoudswerkzaamheden inclusief energiemaatregelen uitgevoerd. Wel zijn er nieuwbouw NOM woningen opgeleverd waardoor de gemiddelde energicoëfficiënt is gedaald naar 164, wat gelijk staat aan energielabel B.

De verkoopportefeuille in Best is bescheiden met 45 eengezinswoningen en 19 appartementen (4% van de totale voorraad). In 2022 is 1 woning uit de bestaande woningvoorraad onder label Kopen naar Wens verkocht.

14.1.2 Nieuwbouw en renovatie

Dijkstraten

In 2022 is Dijkstraten fase 5 opgeleverd. In deze fase zijn 25 grondgebonden (NOM) woningen onder de 2^e aftoppingsgrens gerealiseerd. Dit was tevens de laatste fase van 'thuis in dit plan.

De Wig

Het onderzoek naar de haalbaarheid van sloop/nieuwbouw van de Wig loopt al langere tijd. 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 ca. 20 appartementen met parkeerplaats. De gemeente heeft begin 2022, onverwacht voor 'thuis, ook andere partijen een kans geboden deze locatie te herontwikkelen. Hierdoor is opnieuw vertraging opgelopen. Uiteindelijk heeft de gemeente eind 2022 'thuis groen licht gegeven om de herontwikkeling van De Wig verder op te pakken. Verwacht wordt dat begin 2023, samen met de gemeente, een definitieve go of no-go beslissing gemaakt kan worden.

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. Met de bouw wordt naar verwachting in Q2 2023 gestart. Daarnaast is 'thuis in gesprek met Heijmans om ook, in de volgende fasen de sociaal te realiseren woningen voor haar rekening te nemen.

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. Het streven is om in 2023 voor de locatie tot een intentieovereenkomst met de gemeente te komen.

Wildheuveel

Op deze locatie lopen een tweetal ontwikkelingen parallel aan elkaar. 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 Wildheuveel. Hieronder zullen in ieder geval een transformatiescenario en een sloop/nieuwbouw scenario vallen.

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 en verkenning van de mogelijkheden heeft plaats gevonden in 2022. De verwachting is dat medio 2023 tijdelijke woningen verhuurd kunnen worden op deze locatie.

Spoorzone

Het betreft hier een majeure ontwikkeling, waarbij ook een groot deel (ca. 50%) sociaal betaalbare woningen worden voorzien. **'thuis** heeft voor dit plan daarom 300 woningen in haar bieding opgenomen. Graag zouden we deze bieding in de prestatieafspraken zien landen en willen we hierover de intenties gezamenlijk met gemeente vastleggen in een intentieovereenkomst. De gemeente heeft inmiddels al een intentieovereenkomst met Stam+ De Koning. Verder is de gemeente bezig de eigendomsverhoudingen in kaart te brengen voor het plangebied. 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. In de loop van 2023 zal er meer duidelijkheid komen over de richting van de ontwikkeling.

Mgr. A.F. Diepenstraat

Als **'thuis** betreuren we de situatie die is ontstaan aan de Mgr. A.F. Diepenstraat waarbij een woning is afgebrand. In plaats van direct de woning te herbouwen is onderzocht of hier een kans tot verdichting mogelijk was. In 2022 is besloten omwille van de omwonenden en de kosten niet te verdichten maar de woning te herbouwen.

Kapelaan Nausstraat, Wildschutstraat en Speldenmaker

Met de goedkeuring op het initiatiefvoorstel in 2022 kunnen de voorbereidingen om de woningen (in totaal 77 grondgebonden eengezinswoningen) in deze drie complexen te verduurzamen starten. Het streven is om de werkzaamheden in 2024 gereed te hebben.

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 2022 benoembaar.

Leemkuilen

Q2 2022 is een start gemaakt met de uitvoering van de verbetervoorstellen 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 zijn gegaan. In 2022 zijn de algemene ruimten aangepakt en opgefrist. Ook is de vloerbetegeling in deze ruimten vernieuwd. Tot slot zijn er afspraken gemaakt met Kemkens om de huurgeisers in de woningen in eigendom bij **'thuis** onder te brengen. Dat zal begin 2023 afgerond gaan worden. Daaropvolgend zal ook een controle op de installaties gaan plaatsvinden. Daar waar nodig zullen dan nog werkzaamheden volgen.

Wilhelminadorp/Kantonnier

'thuis is deelnemer in de wijkgerichte aanpak Wilhelminadorp/Kantonnier. Naar aanleiding hiervan zijn we betrokken bij een deelproject dat de titel community-art project heeft. Hiervoor hebben we een muur van het appartementencomplex aan het Wilhelminaplein beschikbaar gesteld. Inmiddels is een indrukwekkende muurschildering opgeleverd waaruit verhalen van bewoners uit de wijk, maar ook uit het complex, zichtbaar zijn.

In 2022 zijn in dit complex ook de voegen vervangen. In overleg met Vastgoed is dit eerder dan gepland uitgevoerd, anders kon de muurschildering niet worden uitgevoerd.

Locatie Terraweg (woonwagenlocatie)

In 2022 is er veelvuldig met gemeente Best gesproken over de handhavingszaken en de daarmee samenhangende dwangsommen. Diverse gesprekken hebben ervoor gezorgd dat we inmiddels weer op één lijn zitten. Samen zien we het belang van een goede samenwerking om juist op deze locatie stappen te kunnen zetten. Dat betekent dat we in handhavingszaken samen optrekken en intensief overleg met elkaar hebben. Inmiddels zijn er al diverse bewoners aangeschreven om ongewenste situaties te beëindigen. Ook is er vanuit deze herstelde samenwerking een eerste overleg geweest van de stuurgroep woonwagens Best. Dit is breder dan de Terraweg, maar heeft als doel om een heldere visie te krijgen voor het woonwagenbeleid in de gemeente. **'thuis** is deelnemer in deze stuurgroep.

Tot slot is er een intentieovereenkomst opgesteld voor de realisatie van 3 standplaatsen waarop **'thuis** een woonwagen realiseert en gaat verhuren.

Woningen met seniorenlabel

Naar aanleiding van de strategische herijking 2021 en de wens om jongeren meer kansen te bieden op een woning is de wens om voor een aantal complexen het seniorenlabel te laten vervallen. Het loslaten van dit label heeft voor- en nadelen. 2022 is gebruikt om deze samen met onze stakeholders duidelijk te krijgen. De verwachting is dat in 2023 een besluit genomen wordt over het al dan niet loslaten van het seniorenlabel. De complexen die specifiek voor senioren bestemd zijn, worden aangeboden via het SeniorenPunt.

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 een nieuw te bouwen gemeentehuis worden besproken. Het idee is om alle dienstverlening, inclusief de onze, op één locatie te gaan bundelen. Het is een breed opgezet traject dat zorgvuldig verschillende stappen zal doorlopen.

Voortgang proces prestatieafspraken

In 2022 is samen met collega-corporaties en huurdersvertegenwoordigingen gewerkt aan een update op de prestatieafspraken 2018-2021. Deze worden vermoedelijk begin 2023 getekend. Er is gekozen voor een korte update omdat de gemeente bezig is met een actualisatie van haar Woonvisie die mogelijk leidt 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 2022 uit 3.670 zelfstandige woningen. Het aantal woningen is vergeleken met 2021 met 13 gedaald als gevolg van verkoop.

Naast deze zelfstandige woningen zijn er 387 vastgoedeenheden in beheer en exploitatie, waaronder kamers (53), garages en parkeerplaatsen (324), bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed (10).

Het aantal woningen met een huurprijs beneden de 2^e aftoppingsgrens is in 2022 gedaald naar 3.367 woningen.

In 2022 zijn geen onderhoudsprojecten met energiemaatregelen gestart. De woningen in Eindhoven hebben een gemiddelde energiecoëfficiënt van 165, dat staat gelijk aan energielabel B.

De verkoopportefeuille in Eindhoven is omvangrijk met 558 eengezinswoningen en 5 appartementen (15% van de totale voorraad). In 2022 zijn 13 woningen uit de bestaande woningvoorraad verkocht: 2 marktconform, 4 onder label Koopgarant en 6 onder label Kopen naar Wens. Daarnaast zijn er 11 woningen teruggekocht en in 2022 weer doorverkocht.

14.2.2 Nieuwbouw en renovatie

Van Kinsbergenstraat (afronding Vredesplein e.o. / Wonen met Spice)

Dit betreft een kleine ontwikkellocatie van gemeente en **'thuis** gezamenlijk; kans voor ontwikkeling van ca. 8 woningen. Er is een uitgebreid participatietraject doorlopen met omwonenden en gebruikers van het losloopterrein. Wachten is op de intentieovereenkomst met gemeente. Streven is om in 2023 te komen tot een besluit over het al dan niet doorzetten van de ontwikkeling en daarvoor dan een initiatief in te dienen.

Gildebuurt

Eind 2022 waren 100 (van de 119) huishoudens verhuisd, en dat in één jaar tijd; een prestatie van formaat in de huidige woningmarkt. In 2022 is de bestemmingsplanwijziging uitgewerkt en in concept ingediend. Momenteel vindt toetsing en verdere afstemming plaats bij de gemeente. Sloop van de eerste woningen is voorzien voor eind 2023. Aansluitend wordt gestart met de bouw van de nieuwe 219 woningen. Oplevering van het gehele plan is voorzien voor 2026.

Buurtschap te Veld/Castilliëlaan

In 2021 is het investeringsbesluit genomen voor de plaatsing van Buurtschap te Veld. Het buurtschap krijgt in een recordtijd vorm (gestart april 2019; eerste bewoners begin 2022); in het gehele plan wordt door alle partijen gewerkt aan realisatie van de infrastructuur en de woningen.

Als gevolg van leveringsproblemen is plaatsing van de eerste woningen van **'thuis** in 2022 niet doorgegaan. Plaatsing van alle 100 verplaatsbare woningen is nu voorzien in 2023. Afronding van het gehele buurtschap, dus alle circa 700 woningen van alle partijen, is ook nog steeds voorzien in 2023.

Daarnaast vinden nog diverse andere ontwikkelingen plaats. Zo is de uitwerking van het buurthart door Woonbedrijf ter hand genomen en neemt **'thuis** daarin deel door bij te dragen aan de dekking van de onrendabele top van de buurtontmoetingsruimte.

In het buurtschap is een mobiliteitshub in gebruik genomen die model staat voor verdere ontwikkelingen op dat gebied in Eindhoven. Er wordt gemonitord of onze doelgroep gebruik maakt van deze vorm van mobiliteit en of dat het concept (de hub als plaats waar mobiliteit verkrijgbaar is) aanslaat.

Diverse crises (o.a. materialen, personeelstekort) zetten de ontwikkeling wel stevig onder druk maar voorsnog lijkt afronding van het project in 2023 haalbaar.

Gezien het zeer bijzondere karakter van het project (schaal, tijdelijkheid, ligging, etc.) is er vanuit het gehele land belangstelling voor het project. Daarop wordt ingespeeld door in 2023 een uitgebreid communicatietraject te starten waarbij kennisdelen en informeren doelen zijn.

Christinastraat

Op deze locatie wordt momenteel onderzoek verricht of er door **'thuis** een herontwikkeling kan plaatsvinden. Uitgangspunt is dat op deze locatie wonen wordt gecombineerd met een maatschappelijke invulling. In 2022 hebben **'thuis**, de gemeente Eindhoven en een zorgpartij wensen, kaders en eisen verder uitgewerkt. Momenteel wordt gewerkt aan een eerste concept-uitwerking van het plan. Bij een eventuele ontwikkeling wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de draagkracht van de wijk. De locatie biedt mogelijkheden voor flinke verdichting. Dit wordt bereikt door de methode van 'Low rise-High density'. Dicht op elkaar staande gebouwen met een hoogte tot 6 bouwlagen. Een realistisch tijdspad is nog niet te geven.

Bosrijk

Op basis van een kavelpaspoort van de gemeente, heeft onze architect (NBA uit Best) een eerste ontwerp gemaakt waarbij uitgangspunt is circa 25 circulaire woningen te realiseren. Begin 2023 worden deze eerste ideeën besproken met de gemeente. Ook hier speelt (net als bij de Christinastraat) dat er een intentieovereenkomst over de verwerving van gemeentelijke gronden moet komen alvorens het project verder te mogen brengen.

Woensel XL

De visie laat zien dat deze locatie grote mogelijkheden biedt voor verdichting; circa 2.500 woningen in alle segmenten waarvan circa 250 door **'thuis**. Eerste helft 2023 stemt de gemeenteraad - als het goed is - in met de visie. Er loopt al geruime tijd een uitgebreid participatietraject om draagvlak te creëren in het gebied en om de goede input te krijgen voor de ontwikkeling.

Er is inmiddels gestart met de stedenbouwkundige uitwerking van de visie en de uitwerking van diverse thema's die onderdeel uitmaken van een dergelijk grote ontwikkeling.

Ondanks de omvang en complexiteit verloopt het project tot nog toe voorspoedig. De samenwerking tussen partijen (gemeente, corporaties, commerciële ontwikkelaars, omwonenden, zittende ondernemers) verloopt goed.

Woensel XL verplaatsbare woningen

Deze locatie is ook in beeld voor de realisatie van verplaatsbare woningen in het kader van de gemeentelijke opdracht snel woningen te bouwen. **'thuis** en Woonbedrijf proberen deze verplaatsbare woningen samen te ontwikkelen als onderdeel van het grotere plan en daarmee een positieve bijdrage te kunnen leveren aan de placemaking en -branding.

Locatie Kronehoefstraat

Ook deze locatie biedt grote kansen stevig te verdichten. Als gevolg van het plotselinge vertrek bij BPD van de ontwikkelaar van de locatie, is flinke vertraging opgelopen. Inmiddels zijn de gesprekken met BPD hervat en is de locatie uitgebreid met het voormalige Rabobank-kantoor naast het kantoor van **'thuis**. Inzet is de beide locaties gezamenlijk te herontwikkelen. In de loop van 2023 wordt duidelijk welke richting dat op gaat en zo nodig wordt een initiatiefvoorstel gedaan.

Seringenstraat

Dit betreft een kleine herontwikkeling. Sloop van een bestaand en in slechte staat verkerende studentenwoning en bouw van 7, kleine zelfstandige appartementen. Sloop is voorzien begin 2024 waarna de nieuwbouw start. Oplevering wordt voorzien in 2025.

Knoop XL

Eind 2022 zijn de gezamenlijk corporaties nadrukkelijker betrokken bij dit enorme plan op en rondom de Fellenoord in centrum Eindhoven. De bedoeling van de gemeente is de corporaties een leidende rol te geven in de ontwikkeling van betaalbare woningen in het gebied. Dat kan door zelfstandige ontwikkelingen en/of door turnkey afname.

Voorstel is naar analogie van de herontwikkeling Woensel XL en buurtschap te Veld, ook voor Knoop XL de gezamenlijke corporaties te laten vertegenwoordigen door een partij/vertegenwoordiging van de corporaties. Begin 2023 wordt daarover overlegd.

Leostraat

Na een vertraging van anderhalf jaar als gevolg van interne discussie bij de gemeente is in 2022 voortvarend doorgestart met dit project. Er ligt nu een plan voor ruim 100 betaalbare appartementen dat instemming heeft van zowel **'thuis** als de gemeente. Begin 2023 worden omwonenden geïnformeerd over en meegenomen met het plan op een bewonersavond. Ondertussen vindt uitwerking plaats van de bestemmingsplanwijziging en aanverwante procedures. Sloop is voorzien in 2024 waarop aansluitend de nieuwbouw start. Oplevering is voorzien 2025/2026.

Omgeving Karel de Grotelaan (complex Offenbachlaan)

Langs de Karel de Grotelaan heeft de gemeente de ambitie tot 10.000 woningen te realiseren. **'thuis** en Woonbedrijf hebben langs deze as veel bezit bestaande uit portiekappartementen uit de 60-er jaren. Beiden zien hier veel potentie met betrekking tot verdichting op eigen locaties.

Met de gemeente starten begin 2023 gesprekken over een visievorming voor het gehele gebied. Dit op een vergelijkbare manier met Woensel XL.

Sloop/nieuwbouw 't Ven

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 deelpjecten met daarbij tevens een grondexploitatie. Eind 2022 is het gewijzigde bestemmingsplan zonder bezwaren definitief geworden.

Dat betekent dat we nu ook bezig zijn om de sloop voor te bereiden van de eerste twee deelprojecten A. Moddermanstraat en J.M. Kemperstraat e.o. Alle huishoudens met recht op het sociaal plan zijn inmiddels verhuisd.

Tot de sloop worden woningen door het gebiedsteam, aangevuld met het projectteam, tijdelijk zo goed mogelijk beheerd. Ook wordt door buurtbeheer en sociaal beheer veel tijd en energie gestoken om de buurt leefbaar en veilig te houden.

De sloop van de eerste woningen staat nu gepland in Q2 2023. 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.

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 heeft eind 2022 in haar begroting budget hiervoor gereserveerd. De kans dat de ambities ook uitgevoerd kunnen gaan worden is daarmee heel erg groot. De focus ligt daarmee voornamelijk op een biodiverse A. Moddermanstraat.

SWZ / C. van Bijkershoekstraat

Tot slot is er afgelopen jaar nog een initiatief goedgekeurd om 1 algemene ruimte in het complex van de SWZ aan de Cornelis van Bijkershoekstraat te transformeren naar 1 woning. Deze zal dan ook ingezet gaan worden door de SWZ.

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 2022 benoembaar.

Woonbelevingsonderzoek

Vanuit het woonbelevingsonderzoek zijn in Eindhoven 3 complexen naar voren gekomen die onder gemiddeld scoorden. Deze zijn op verschillende manieren aangepakt met als doel de woonbelevingscore op te krikken. Inmiddels zijn voor de complexen de evaluaties in het MT geweest. Bij één complex viel het verbetertraject samen met een onderhoudsproject. Daarbij is ingezet op intensieve begeleiding door sociaal projectleiders om zowel deelname als tevredenheid te verhogen. Dit project is inmiddels afgerond en zowel de deelname als de klanttevredenheid over het onderhoudsproject waren substantieel hoger dan bij vergelijkbare projecten in het verleden.

Voor twee andere complexen is op eigen initiatief van sociaal en buurtbeheer ingezet op intensief contact met alle bewoners. In 2023 wordt opnieuw een woonbelevingsonderzoek gedaan; we zijn zeer benieuwd of de verbetertrajecten hebben bijgedragen aan een hogere score voor tevredenheid.

Pact voor Woensel (integraal buurtgericht werken)

Woensel-Zuid is een groot gebied waar leefbaarheid, veiligheid en algemeen welzijn van bewoners onder grote druk staat. Dat blijkt uit allerlei cijfers en dat is ook erkend door de landelijke overheid. Die heeft een grote financiële bijdrage toegekend om deze problematiek aan te pakken.

Nieuw is dat we (gemeente, bewoners en stakeholders) gaan voor een lange termijn aanpak en een aanpak vanuit diverse disciplines. Het Pact voor Woensel is een eerste project in Eindhoven waarbij die methode wordt ingezet; het is daarmee een eerste aanpak van het zogenaamde integraal gebiedsgericht werken dat de gemeente voorstaat. In 2023 worden de eerste stappen van die aanpak verder uitgewerkt en proberen we met de lange termijn aanpak echte verbeteringen door te voeren.

14.2.4 Samenwerking en participatie

Prestatieafspraken

Aansluitend aan de ondertekening van de prestatieafspraken 2022 (begin 2022) is gestart met een plan van aanpak voor de afspraken voor 2023 en verder. Voor het eerst is daarbij ingezet op afspraken voor een termijn van 4 jaar met jaarlijks een addendum.

De conceptafspraken 2023-2026 waren eind december 2022 in concept gereed en in februari 2023 worden deze naar verwachting door de bestuurders en de huurdersorganisaties ondertekend. Ook hier is weer sprake van een goede en steeds intensievere samenwerking tussen corporaties en gemeente zichtbaar.

Uitvoering prestatieafspraken

De monitor van de afspraken uit de prestatieafspraken wordt tweemaal per jaar bijgewerkt en in het BOW voorgelegd. Afhankelijk van de voortgang van de respectievelijke onderdelen wordt dan bijgestuurd.

Investeringsagenda

Vanuit de investeringsagenda wordt op diverse manieren geprobeerd het aantal woningen / de beschikbaarheid te laten toenemen. Belangrijkste daarbij is het elkaar vinden en het verbeteren van de samenwerking. Het van elkaar begrijpen hoe we het gezamenlijke doel willen bereiken.

Concrete resultaten zijn de meer integrale aanpak bij de gemeente om strijdige kaders / voorwaarden sneller op lijn te krijgen. Periodiek voortgangsoverleg waar hick-ups worden besproken en aangepakt. Opschalen en escaleren zien als iets positiefs in plaats van elkaar verwijten maken. Bovenal ervaren we een steeds prettiger samenwerking en een sneller schakelen bij problemen. Het cliché 'er moet beter worden samengewerkt', wordt hier echt aangepakt.

Een belangrijk onderdeel van de investeringsagenda is een onderzoek waarbij de corporaties (exclusief St. Trudo; had een eigen onderzoek) en de gemeente samen, onderzoeken of en waar er mogelijkheden zijn te verdichten en te bouwen. Op een locatie kan wellicht iets; op twee naast elkaar gelegen locaties kan wellicht substantieel meer. In Q1 2023 worden de eerste resultaten van dit onderzoek verwacht.

Participatie

'thuis hecht grote waarde aan de inbreng van haar bewoners bij projecten (nieuwbouw en renovatie / onderhoud). We worden steeds beter in het meenemen van de mening en suggesties van bewoners. De nieuwe omgevingswet stelt ook steeds hogere eisen aan participatie. De gemeente Eindhoven heeft daarvoor een richtlijn opgesteld. Samen met de sociaal projectleiders van **'thuis** is een participatie-tool samengesteld die participatie op een hoger plan zet. Een min of meer standaardmethode leidt bewoners en **'thuis** door het project van begin tot eind.

Werkgroep schulden

De werkgroep schulden overlegt tweemaal per jaar omdat de procedure Vroegsignalering feitelijk de rol van de werkgroep heeft overgenomen. De werkgroep rapporteert ten behoeve van de monitor prestatieafspraken nog wel het aantal ontbindingen van huurovereenkomsten op grond van huurachterstanden.

Er is gevraagd naar het effect van Vroegsignalering maar daarop is nog geen helder antwoord gekomen; begin 2023 wordt de zoektocht daarnaar voortgezet.

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 2022 uit 951 zelfstandige woningen. Het aantal woningen is vergeleken met 2021 met 3 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 2022 gedaald naar 852 woningen.

In 2022 zijn er geen onderhoudsprojecten met energiebesparende maatregelen uitgevoerd. De woningen in Son en Breugel hebben een gemiddelde energicoëfficiënt van 170, dat staat gelijk aan energielabel B.

De verkoopportefeuille in Son en Breugel omvat 72 eengezinswoningen en 1 appartement (8% van de totale voorraad). In 2022 zijn 3 woningen uit de bestaande woningvoorraad verkocht: 2 marktconform en 1 onder label Kopen naar Wens.

14.3.2 Nieuwbouw en renovatie

In 2022 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. Over een aantal van deze locatie is **'thuis** in gesprek met de gemeente.

Ruysdaelstraat

Op deze locatie wil **'thuis** ca. 50 appartementen realiseren. Ca. 30 appartementen zijn bestemd voor 1-2 persoonshuishoudens en 20 studio's met gemeenschappelijke ruimten zijn bestemd voor jongeren met een WLZ-indicatie. In dit project wordt samengewerkt met Stichting Doorpakken. In 2022 zijn er twee bijeenkomsten geweest met omwonenden in het kader van participatie. Begin 2023 verwacht **'thuis** interne besluitvorming om daarna verder het gesprek over het aankopen van en de herontwikkeling van deze locatie ter hand te nemen. Dan wordt ook een 3^e bijeenkomst met de omwonenden georganiseerd.

Van Gentlaan

Begin 2022 heeft **'thuis** de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie ontvangen. Met een externe stedenbouwkundige is onderzocht wat de mogelijkheden voor deze locatie zijn omdat er sprake is van forse hindercirkels door nabijheid van tennisbanen (licht en geluid). Deze bevindingen zijn gedeeld met de gemeente om vervolgens in samenspraak tot een goede invulling binnen de gestelde kaders voor deze locatie te komen. De verwachting is dat in 2023 een volgende stap in deze ontwikkeling gezet kan worden.

Locatie Houtens

Op deze locatie ontwikkelt projectontwikkelaar Woonveste B.V. 7 sociale en 7 middeldure koopwoningen. De gemeente wil dat de 7 sociale koopwoningen langdurig beschikbaar blijven als sociale koop. In 2022 heeft **'thuis** met de projectontwikkelaar afspraken gemaakt om de 7 sociale koopwoningen over te nemen om deze vervolgens met Koopgarant te verkopen. In 2023 wordt er met de projectontwikkelaar een koopovereenkomst getekend en zal duidelijk worden of het bestemmingsplan onherroepelijk wordt zodat met de verkoop van de woningen gestart kan worden.

Tijdelijke eenheden

Gemeente Son en Breugel heeft **'thuis** gevraagd om samen de ontwikkeling van tijdelijke verplaatsbare woningen op een door de gemeente beschikbaar gestelde locatie uit te voeren. In dit project is een gezamenlijke projectleider aangesteld die werkt voor gemeente en **'thuis** met als doel om slagvaardig en vlot tot realisatie te komen. Er lijken echter uitdagingen te liggen op het vlak van bestemmingsplannen. Omwonenden zijn nog niet geïnformeerd waardoor de exacte locatie nog niet wordt gedeeld. De verwachting is dat in 2023 besluitvorming genomen wordt met als doel om deze woningen op een zo kort mogelijke termijn te plaatsen.

Onderzoek verdichtingsmogelijkheden

Gemeente Son en Breugel kent weinig mogelijkheden tot uitbreiding om nieuwbouw te ontwikkelen. Daarom wordt er gekeken naar de mogelijkheden binnen de gemeentegrenzen. In 2022 heeft **'thuis** door externe adviseurs laten onderzoeken wat de mogelijkheden tot verdichten zijn binnen het eigen bezit in de gemeente. In 2023 wordt met de gemeente het gesprek gevoerd over een aantal locaties die mogelijkheden kunnen bieden maar waarbij medewerking van de gemeente noodzakelijk is.

Bezit Woonbedrijf

Woonbedrijf bezit ca. 150 woningen in gemeente Son en Breugel. Zij hebben in 2019 besloten dat Son en Breugel niet meer tot haar kerngebied behoort en willen de woningen dan ook verkopen. In 2022 zijn verkennende gesprekken gevoerd over een mogelijke overname door **'thuis**. **'thuis** ziet in dit gebied mogelijkheden tot verdichting. De verwachting is dat in 2023 duidelijk wordt of er mogelijkheden zijn voor **'thuis** om dit bezit (deels) over te nemen.

Woningsplitsing

'thuis heeft in 2022 besloten om geen woning te splitsen in Son en Breugel. Reden hiervoor zijn de hoge kosten voor het realiseren van een splitsing maar ook zorgen rondom b.v. het sociale beheer van dergelijke woningen. Wanneer meer duidelijkheid komt rondom de juridische afspraken bij Duo-Wonen en/of Statiegeld op Jeugd, kan overwogen worden om een nieuwe pilot op te starten.

Groot onderhoud De Vloed

Het groot onderhoud aan de laatste 22 woningen in de buurt De Vloed is begin 2022 afgerond en vervolgens geëvalueerd. Het merendeel van de huurders is tevreden over de uitgevoerde werkzaamheden.

Oranjetip

In 2022 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 2022 ook met de laatste huurder tot overeenstemming gekomen. Door de vertragingen in tijd zijn we vervolgens met serieuze prijsstijgingen bij de bouwer geconfronteerd waarvoor in 2022 aanvullend budget is aangevraagd. Met de gemeente wordt samengewerkt aan de inrichting van het terrein. De verwachting is dat eind 2023 de nieuwe woonwagens geplaatst kunnen worden door de leverancier.

14.3.3 Gebiedsbeheer

Uit het Woonbelevingsonderzoek bleek 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 2022 is deze lijn voortgezet. Er wordt uitgekeken naar het Woonbelevingsonderzoek dat in 2023 opnieuw uitgevoerd gaat worden.

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. In 2022 is een voorstel voor de feitelijke verbetering besproken en geaccordeerd.

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 13 december 2022 heeft dit overleg plaats gevonden. De update op de prestatieafspraken 2023 zijn besproken en worden begin 2023 getekend.

Uitvoering prestatieafspraken

Begin 2022 zijn de prestatieafspraken 2022-2025 door gemeente Son en Breugel, de Huurdersraad en 'thuis ondertekend. Belangrijk zijn het betaalbaar houden van woningen, het leefbaar houden van wijken en de verduurzaming van het bezit in de gemeente. Ook de beschikbaarheid is belangrijk daar er al enige jaren geen sociale woningen gerealiseerd zijn in de gemeente. De verwachting is dat op dit vlak in 2023 de nodige stappen gezet kunnen worden.

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. In 2022 heeft dit zijn nasleep gehad. De verwachting is dat in 2023 nieuwe initiatieven op dit vlak worden opgestart.

14.4 Veldhoven

14.4.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Het aandeel vastgoed in Veldhoven bedraagt circa 31% van de totale **'thuis** woningportefeuille en bestaat ultimo 2022 uit 3.276 zelfstandige woningen. Het aantal woningen is vergeleken met 2021 met 44 woningen gedaald als gevolg van sloop (Ambachtslaan 28 woningen) en verkoop.

Naast deze zelfstandige woningen zijn 171 vastgoedeenheden in beheer en exploitatie, waaronder kamers (130), garages en parkeerplaatsen (26), bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed (10) en woningen van derden (5).

Het aantal woningen met een huurprijs beneden de 2^e aftoppingsgrens is in 2022 gedaald naar 2.938 woningen.

In 2022 zijn geen onderhoudsprojecten waarbij ook energiebesparende maatregelen worden getroffen uitgevoerd. Door de sloop van woningen met een slecht energielabel is het gemiddelde energiecoëfficiënt gedaald naar 163 (was 173), dat staat gelijk aan energielabel B.

De verkoopportefeuille in Veldhoven omvat 244 eengezinswoningen en 42 appartementen (9% van de totale voorraad). In 2022 zijn 19 woningen uit de bestaande voorraad verkocht: 3 marktconform, 2 onder label KoopGarant en 11 onder label Kopen naar Wens. Daarnaast zijn er 4 woningen teruggekocht en in 2022 weer doorverkocht.

14.4.2 Nieuwbouw en renovatie

Bosakkers

Reeds in 2021 is een investerings-, ontwerp- en uitvoervoorstel goedgekeurd voor een 33-tal NOM eengezinswoningen. Inmiddels is de realisatie in volle gang. Oplevering wordt oktober 2023 verwacht.

ECO dorp

De omgevingsvergunning is door de gemeente Veldhoven verstrekt. Met Bouwbedrijf Versteegden uit Erp is overeenstemming bereikt over de realisatie van het project. Het uitvoeringsvoorstel voor de woningen en de gemeenschappelijke voorzieningen (dorpshuis/parkeren/terrein) zijn inmiddels door MT/Bestuur geaccordeerd. Alle 16 koopwoningen van ECO dorp zijn verkocht. **'thuis** gaat 24 betaalbare woningen realiseren van de in totaal 40 woningen in dit project. Het betreft een zeer duurzaam CPO-project (biobased), zoveel als mogelijk 'Off the grid', uniek in zijn duurzame concept en de wijze waarop de bewoners met elkaar willen gaan samenleven door ook gezamenlijk te kunnen koken, eten, wassen, samenkomen. Met de gemeente Veldhoven zijn afspraken gemaakt over de koop en levering van de grond die uiterlijk voor 31 maart 2023 zal worden afgenomen. De uitwerking van de beheer- en verhuurafspraken vinden momenteel plaats, de bewoners van het ECO dorp hebben de ambitie zoveel als mogelijk deze werkzaamheden zelf uit te voeren. De bouw van ECO dorp start in april/mei 2023 en zal naar verwachting Q3/Q4 2024 worden opgeleverd.

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. Inmiddels is gestart met de bouw en de verwachting is dat rondom de zomer 2023 de woningen opgeleverd zullen zijn.

Herontwikkeling locatie Ambachtslaan

Het afgelopen jaar is akkoord gegeven op het voorstel ontwerp en/of uitvoering van de Ambachtslaan en zijn de woningen gesloopt. Start bouw wordt in maart 2023 voorzien. Oplevering zal dan ergens rond de jaarwisseling gaan plaatsvinden.

Rundgraafpark

In april is het initiatiefdocument van de ontwikkeling van het Rundgraafpark door het MT goedgekeurd en is het project overgedragen aan Vastgoed. Echter heeft Oktober, de zorgpartij met wie de ontwikkeling is opgestart, laten weten het project tijdelijk "on hold" te zetten omdat de zorgorganisatie kampt met een structureel personeelstekort. Recent is er nog met Oktober contact geweest en er zijn voorsnog geen positieve berichten over de verdere ontwikkeling.

Locatie Roskam

Voor het einde van het jaar 2022 zijn de plannen aan omwonenden gepresenteerd. Voorafgaand aan die bijeenkomst werd al wel duidelijk dat er veel weerstand zou zijn bij omwonenden. Tijdens de bijeenkomst bleek dat ook een feit. Er zijn veel zorgen over de beoogde doelgroep en het aantal van 19 studio's op die locatie. We gaan hierover in gesprek met de GGZe. Daarnaast zullen we ook naar de huidige bouwkundige opzet gaan kijken of er verbeteringen doorgevoerd kunnen worden als het gaat om voorkomen van mogelijke overlast. De komende periode zullen we hiervoor nodig hebben om dan ook een definitieve richting te kunnen geven aan dit project.

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. Tot nu toe zijn er geen nieuwe ontwikkelingen te melden omdat de Gemeente haar prioriteiten heeft gesteld in de afwikkeling van het bestaande programma van de zogenaamde versnellingsopgave woningbouw.

Locatie Fraterhof

In het kader van de verduurzamingsopgave en onze routekaart CO₂-neutraal is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het complex aan de Fraterhof. Daarbij zijn verschillende scenario's inzichtelijk gemaakt waarover intern gediscussieerd wordt en die voorzichtig ook bij de gemeente zijn voorgelegd. Een aantal vraagstukken staat nog open, maar de verwachting is wel dat in 2023 meer concrete plannen worden uitgewerkt die dan ook met bewoners gecommuniceerd zullen worden.

Springplank Zonderwijk

Van Santvoort heeft enige tijd geleden de tender voor deze totale ontwikkeling gewonnen. Het totale plan voorziet in 130 appartementen met een maatschappelijke ruimte van ca. 900 m². Wij hebben in december 2022 met Van Santvoort een intentieovereenkomst getekend om te onderzoeken of 'thuis het sociale deel van 40 eenheden en de maatschappelijke ruimte kan afnemen. BPD is in beeld voor de overige appartementen. Voor dit project is de zogenoemde 100 dagen termijn van gemeente Veldhoven van toepassing. Dat betekent dat er voorrang voor dit project zal gelden als het gaat om de planning en tijd. We verwachten op korte termijn een initiatiefvoorstel in te gaan.

Energietransitie project Dorpsstraat complex 417

Het complex aan de Dorpsstraat is een van de complexen die vooraan op de lijst staan in het kader van de CO₂-routekaart. Na Hutdijk is dit het eerstvolgende complex dat in aanmerking komt voor een grootschalige aanpak met als doel deze woningen all-electric te gaan maken. Een initiatiefvoorstel is hiervoor gereed en wordt op korte termijn behandeld.

Energietransitie Heikant

Door te kijken naar het organiseren van een continue en logische processtroom rondom de uitvoering van de CO₂-routekaart, zijn we tot de conclusie gekomen dat het slim is om de aanpak van de wijk De Heikant naar voren te halen op de planning. Naar aanleiding daarvan is een pré-initiatief opgesteld en zal verdere uitwerking in 2023 worden opgepakt.

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.

Samenwerking pilot Zonderwijk

Zonderwijk is als eerste deelgebied aangewezen om te oefenen met het instrument omgevingsplan (en dus als eerste deelgebied waar een nieuw omgevingsplan zal gaan gelden). De gemeente bouwt deze pilot op aan de hand van verschillende deelproducten zoals een overzicht kernkwaliteiten en analyse huidig/nieuw beleid. De kernkwaliteiten zijn de elementen waarvan we denken dat ze kenmerkend/bepalend zijn voor Zonderwijk en waarvoor we dus goed moeten kijken hoe we dat meenemen in de uitwerking concept-Omgevingsplan.

Tijdens een participatieavond wil de gemeente de kernkwaliteiten checken en met name het gesprek voeren over wat dit betekent voor Zonderwijk en haar bewoners. Als **'thuis** nemen we deel aan dit traject.

14.4.4 Samenwerking en participatie

Bewonerscommissies en wijkvertegenwoordiging

In Veldhoven worden goede contacten met verschillende bewonerscommissies en wijkvertegenwoordiging 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. Op verzoek nemen we ook deel aan overleggen waarin we dan bijvoorbeeld meer vertellen over een lopend project in de betreffende wijk of buurt.

Signaleringsoverleg

Het signaleringsoverleg verloopt al enige tijd naar redelijke tevredenheid. We werken als **'thuis** met name samen met Cordaad Welzijn. Een bredere betrokkenheid zou de toegevoegde waarde van dit instrument kunnen verhogen.

Veldhoven Vernieuwend Vitaal

Zoals beschreven neemt **'thuis** deel aan de klankbordgroep Veldhoven Vernieuwend Vitaal. Het denkkader van dit overleg is samenwerken, samenhang, correlatie, netwerken en verbinden. Uiteindelijk is het de bedoeling dat de Veldhovense wijken allemaal gaan merken dat de Veldhovense samenleving gaat veranderen en zij daarin ook actief meedoen. Dit proces is al veel eerder in Veldhoven gestart, namelijk toen in oktober 2009 op de zogenaamde 'Vliegerconferentie' de gezamenlijke ambitie *'iedereen telt mee, iedereen doet mee en iedereen draagt bij'* is geformuleerd. Aan het geformuleerde streven ligt de overtuiging ten grondslag dat de zelfredzaamheid van burgers zoveel mogelijk voorop moet staan. Professionele organisaties sluiten aan op de inzet van burgers. Samenwerking vindt dus vooral plaats op de schaal van lokale zorg- en ondersteuningsnetwerken. Middels deze klankbordgroep willen we bijdragen aan de genoemde doelstellingen.

Woon-Zorg Visie

Het afgelopen jaar hebben wij mogen bijdragen aan de totstandkoming van de nieuwe Woon-Zorg visie. Het concept document is in Q3 intern besproken en onze opmerkingen en suggesties zijn teruggekoppeld aan de gemeente. Tot halverwege januari 2023 ligt de visie nu ter inzage en kan eenieder nog een zienswijze indienen. In 2023 zullen de documenten verder formeel vastgesteld gaan worden. Het is een mooie visie waarin duidelijk aandacht is voor meer woningen bouwen. Daarbij voorziet de gemeente ook dat er meer ruimte moet komen voor inbreiding. Dat alles moet dan vormgegeven worden door een goede mix van doelgroepen. Inclusie staat daarbij hoog in het vaandel, maar oog voor de draagkracht van wijken en buurten blijft van belang.

Bestuurlijk overleg gemeente Veldhoven

Het bestuurlijk overleg met de gemeente Veldhoven vindt jaarlijks op een viertal momenten plaats. Het jaar 2022 heeft 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 1^e aftoppingsgrens blijven nog steeds een belangrijke aandachtsgroep. We zien verder dat er meer aandacht gevraagd wordt voor het huisvesten van statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Daarbij onderzoekt Veldhoven ook de mogelijkheden voor het realiseren van tijdelijke woningen.

Uitvoering prestatieafspraken

Op basis van ons koersplan zijn in 2022 onze voornemens en activiteiten 2023 (ons bod) aangeboden aan de gemeente Veldhoven. Ook Woonbedrijf en Wooninc. hebben als actieve woningcorporaties in Veldhoven hun voornemens aan de gemeente Veldhoven aangeboden.

Op basis daarvan zijn gezamenlijk met gemeente, Woonbedrijf, Wooninc. en de huurdersvertegenwoordiging (van **'thuis**, Woonbedrijf en Wooninc.) de prestatieafspraken voor 2023 vorm gegeven. Omdat er een nieuwe woonvisie komt, had de gemeente de wens de prestatieafspraken niet geheel te herzien. Daarom heeft zij ervoor gekozen om sec voor 2023 afspraken te maken. De prestatieafspraken 2023 zijn met aanvullingen c.q. aanscherping op specifieke onderdelen die we op grond van actuele ontwikkelingen, de biedingen voor 2023 en/of de opmaak van de nieuwe Woonvisie(-zorg) vormgegeven en inmiddels getekend.

Duurzaamheid

Eind 2021 is de transitievisie warmte 1.0 vastgesteld. Naar aanleiding daarvan is afgelopen jaar een vervolg gegeven aan de verdere aanpak van het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Daarnaast is het onderwerp energiearmoede geagendeerd het afgelopen half jaar. Hiervoor is op ambtelijk niveau met een brede groep medewerkers gesproken over de stand van zaken en de gewenste prioritering van de gemeente. Dat overleg wordt in 2023 voortgezet.

De gemeente wil namelijk graag prioriteit geven aan de 4 wijken Cobbeek, Zonderwijk, 't Look en d'Ekker. Daarbij is zowel aandacht voor de fysieke als de sociale mogelijkheden. Aanvullend is ook aandacht gevraagd voor de VvE's in dat gebied. 9 van de 10 VvE's die de gemeente in beeld heeft in relatie tot energiearmoede zijn VvE's waarin **'thuis** deelneemt. Aanvullend zet de gemeente in op energiecoaches en wil zij "huisfluistersessies" gaan faciliteren. Een huisfluistersessie houdt in dat een woning geheel afgesloten wordt en vacuüm gezogen wordt om zo de kieren en gaten in de woning te kunnen achterhalen.

We hebben samen met de gemeente in het laatste kwartaal ook stilgestaan bij de "laadvisie voor het laden van elektrische voertuigen". We hebben daarbij ook ons beleid op dit punt ingebracht.

Omdat er veel speelt op het gebied van duurzaamheid is in het laatste kwartaal met elkaar afgesproken om op dit vlak een strategische tafel te organiseren voor het komende jaar.

14.5 Waalre

14.5.1 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Het aandeel vastgoed in Waalre bedraagt circa 7% van de totale **'thuis** woningportefeuille en bestaat ultimo 2022 uit 747 zelfstandige woningen. Het aantal woningen is vergeleken met 2021 met 1 gedaald als gevolg van verkoop bij mutatie.

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 2022 gedaald tot 665 woningen.

In 2022 zijn geen onderhoudsprojecten met energiemaatregelen uitgevoerd. Als gevolg van een verbeterde opname van de energielabels is de gemiddelde energiecoëfficiënt wel gedaald naar 168 (was 181), dat staat gelijk aan energielabel B.

De verkoopportefeuille in Waalre omvat 50 eengezinswoningen en 1 appartement (7% van de totale voorraad). In 2022 is 1 woning uit de bestaande voorraad marktconform verkocht.

14.5.2 Nieuwbouw en renovatie

Locatie Frederik Hendrikstraat 2a

Sinds het akkoord op het herijkte initiatiefvoorstel heeft **'thuis** samen met BAM de mogelijkheden onderzocht voor het ontwikkelen van een appartementencomplex conform de gebiedsvisie die in juni 2021 door de gemeenteraad van Waalre is vastgesteld. Na vaststelling van de gebiedsvisie hebben we in januari 2022 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Waalre. Op 8 februari 2022 heeft de gemeente Waalre een positief collegeadvies gegeven en is er ingestemd met het principeverzoek onder een aantal voorwaarden. Op basis van het collegeadvies is het plan aangepast. Vervolgens heeft in mei 2022 de 1^e omgevingsdialoog plaatsgevonden voor de omwonenden. Het plan bestond uit 3 volledige bouwlagen met in totaal 29 appartementen. Het realiseren van een setback op de 3^e bouwlaag bleek niet mogelijk in het bouwsysteem van de BAM.

Uiteindelijk is nu een plan van 26 WoonST appartementen uitgewerkt en is het investeringsbesluit hiervoor goedgekeurd. Begin 2024 wordt de uiteindelijke start bouw verwacht.

Tijdelijke woningen Mr. Slootsweg

Het afgelopen jaar was een lastig jaar voor dit project. Allereerst kregen we te maken met de situatie dat de leverancier ons confronteerde met een verdubbeling van de prijzen. Daarnaast liep er ook een bezwaarprocedure. Intern is besloten dat we uitkijken naar een alternatief dat beter passend is qua kwaliteit en prijs. Daarbij kijken we ook of we dit kunnen combineren met het Boerenbondterrein (zie verderop). Als dat alternatief beter passend is, zijn we genoodzaakt om de vergunning opnieuw aan te vragen. Als we deze weg inslaan gaan we het plan wel verder optimaliseren. We willen een betere mix van doelgroepen kunnen faciliteren op deze locatie. Daarbij willen we het aantal kleine studio's die eerst voorzien waren beperken en wat meer ruimte krijgen voor grotere woningen.

Heidepark Waalre

De gemeente heeft ons gevraagd om over twee vlekken in het plan mee te denken. Vanuit **'thuis** hebben we hierop input aangeleverd aan de gemeente. De huidige uitgangspunten zijn nu per vlek 18 grondgebonden standaard WoonST woningen te gaan realiseren. Dus in totaal 36 eenheden. Hiervoor is in december 2022 het eerste concept intentieovereenkomst tussen **'thuis** en gemeente opgesteld. We verwachten deze spoedig af te ronden waarna gestart zal worden met het opstellen van het initiatiefdocument.

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. Een pré-initiatief is intern goedgekeurd. De ontwikkeling heeft daarna echter geen prioriteit meer gekregen vanwege de drukte rondom Frederik Hendrikstraat en het Boerenbond terrein (zie hierna).

Boerenbondterrein Waalre

Voor deze locatie is een initiatief ingediend voor maximaal 30 tijdelijke woningen. De verdere voortgang hangt sterk af van de garanties die we voor alle onzekerheden kunnen krijgen. Het gaat dan met name om het deficit vanwege de korte exploitatieduur. Daarnaast willen we de woningen zo snel mogelijk bestellen in verband met de levertijd. We willen dat doen alvorens er een definitieve vergunning is en dat brengt ook de onzekerheid met zich mee of de woningen wel geplaatst kunnen worden. Ook hiervoor willen we de risico's graag afdekken. De landelijke veelbelovende regelingen lijken toch niet te gaan leveren wat nodig is. We richten nu onze pijlen op de provincie. Samen met de provincie zijn we nu een garantstellingsovereenkomst aan het uitwerken. Daarin moeten alle risico's ondervangen worden. We hopen medio februari duidelijkheid te hebben, waarna dan ook gelijk een investeringsbesluit kan volgen.

Transformatie BOG Brederode

Het afgelopen jaar is gewerkt aan het uiteindelijke afsprakenkader wat eind december is ingediend ter goedkeuring. De leegstaande bedrijfsruimten worden getransformeerd naar 8 woningen. Deze woningen inclusief de verhuurde bedrijfsruimte worden aan Stayinc. overgedragen. De start van de transformatie is voorzien in maart 2023.

Hutdijk CO₂-routekaart project

Bij ons eerste project uit de routekaart is gebleken dat dit veel vraagt in voorbereiding en daarmee in capaciteit. We hebben inmiddels veel geleerd en mede dankzij deze pilot is er ook aandacht gekomen om het gehele proces te stroomlijnen met als doel de uiteindelijke totale opgave in een goede continue flow te krijgen. Voor de Hutdijk verwachten we in maart 2023 te starten met de werkzaamheden. Deze zullen dan tot de zomer doorlopen.

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 2022 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. In Aalst is na de zomer ook gestart met de revitalisering van het winkelgebied Den Hof. Daarbij wordt nu eerst gewerkt aan de transformatie van de “N269”.

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 is de binnenplaats van ons complex aan de Brabantiaalaan, na overleg met de bewoners, aangepakt. Er is nu ook een hoek waar kinderen kunnen spelen en de verkeersruimte is verbeterd. Daarbij zijn ook door een kunstenaar, in overleg met bewoners, verschillende wanden van graffiti kunstwerken voorzien.

14.5.4 Samenwerking en participatie

Voortgang proces prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn blijven liggen. In februari 2023 wordt een bijeenkomst door de gemeente georganiseerd alleen met **'thuis** voor het herijken van de prestatieafspraken van vorig jaar. Tegelijk gaat de gemeente de woonvisie herijken. De verwachting is dat de woonnotitie wordt aangescherpt aan de hand van de afspraken uit de regionale woondeal. De laatste ontwikkelingen in de markt worden ook meegenomen zoals bijvoorbeeld de onhaalbare grens van € 220.000 voor sociale koop. Daarnaast zal ook aandacht komen voor de Woon-Zorg visie vanuit het sociaal domein.

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. Het eerste investeringsbesluit verwachten we begin 2023 en hopen dan na de zomer ook daadwerkelijk te starten met bouwen.

14.6.1 Nieuwbouw

Ekerschot

Begin 2023 verwachten we het investeringsbeleid voor 24 appartementen. Start bouw wordt dan na de zomer verwacht. Daarmee is dit het eerste project in Oirschot van **'thuis** dat daadwerkelijk richting start bouw gaat.

Moorland West / Veld 7

Augustus 2022 is het initiatiefvoorstel goedgekeurd voor zo'n 18 grondgebonden woningen en 10 tot 12 appartementen. De intentie is om de grondgebonden woningen met de standaard WoonST woning van Heijmans te realiseren. Het komend jaar hebben we nodig om de haalbaarheid te onderzoeken en om alle benodigde procedures te doorlopen. Start bouw wordt dan op zijn vroegst voorjaar 2024 voorzien.

Locatie de Kemmer

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. **'thuis** heeft samen met de gemeente en Kalliste (de betrokken ontwikkelaar in het gebied) een intentieovereenkomst getekend.

Het afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van bewonersparticipatie, bio-based prijsvraag en het uitwerken van de ontwikkelstrategie. Vooral de bio-based prijsvraag heeft veel belangstelling gekregen en was een opsteker voor de gehele ontwikkeling. De uiteindelijke winnaar was het plan van Nieuwe Oogst en werd bekend gemaakt op de Floriade in Almere. Het laatste kwartaal is met name de aandacht uitgegaan naar het verder uitwerken van de ontwikkelstrategie. Daarnaast is ook met het winnende bureau gesproken om te kijken hoe het vervolg ingezet kan worden.

Middelbeers – Hoogdijk

Afgelopen jaar is met ontwikkelaar Mecus een intentieovereenkomst getekend voor het aandeel sociaal in een kleine inbreiding in de dorpskern Middelbeers. Het betreft voor **'thuis** in totaal 6 grondgebonden sociale woningen. Eind december is het initiatiefdocument afgerond, wat naar verwachting in januari 2023 ingediend gaat worden.

Spoordonk

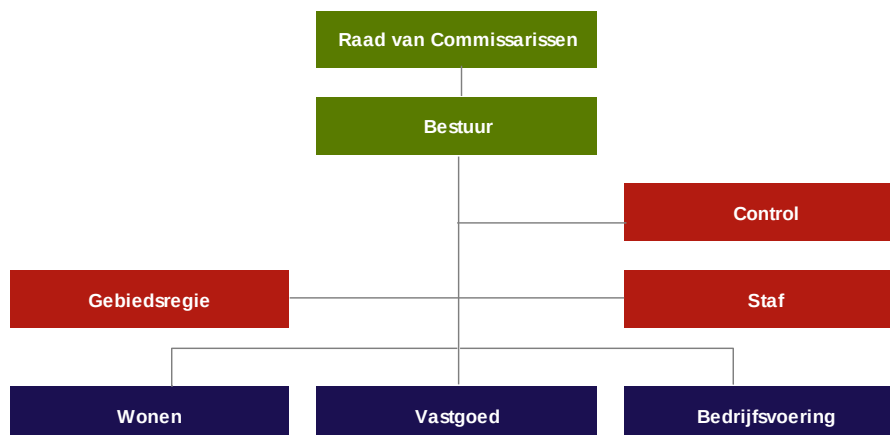
Dit plan staat al enige tijd op “on-hold”. Het oorspronkelijke plan voor circa 29 grondgebonden sociale huurwoningen bleek niet haalbaar te zijn. Enerzijds financieel en anderzijds waren de inwoners van Spoordonk erop tegen dat hier 100% sociaal gerealiseerd zou worden. Beide factoren hebben ertoe geleid dat het totale plan nu is komen stil te vallen. In 2023 moet nog worden gezien hoe verder.

De Meeuw

De gemeente Oirschot acht de herontwikkeling van een deel van bedrijventerrein De Stad als wenselijk en als zich hier een kansrijk initiatief aandient vanuit de markt zal de gemeente dit actief oppakken. Daarbij zou bij een transformatiestrategie voor deze locatie ook tijdelijke woningbouw een optie kunnen zijn. Dat is nu precies de situatie die zich wederom aandient. Wederom omdat we al eerder een pre-initiatief voor deze locatie hebben ingediend. Destijds is dit initiatief ingetrokken vanwege het feit dat De Meeuw voor het initiatief liever zelfstandig de haalbaarheid wilde oppakken. Daarnaast speelden er ook personele wisselingen op cruciale posities bij De Meeuw een rol. Er waait inmiddels een nieuwe wind en De Meeuw heeft ons gevraagd om samen met de gemeente de mogelijkheden voor deze locatie alsnog nader met elkaar te onderzoeken. We werken hieraan mee en zijn in afwachting van een vervolg vanuit De Meeuw.

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 2022 deels in het teken van flexibiliteit. De medewerkers hebben in het afgelopen jaar zowel vanuit huis als op kantoor gewerkt. In de loop van het jaar waren groepsoverleggen en grotere bijeenkomsten weer mogelijk.

Ondertussen heeft de organisatieontwikkeling niet stil gestaan. **'thuis** heeft zich doorontwikkeld naar een lerende organisatie en werkt aan continu leren en verbeteren. Naast de al opgeleide leidinggevenden en medewerkers (samen ruim 80) hebben in 2022 10 medewerkers hun Green Belt gehaald. Zij dragen onder andere bij aan verbetertrajecten voor het continu verbeteren van de organisatie. Een 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. **'thuis** heeft het PSO-keurmerk (Prestatieladder Sociaal Ondernemen). 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: trede 3. Dit vertaalt dat **'thuis** een maatschappij waarin iedereen 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 tijdens de Covid-19 crisis hebben in 2022 5 studenten een stageplaats gehad binnen de organisatie.

Daarnaast bieden we wekelijks voor vier cliënten van Severinus een dagbesteding. Deze dagbesteding heeft in 2022 helaas pas later in het jaar plaats kunnen vinden, vanwege de beperkingen in de Covid-19 crisis. In 2022 hebben we enkele keren per jaar een meeloopdag voor basisschoolleerlingen georganiseerd en hebben we sollicitatietraining en training ontwikkeling digitalisering voor leerlingen van het voortgezet onderwijs begeleid. **'thuis** heeft in 2022 ook deelgenomen aan de 'Baas van Morgen'. Daarmee hebben 2 basisschoolleerlingen in het werkgebied van **'thuis** een dag mee mogen lopen met de directeur-bestuurder. Dit in samenwerking met JINC.

15.1.2 Opleidingen en ontwikkeling

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 heeft **'thuis** een aantal samenwerkingsverbanden en portals waaraan medewerkers deel kunnen nemen.

'thuis is deelnemer aan Expeditie Loopbaan, een corporatienetwerk in Brabant gericht op duurzame inzetbaarheid en ontwikkelen van medewerkers voor en door collega's van de deelnemende corporaties. Het biedt opleidingen, werkervaringsplaatsen, collegiale uitwisseling, een coachpool en een traineeprogramma.

Expeditie Loopbaan maakt onderdeel uit van FLOW, het Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties. FLOW ondersteunt **'thuis** en de medewerkers op het gebied van duurzame inzetbaarheid. Het biedt o.a. een kansenportaal, en ook allerlei testen op het gebied van vitaliteit, duurzame inzetbaarheid, loopbaanwijzers.

Daarnaast neemt **'thuis** ook deel aan de Corporatieacademie, een leerportaal waar medewerkers, digitaal en fysiek, opleidingen kunnen volgen, gericht op de functionele en persoonlijke ontwikkeling. In 2022 heeft een aantal medewerkers een opleiding of leergang op het gebied van continu verbeteren en de lerende organisatie gevolgd. Een aantal leidinggevenden heeft de leergang coachend leiderschap gevolgd. Ook 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. Een aantal medewerkers heeft 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 2022 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	2022 'thuis	2021 'thuis
Aantal medewerkers	151	139
Medewerkers in fte	130,9	122,4
% mannen	40%	42%
% vrouwen	60%	58%
% fulltime	51%	53%
% parttime	49%	47%

Het aantal medewerkers in fte is in 2022 toegenomen van 122,4 fte naar 130,9 fte. Het aantal medewerkers is gestegen naar 151 (31-12-2022). De gemiddelde leeftijd is 46,9 jaar in 2022.

Ultimo 2022 hebben 27 van de 151 medewerkers een tijdelijk dienstverband. Er zijn 2 stagiairs in dienst. Daarnaast zijn in 2022 in totaal 24 medewerkers ingeleend, onder andere ter vervanging bij langdurige ziekte en extra projecten.

Leeftijdsofbouw (in %)	2022 'thuis	2021 'thuis
< 25 jaar	3%	3%
25 - 34 jaar	11%	14%
35 - 44 jaar	28%	26%
45 - 54 jaar	26%	27%
55 - 64 jaar	30%	29%
> 65 jaar	2%	1%

In 2022 zijn 25 nieuwe medewerkers in dienst gekomen bij **'thuis**, daarnaast nog 5 stagiairs. Er zijn 14 medewerkers vertrokken waaronder 1 werkstudent, daarnaast nog 4 stagiaires. 2 medewerkers zijn met pensioen gegaan.

In- en uitstroom	2022 'thuis	2021 'thuis
In dienst	30	23
Uit dienst	18	16

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 € 14.581.035,- en blijven onder de begroting met € 313.015,- (begroting incl. aanvullend budget € 14.894.050,-). De organisatiekosten zijn met 6,03% gestegen ten opzichte van de jaarrekening 2021.

Toerekening 'thuis o.b.v. kostenverdeelstaat	Bedrag
Onderhoud	€ 2.534.201
Leefbaarheid	€ 1.144.364
Investerings nieuwbouw en MVG	€ 1.598.351
Investerings renovaties	€ 1.241.226
Verkooporganisaties	€ 367.431
Verhuur- en beheeractiviteiten	€ 4.653.378
Overige organisatiekosten	€ 3.016.941
Vergoedingen voor administratie en beheer	€ 25.143
Totaal	€ 14.581.035

15.1.5 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2022 licht gedaald naar 5,2% (was 5,3%). In vergelijking met 2021 is het langdurend verzuim lager. Het middellang en langdurend verzuim is niet verhoogd, het kortdurende wel. Hierbij was een piek te zien begin en eind 2022, perioden waarin er een griep epidemie heerste. In 2022 is extra gemonitord op de meldingsfrequentie, om gerichte interventies kunnen verrichten op frequent kortdurend verzuim.

Duurklasse	Ziekteverzuim percentage	Gemiddelde melding frequentie	Gemiddelde verzuimduur in dagen
Kort verzuim (< 8 dagen)	0,8%	1,0	3,4
Middellang verzuim (8 - 42 dagen)	0,8%	0,2	12,0
Lang verzuim (> 43 dagen)	3,6%	0,1	208,6
Totaal / gemiddeld	5,2%	1,3	19,4

15.1.6 Overleg met de ondernemingsraad

Begin 2022 heeft het “artikel 24-overleg” plaatsgevonden. Hierin is de algemene gang van zaken, de relatie/samenwerking tussen OR-’thuis en het Jaarplan 2022 besproken. Daarnaast hebben tien overlegvergaderingen met de bestuurder plaatsgevonden. De samenwerking verloopt goed en in open sfeer.

De belangrijkste onderwerpen waren:

- Coronamaatregelen
- Strategische Personeelsplanning
- Hybride werken / thuiswerkvergoeding / aanpassingen kantoor
- Reiskostenvergoeding en woon-werkvergoeding
- MMM 2019: evaluatie en stand van zaken
- MMM 2022
- Werkdruk
- Cao-onderhandelingen / generatiepact
- Duurzaamheid in kernwaarden ’thuis
- (Interne) vertrouwenspersoon
- Interne organisatie vraagstukken
- Evaluatie Vastgoed 2.0
- Crisisplan ’thuis
- Duurzame mobiliteit
- Ziekteverzuim
- Aantrekkelijkheid werkgever
- Sociaal plan

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

- Gelijktijdig in- en extern werven 3 vacatures verhuurmakelaar
- Gelijktijdig in- en extern werven vacature OSL
- Gelijktijdig in- en extern werven vacature Cateringmedewerker
- Gelijktijdig in- en extern werven vacatures I&A
- Gelijktijdig in- en extern werven Servicelijnmedewerker
- Gelijktijdig in- en extern werven vacature GBR
- Gelijktijdig in- en extern werven vacature Klantbediening
- Gelijktijdig in- en extern werven vacature FA
- Beleidskader hybride werken
- Tijdelijke verhoging autokostenvergoeding mobiele functies
- Pilot combifunctie KB-OSL
- Financiële compensatie leaseauto's buurtbeheerders
- Aanpassing arbeidsvoorwaarden
- Vraaggestuurd Onderhoud

Ook is de OR gevraagd een zienswijze in te dienen op de voorgenomen herbenoeming van de heer O. de Jong als lid van de raad van commissarissen. Daarna heeft 'thuis de OR geïnformeerd over de definitieve herbenoeming. Er heeft dit jaar geen overleg plaatsgevonden met een delegatie van de raad van commissarissen over de gang van zaken. Dit is wel geagendeerd voor februari 2023.

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 2022	Sector	Score 2021
Contact	7,4	7,3	7,4
Verhuizen			
- woning zoeken	0,0	0,0	7,8
- nieuwe woning	7,8	7,7	7,8
- huur opzeggen	7,9	8,0	7,9
Onderhoud			
- reparaties	8,0	7,9	8,1
- planmatig	7,6	7,5	7,7
Verkoop	0,0	0,0	8,5
Totaalscore	7,7	7,7	7,9

'thuis heeft ook in 2022 het KWH-label behouden en scoort in totaal een 7,7 over 2022, gelijk aan 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 2022 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 2022	Score 'thuis	Score sector
Nieuwe huurder	8,0	7,7
Reparaties	7,7	7,7
Vertrekkende huurder	7,8	7,6
Totaaloordeel	B	

'thuis is in de benchmark voor het huurdersoordeel blijven hangen in de middengroep en heeft daarmee label B behaald. De uitdaging voor 2023 is onszelf te verbeteren en op de deelscores minimaal een vergelijkbare score als nu te halen.

15.2.3 Klachtenafhandeling – de bezwaarprocedure

In 2022 hebben wij 26 bezwaren ontvangen. Eind 2022 lopen er nog twee. De twee lopende bezwaren zijn technisch van aard. Dit soort bezwaren duren soms wat langer.

Van de 24 afgehandelde bezwaren is 75% binnen 10 werkdagen afgehandeld. 25% duurde langer maar de bezwaarmaker is daarin goed meegenomen, binnen 10 werkdagen is met de bezwaarmaker overleg geweest.

	Totaal 2022	Totaal 2021
Aantal bezwaren	24	19
Te laat afgehandeld	6	3

Van de bezwaren ging 35% over leefbaarheid, 35% over de uitvoering van reparaties en huuropzeggingen, 8% ging over oplevering van woningen bij verhuur, 14% over projectmatig onderhoud of nieuwbouw en 8% 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 2022 zijn 21 klachten ontvangen. Van de 21 klachten zijn er 15 als niet-ontvankelijk beoordeeld en 6 als ontvankelijk. De hoorzitting van 1 van de 6 ontvankelijke klachten wordt gehouden in 2023. Van de in 2022 5 behandelde klachten werden er 2 ongegrond, 1 deels gegrond en 2 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 2022 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 2022 heeft eenmaal een informeel overleg plaatsgevonden. Hierin is teruggekeken op 2021, de relatie met **'thuis** besproken en zijn thema's benoemd die voor de Huurdersraad in 2022 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 2022 heeft de Huurdersraad advies uitgebracht over:

- Huuraanpassing 2022
- Koersplan 2022
- Streefhuurpercentages huren kamers

De Huurdersraad is gevraagd hun zienswijze uit te brengen over de voorgenomen (her)benoeming van een RvC-lid. Hoewel niet verplicht wilde de RvC toch graag de zienswijze van de Huurdersraad ontvangen. Ook hebben zij hun zienswijze uitgebracht over E-koken en ontlabele van seniorenwoningen.

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

- Jaarplan 2022
- Duurzaamheidsbudget Huurdersraad
- Prestatieafspraken 2022 met diverse gemeenten

- Communicatie huuraanpassing 2022
- Strategische herijking: koersplan 2022
- Vraaggestuurd Onderhoud
- Verduurzaming (van het gas af)
- Brandveiligheidsbeleid
- Noodfonds (voor huurders die financieel in de klem komen door de hogere energierekening)
- CO₂-routekaart
- Jaarrapportage 2021 Urgentieregeling (uitvoering huisvestingsverordening SGE)
- Rapportage Woonruimteverdeling Wooniezie 2021
- Jaarverslag OKC 2021
- Energiearmoede

Dit jaar was er weer een Projectendag georganiseerd. Hierbij waren de leden van de raad van commissarissen, de bestuurder en Mt-leden van **'thuis**, de gebiedsregisseurs en de leden van de Huurdersraad aanwezig.

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 daaruit 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 door middel van tertiaalrapportages. Ook is hen gevraagd om mee te denken over de besteding van een duurzaamheidsbudget dat **'thuis** aan de Huurdersraad heeft toegekend in 2022. In 2022 zijn hiervoor diverse ideeën naar voren gekomen die worden uitgewerkt.

De huidige secretaris van de Huurdersraad is na 8 jaar niet meer herkiesbaar. De Huurdersraad is bezig met de werving van nieuwe leden. Inmiddels zijn daarvoor al gesprekken gevoerd.

15.3.2 Bewonerscommissies

We nemen de betrokkenheid en eigenaarschap van huurders daarbij als vertrekpunt en zoeken actief naar de meest passende samenwerkingsvorm voor het betreffende complex of buurt. Als kader geldt de met de Huurdersraad **'thuis** gesloten samenwerkingsovereenkomst.

Eind 2022 hebben we 27 bewonerscommissies: 13 in Eindhoven, 4 in Son en Breugel, 8 in Veldhoven en 2 in Waalre. Naast bewonerscommissies zijn er ook 14 activiteitencommissies actief: 2 in Best, 1 in Eindhoven, 10 in Veldhoven en 1 in Waalre.

Gebruikelijk is dat alle vrijwilligers die zich inzetten in onze wijken en buurten worden bedankt tijdens een jaarlijkse feestelijke bedankavond. Nadat deze in 2021 en 2020 niet konden plaatsvinden vanwege de corona-richtlijnen, was het in 2022 wel weer mogelijk om onze vrijwilligers te bedanken door middel van een feestelijke bedankavond.

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 14.

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. 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 2022 waren de thema's:

- Ontwikkelingen landelijke woningverdeling
- Visie woonruimteverdeling
- Jaarrekening Wooniezie
- Verbreding DOOR!
- Stimuleren van doorstroom
- Pamflet rondom de gemeenteraadsverkiezingen
- Evaluatie urgentieregeling en huisvestingsverordening
- Herijken grondbeleid SGE
- Regionaal woonwagengebeleid
- Noodhuisvesting Oekraïense vluchtelingen
- Jaarrapportage Wooniezie/Enserve
- Wonen en zorg senioren
- Voortgang WoonST
- Nationale prestatieafspraken en regionale woondeal

15.4.2 Wooniezie

'thuis maakt 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 2022 is verder gewerkt aan een optimalisering van Wooniezie voor gebruikers. Diverse werkgroepen met vertegenwoordigers vanuit de corporaties zijn hierbij betrokken. Er wordt onder meer ingezet op een standaardisering van de advertentieteksten met meer relevante informatie en foto's voor de woningzoekende.

In 2022 is zowel in Eindhoven als in de regio Helmond gestart met een doorstroomregeling voor senioren. In Eindhoven krijgen senioren die een eengezinswoning hebben voorrang op woningen met een seniorenlabel. Hierop is Wooniezie ingericht, in 2023 volgt een eerste evaluatie.

Ook is gesproken over een app voor woningzoekenden. Hiermee maak je het mogelijk om ook via je telefoon te reageren op woningen. Deze app zal in 2023 worden ontwikkeld.

15.4.3 Duurzaamheidspact Eindhoven

In 2018 is 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 de 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 2022 voortgezet. De eerste helft van 2022 is het voorzitterschap overgegaan naar **'thuis** en Wooninc. In verband met continuïteit is besloten dat **'thuis** ook de tweede helft van 2022 nog voorzitter bleef. In 2023 wordt het voorzitterschap overgedragen aan Gemeente Eindhoven.

In 2022 zijn we gestart met het gebiedsgericht werken, waarbij we de 3 proeftuinen met betrekking tot de transitievisiewarmte (TVW) als pilotbuurten hebben genomen. Het gaat hierbij om Lieveendaal/t Ven, Woensel ZW-Hemelrijken & Limbeek en de Generalenbuurt. In de drie buurten is een start gemaakt om resultaten vanuit de werkgroepen in de wijken om te zetten in acties. Daarbij zijn ook meer collega's uit de wijken en buurten betrokken. Doel is om concrete resultaten in onze wijken en buurten te realiseren.

Daarnaast hebben we in pact-verband aan diverse projecten gewerkt, die tot de oorspronkelijke pijlers (productie, innovatie, slimmer organiseren) behoren:

- Gezamenlijke verduurzamingsstrategie vastgoed
- Gezamenlijke inkoopstrategie
- 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- en 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
- Natuurlijke stad: een werkgroep waarin gewerkt wordt aan ideeën/projecten voor we natuurinclusief werken en waarin we aandacht hebben voor klimaatadaptatie
- Een werkgroep waarin we werken aan circulariteit. In 2022 heeft dit er toe geleid dat we gezamenlijk hebben gekozen voor één meetinstrument waarmee we onze projecten gaan beoordelen en waarmee we mogelijk ook kaders voor opdrachtnemers kunnen opstellen. Dit instrument is Het Nieuwe Normaal
- Organisatie Groene Wijk Week. In 2022 is in De Tempel in Eindhoven de Groene Wijk Week georganiseerd. In deze wijk hebben zowel Woonbedrijf, Wooninc. als **'thuis** bezit. Bedoeling van deze wijkweek is de bewoners meer bewust te maken voor duurzaamheid maar ook om hen op een toegankelijke manier daarbij te helpen
- 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** hebben deze voorzitters geleverd. Helaas is door vele wijzigingen binnen de gemeente de voorzitter vanuit de gemeente een aantal keer gewisseld en vaak ook niet aanwezig geweest in de kerngroep
- Energiebox 2.0 (hierbij krijgen bewoners een op maat toegesneden energieadvies plus een box met energiebesparende artikelen)
- In 2022 was er ook veel aandacht voor energiearmoede. Dit heeft erin geresulteerd dat de corporaties en de gemeente gezamenlijk een klusbus in gaan zetten. Deze klusbus gaat in buurten van deur tot deur om daar (kleine) energiebesparende maatregelen bij bewoners in huis aan te brengen
- Een ander project dat is ontstaan vanuit het duurzaamheidspact is de ruil van woningen van **'thuis** voor woningen van Wooninc. in de Gildebuurt. Hiermee heeft **'thuis** duurzame(re) woningen geruild van Wooninc. die nog moeten worden verduurzaamd (sloop-nieuwbouw). Omdat Wooninc. niet de middelen had om deze woningen echt te verduurzamen is door deze ruil de verduurzaming van de woningvoorraad in Eindhoven weer een stapje verder. Ook Woonbedrijf heeft een dergelijke ruil met Wooninc. gedaan

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
- VvE in oprichting		3	1	1		5
Totaal	4	17	7	19	7	54

Eind 2022 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 2022 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 kabinetsmaatregelen uit het regeerakkoord hebben in 2022 meer vorm gekregen en geven meer duidelijkheid over de effecten op de financiële positie. De afschaffing van de verhuurderheffing heeft als effect dat er meer aan vennootschapsbelasting betaald wordt. Ook is de ATAD (renteaf trek leningen) beperkt in 2022 van 30% naar 20% en wordt een eenmalige huurverlaging in 2023 verwacht.

Daarnaast is sprake van sterke boven-inflatoire stijgingen zowel bij investeringen als de totale bedrijfs- en onderhoudskosten. De huurinkomsten stijgen na kabinetsingrijpen met maximaal de looninflatie vanwege de betaalbaarheid voor onze huurders. De ontwikkeling van de kwaliteitskorting-, aftoppings- en liberalisatiegrens wordt daarnaast jaarlijks bijgesteld met minder dan prijsinflatie. Dat betekent dat de minimale rendementen op investeringen nog nauwelijks behaald kunnen worden ondanks de positieve invloed op de rendementen door het afschaffen van de verhuurdersheffing. Om ook langdurig te kunnen blijven investeren en de portefeuille toekomstbestendig te houden hanteert **'thuis** een gematigd verkoopprogramma voor het bestaande bezit.

In 2022 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 wooncrisis heeft er voor het eerst in lange tijd weer toe geleid dat het nieuwe kabinet het belang van een goed functionerende woningmarkt en een solide positie voor woningcorporaties inmiddels weer inziet. De verhuurdersheffing is daarom afgeschaft. Daartegenover staan prestatieafspraken met betrekking tot bouw van flexwoningen en sociale huurwoningen, renovatie, verduurzaming en leefbaarheid.

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 waarde opdrijvend effect heeft. In tweede helft van 2022 hebben we hier door de stijgende rente wel een lichte afkoeling van de markt gezien.

Tegelijkertijd zien we een forse 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 2023 gaan spelen en op enigerlei wijze effect gaan hebben op de financiële positie van **'thuis** betreffen:

1. Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting
2. Landelijke prestatieafspraken voor het verhogen van de bouwproductie van nieuwe betaalbare huurwoningen en duurzaamheid
3. Ontwikkeling van de rente
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 2022 plaatsgevonden. Bij de meerjarenbegroting 2023-2032, 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 2022 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 markthuur 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 2022 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.

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 bestaat het in 2021 geïmplementeerde strategisch programma van de WSW 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 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.

Investeringen 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 geprognostiseerde 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 vorig jaar 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 alle plannen uit de meerjarenbegroting 2023-2032 willen realiseren tegen de huidige bouwkosten dan lopen we vanaf 2032 aan tegen de grenzen van onze ratio's. Vanaf 2032 zal de ICR-DAEB volgens de AW/WSW parameters de norm overschrijden. Waar in voorgaande jaren de LTV de eerst klemmende ratio was, overschrijden we met de huidige parameters en marktomstandigheden de LTV niet meer in de komende 10 jaar. Deze wijziging komt voor uit het feit dat de uitgaande operationele kasstromen veel sterker toenemen dan de inkomende operationele kasstromen. Dit is het gevolg van de in korte tijd gewijzigde economische omstandigheden en de Nationale Prestatieafspraken waarin afspraken ter bevordering van de betaalbaarheid zijn opgenomen.

In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van de ratio's weergegeven op basis van de meerjarenbegroting 2022-2032 en de werkelijke ratio's uit 2022.

Financiële sturingsratio's TI	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	2,39	2,34	2,09	2,00	2,05	1,74	1,69	1,64	1,59	1,54	1,44
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 85%)	32,16	37,90	44,20	49,30	55,60	58,80	61,30	62,40	63,70	65,50	67,50
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 15%)	60,20	57,00	51,60	47,40	41,50	38,30	36,00	35,00	33,90	32,10	29,90
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	15,94	22,40	25,50	28,10	31,00	32,50	33,20	33,10	33,10	33,60	34,20

We dienen 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 risicomanagement 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. Voor een toelichting op de frauderisico's verwijzen we naar hoofdstuk 1.5.

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 2022 zijn de volgende “slecht” weer scenario's voor een periode van 10 jaar doorgerekend:

1. Stijging bouwkosten naar 8% in 2023 en 2024
2. Rentestijging in de jaren 2023 tot en met 2027 naar 5%
3. Totale daling marktwaarde in 2023 en 2024 met 20%
4. Cyberschade in 2023 en 2024 van € 5 miljoen
5. Klimaatverandering schade in 2023 en 2024 van € 5 miljoen
6. Gecombineerd scenario van de “slecht” weer scenario's 1 tot en met 5

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	2032
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	1,90	1,62	1,04	1,17	1,08	0,82	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 85%)	29,00	43,60	58,80	66,60	76,40	82,30	88,00	91,60	95,60	100,20	105,10
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 15%)	63,40	51,70	38,50	32,10	23,10	17,30	12,30	9,20	6,00	1,70	-3,20
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	18,40	29,40	41,30	47,80	55,30	59,80	60,60	60,40	60,30	60,80	61,60

De enorme daling in de ICR waardoor deze in 2024 al door de minimale grens van 1,4 zakt, wordt vooral veroorzaakt door de stijging van de rente naar 5% in de jaren 2023 tot en met 2027. Daarnaast dalen de operationele kasstromen in 2023 en 2024 door het inrekenen van € 10 miljoen per jaar door cyberschade en klimaatverandering schade. De LTV en de solvabiliteit blijven de 1^e vijf jaar nog overeind, maar zakken daarna door de grens. Voor het grootste gedeelte wordt dit veroorzaakt door de daling in de beleidswaarde door de marktwaardedaling in 2023 en 2024 met 20%. De dekkingsratio blijft binnen de norm.

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	2032
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	1,75	1,50	0,97	1,12	1,04	0,78	0,72	0,70	0,69	0,66	0,62
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 85%)	30,2	45,3	60,9	68,8	78,7	84,7	90,5	94,20	98,10	102,80	107,7
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 15%)	66,0	53,8	40,2	33,4	24,0	17,9	12,8	9,5	6,1	1,80	-3,3
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	18,9	30,2	42,4	48,9	56,5	61,1	61,9	61,6	61,5	62,0	62,7

Financiële sturingsratio's niet-DAEB	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	42,24										
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 75%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 40%)	52,2	52,5	53,3	53,5	53,4	53,8	54,1	54,2	54,7	54,8	55,40
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Conform de TI gaat de ICR in 2024 onderuit, blijven de LTV en de solvabiliteit de 1^e vijf jaar binnen de normen en zakken er vanaf 2028 doorheen. De dekkingsratio blijft binnen de gestelde norm. Voor de niet-DAEB tak blijven alle ratio's op orde, de omvang van de niet-DAEB tak is echter te beperkt om de daling van de ratio's in DAEB op te vangen.

16.3.1 Financiële positie: risicogevoeligheid in onzekere tijden

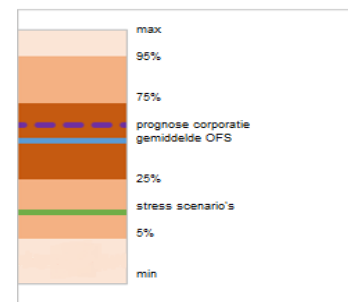
Uit de doorrekening van onze strategische visie blijkt dat de belangrijkste financiële ratio's ook voor de komende 5 jaar op orde zijn. Echter vanaf 2032 zal de ICR volgens de prognose op basis van de Aw/WSW parameters de norm overschrijden. Gebaseerd op de huidige ambitie tegen de hogere bouwkosten en rekening houdend met afschaffing van de verhuurderheffing, een stijging van de Vpb en de strengere renteaftrekbependingen (ATAD).

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 dit jaar op basis van 2000 sets van economische scenario's is doorgerekend. Net als andere jaren hebben we gekeken naar de stress scenario's.

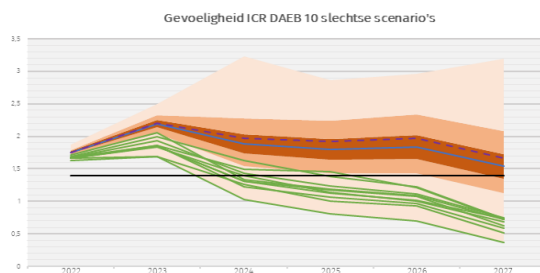
Legenda

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.

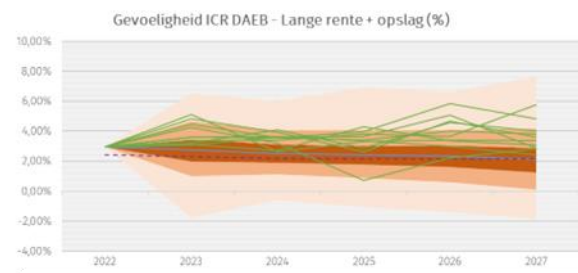
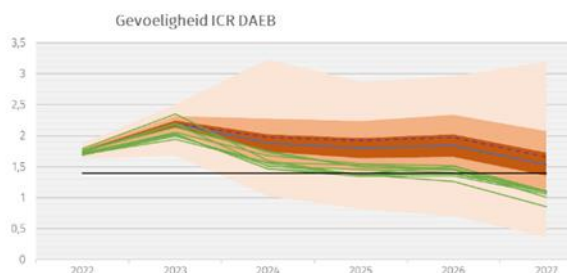
De gemiddelde uitkomst van OFS-scenarioanalyse (blauw) wijkt af van de prognose van 'thuis (paars gestippeld) omdat de economische parameters in de meerjarenprognose gebaseerd zijn op de door de Aw voorgeschreven parameters en dus anders zijn dan de OFS. De stress scenario's (groene lijnen) zijn de economische scenario's die de slechtste resultaten opleveren voor de ICR. Als de groene lijnen van deze scenario's onder prognose lijn van 'thuis liggen, vormen deze scenario's een potentieel risico.



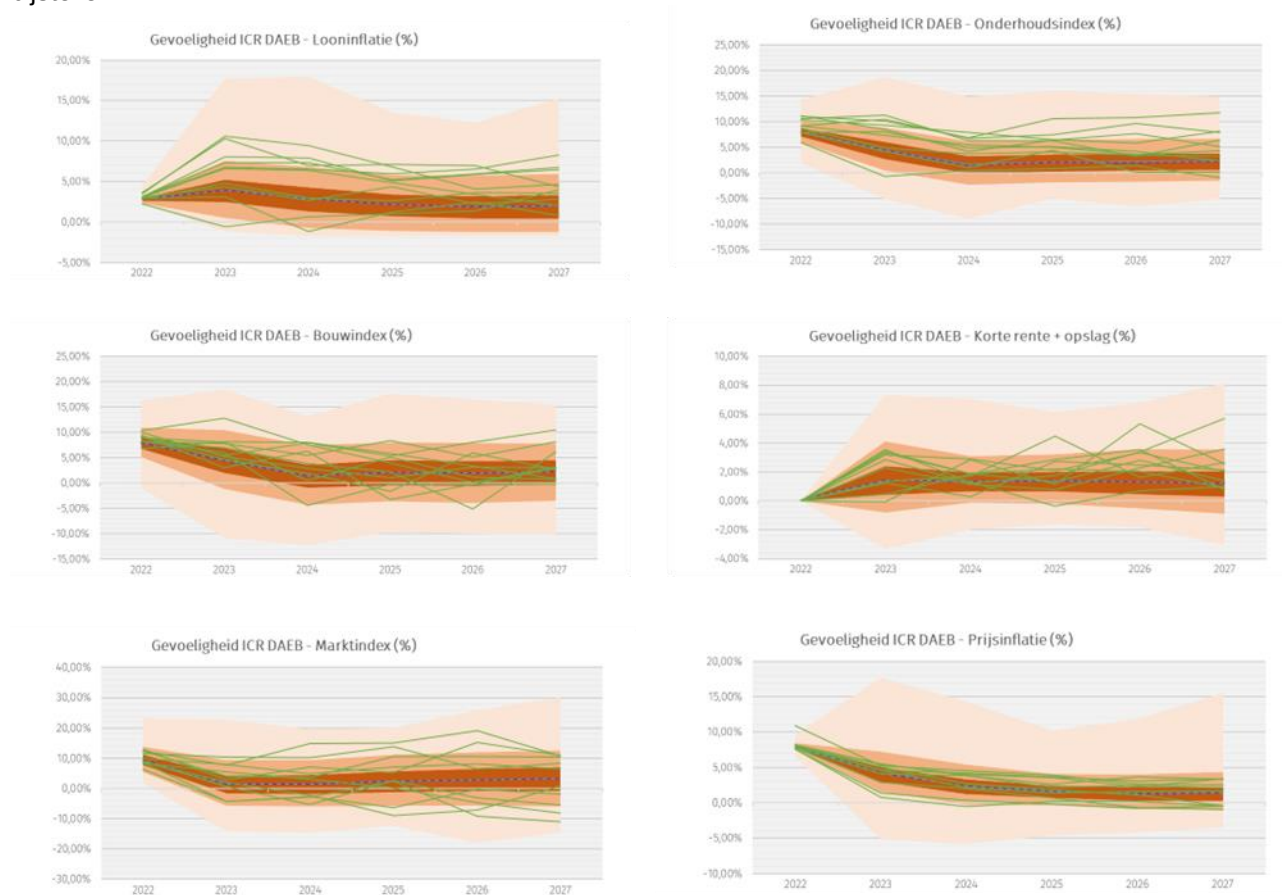
We hebben dit keer dieper ingezoomd en gekeken naar de 10 slechtste scenario's van de 2.000 gedraaide scenario's (0,5% van de scenario's). Daaruit blijkt dat we het meest gevoelig zijn voor de rente en de onderhoudsinflatie. Het minst gevoelig zijn we voor de korte rente. Voor de korte rente geldt dat we als 'thuis over relatief weinig liquide middelen beschikken waar de korte rente een negatieve invloed op heeft.



Als we iets uitzoomen en kijken naar de 100 slechtste scenario's (5% van de scenario's), zien we dat conform de OFS parameters 'thuis in 2027 onder de norm van de ICR treedt in de slechtste scenario's.



We zien dat we door onze ingerekende ambities gevoeliger worden voor de rente. Het is dus van belang om de economische ontwikkelingen in relatie tot onze ambities te blijven monitoren. Mochten de rentes nog significanter toenemen zoals in de slechtste scenario's dan moeten we onze ambities bijstellen.



Continuïteitsratio's	DAEB			Niet-DAEB			Totaal		
Kengetal 2027	ICR	LtV	Solv	ICR	LtV	Solv	ICR	LtV	Solv
Prognose	1,66	60,6	39,4	0	0	53,8	1,74	58,8	38,3
OFS	1,54	59,3	40,6	0	0	55,2	1,61	57,5	39,4
Norm	1,4	85	15	1,8	75	40	1,8	75	15
Overschrijdingskans	32%	1%	0%	0%	0%	0%	24%	1%	1%
Kengetal 2032	ICR	LtV	Solv	ICR	LtV	Solv			
Prognose	1,39	69,4	30,6	0	0	55,4	1,44	67,5	29,9
OFS	1,28	66,6	33,1	0	0	56,8	1,33	64,8	32,3
Norm	1,4	85	15	1,8	75	40	1,8	75	15
Overschrijdingskans	59%	17%	14%	0%	0%	0%	56%	14%	15%

Overall blijkt dat over 5 jaar geen overschrijdingskans van een norm optreedt. De ICR neemt wel sterk af. Omdat we geen leningen voor het Niet-DAEB meer hebben in 2027 en dus geen rente betalen komt de ICR op 0 uit voor Niet-DAEB. We focussen ons dan ook de ICR van het DAEB-gedeelte.

Over 10 jaar is de grootste kans op overschrijding de ICR. Dit gebeurt in 59% van alle scenario's, 1.180 van de 2.000 scenario's voor de DAEB tak (DAEB en niet-DAEB gesaldeerd 56%). Dit als gevolg van de rentestijgingen i.c.m. verdrievoudiging van de leningen in 10 jaar tijd. Uiteraard gebaseerd op de ambities gedefinieerd in het koersplan en doorgerekend tegen de in de meerjarenbegroting opgenomen hogere bouwkosten.

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.

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 zijn in 2022 opnieuw beoordeeld. Er was 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 2022 ruim € 3,6 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 2022 twee keer vergaderd. Alle voorgenomen acties zijn uitgevoerd.

Ultimo 2022 heeft **'thuis** 57 leningen met een schuldrestant van € 341,9 miljoen. De totale opgenomen geborgde schuld door het WSW bedraagt € 341,9 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 3,24%. 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 2022 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

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

We hebben circa € 16,4 miljoen aan leningen afgelost, bij twee basisrenteleningen is de spread aangepast.

'thuis heeft ultimo 2022 een derivatenportefeuille die bestaat uit twee renteswaps. De marktwaarde van twee swaps bedraagt € 5,2 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 vervangen. 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.

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 en inmiddels vanaf 2023 weer afgeschaft. 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 dichterbij 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. In 2022 hebben we de uitspraak ontvangen van ingediende bezwaren over Vermindering verhuurderheffing en de afwaardering van renteswaps. Dit voordeel hebben we inmiddels doorgerekend zodat we pas in 2022 in betalende positie komen door compensabele verliezen uit het verleden.

Vanaf 1 januari 2023 is de VSO2 opgezegd door de Belastingdienst. De Belastingdienst gaat hierover in overleg om te bepalen "hoe nu verder", maar er is nog veel onduidelijkheid.

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 2022 hebben we de fiscale behandeling (Vpb) van zonnepanelen veranderd door de investering mee te nemen met de woningen bij het bepalen van de MVA staat.

'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 2022 hebben we voor een bedrag van € 1,9 miljoen heffingsvermindering toe kunnen passen bij de aangifte verhuurderheffing van € 7,9 miljoen. Betaald is derhalve € 6,0 miljoen. De verhuurderheffing is inmiddels afgeschaft, dankzij instemming in de eerste kamer in december 2022.

Door het toekennen van de ingediende bezwaren (vermindering verhuurderheffingen en afwaarderen renteswaps) hebben we Vermindering definitieve aanslagen 2018 en 2019 ontvangen. Aangifte 2020 en 2021 zijn ook aangepast en liggen klaar voor verzending naar de Belastingdienst.

Verder zijn alle financiële effecten van de fiscale planning verwerkt in de jaarrekening. In de fiscale planning is ook rekening gehouden met de rentebepierking aftrek van 20% en Vpb tarief van 25,8% met het lage tarief van € 395.000 in 2022 en € 200.000 in 2023.

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 € 763,47) als voor het commercieel vastgoed (BOG en woningen met een huurprijs boven € 763,47). Het vastgoed is gewaardeerd overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022. **'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 waarderen complexen. De vrijheidsgraden betreffen de markthuurl, 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 99% van het bezit over plattegronden die ingemeten zijn volgens NEN2580.

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 2022 is de derde 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 Ortec TMS opgesteld 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.

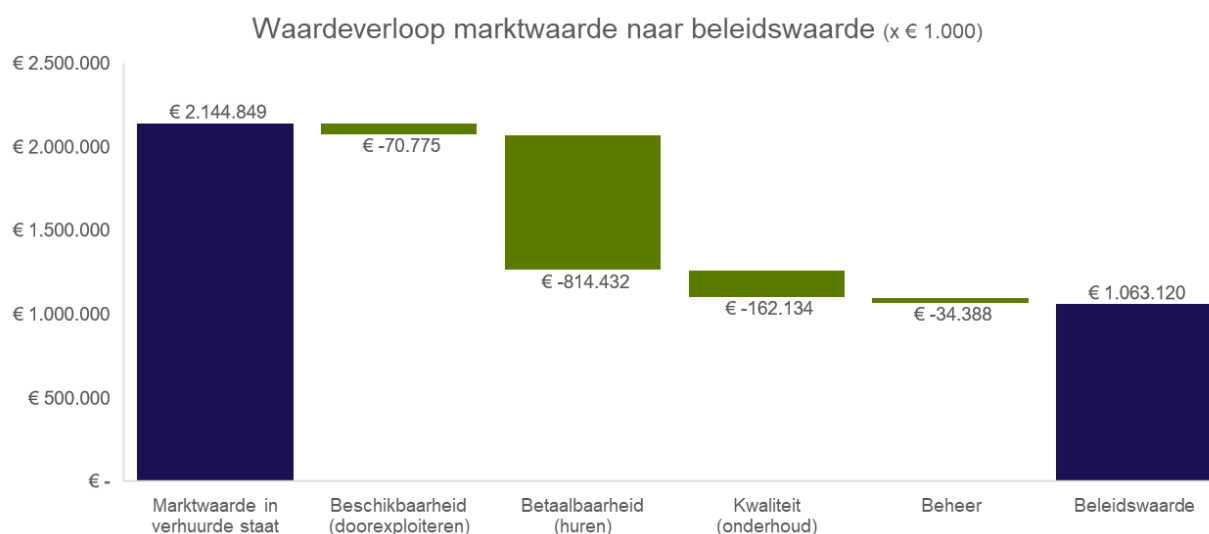
De beleidswaarde wordt toegelicht in de jaarrekening. Dat is onderdeel van het beoordelingskader van Aw en WSW.

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 afschaffing van de verhuurderheffing met een bedrag van € 51 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 waardetoeenames 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 656 Koopgarantwoningen verkocht met een balansverplichting van € 157,1 miljoen. We waarden ieder jaar de verkochte Koopgarantwoningen. Woningen verkocht in 2022 worden niet opnieuw gewaardeerd. Eengezinswoningen verkocht voor 1 januari 2022 zijn opgewaardeerd met 4,7% en voor appartementen geldt 9,4% (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)	2022	2021
Leegwaarde (vastgesteld door taxateur)	3.150.147	3.056.620
Marktwaaarde in verhuurde staat	2.144.849	2.123.937
Beleidswaarde	1.063.120	1.012.187
Herwaarderingsreserve Materiële Vaste Activa	1.246.474	1.227.566
Herwaarderingsreserve Verkocht onder Voorwaarden	129.673	120.952
Totaal Herwaarderingsreserve	1.376.147	1.348.518

Het waarden tegen marktwaaarde 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 marktwaaarde en markthuur hebben geleid tot opnieuw een forse marktwaaardestijging. De marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 loopt er een CO2 duurzaamheidsproject waarvoor een onrendabele top is voorzien.

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 2022

Het jaarresultaat van de TI bedraagt € 45,3 miljoen positief. Hiervan betreft € 31,5 miljoen niet gerealiseerde waardeveranderingen (inclusief VoV). Als gevolg van de marktwaaardestijging is er geen voorziening voor de onrendabele toppen nieuwbouw. Daar komt bij het totaal aan overige waardeverandering vastgoedportefeuille (ORT) van +/- € 8,4 miljoen.

Het resultaat uit de reguliere verhuuractiviteiten bedraagt € 36,3 miljoen positief. Daar komt bij een het netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille (bestaand bezit) van € 2,1 miljoen en overige activiteiten van € 0,5 miljoen. Na aftrek van de rentelasten (€ 11 miljoen), leefbaarheid (€ 1,5 miljoen), en overige organisatiekosten (€ 3,2 miljoen) blijft er een nettoresultaat over van € 46,3 miljoen voor belastingen.

De belastingdruk bedraagt € 1,07 miljoen. Dat betreft € 3,01 miljoen acute belasting, correctie acute belastingen voorgaande jaren van +/- € 5,53 miljoen en een mutatie van de belastinglatentie van € 3,59 miljoen.

Het jaarresultaat van € 45,3 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 2022 – vóór resultaatbestemming

ACTIVA (x € 1.000)	31 december 2022	31 december 2021
Vaste Activa		
<i>1. Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	2.079.975	2.057.676
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	64.874	66.261
1.3 Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	174.273	168.487
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.950	4.148
	2.343.072	2.296.572
<i>2. Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	6.687	6.849
2.2 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie in ontw.	42	0
	6.729	6.849
<i>3. Financiële vaste activa</i>		
3.1 Overige deelnemingen	57	57
3.2 Latente belastingvordering	0	1.743
3.3 Overige vorderingen	20.664	17.959
	20.721	19.759
Som van de vaste activa	2.370.522	2.323.180
Vlottende Activa		
<i>4. Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.948	801
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
	3.948	801
<i>5. Vorderingen</i>		
5.1 Huurdebiteuren	377	381
5.2 Waarborgsommen	30	20
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.639	0
5.4 Overige vorderingen	442	1.558
5.5 Overlopende activa	907	1.289
	4.395	3.248
<i>6. Liquide middelen</i>	3.647	19.831
Som van de vlottende activa	11.990	23.880
TOTAAL ACTIVA	2.382.512	2.347.060

PASSIVA (x € 1.000)	31 december 2022	31 december 2021
Eigen Vermogen		
<i>7. Reserves</i>		
7.1 Herwaarderingsreserve	1.376.146	1.348.517
7.2 Overige reserves	441.361	120.566
Resultaat boekjaar	45.277	348.424
Som van het eigen vermogen	1.862.784	1.817.507
Vreemd Vermogen		
<i>8. Voorzieningen</i>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2.000	0
8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	258	0
8.3 Overige voorzieningen	294	256
	2.552	256
<i>9. Langlopende schulden</i>		
9.1 Leningen overheid	0	0
9.2 Leningen kredietinstellingen	335.722	341.910
9.3 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	157.135	152.792
9.4 Waarborgsommen	6	7
9.5 Overige langlopende schulden	5.803	5.952
	498.666	500.661
<i>10. Kortlopende schulden</i>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	6.188	14.953
10.2 Schulden aan overheid	0	1.434
10.3 Schulden aan leveranciers	756	905
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	426	2.449
10.5 Pensioenen	122	122
10.6 Overige schulden	692	569
10.7 Overlopende passiva	10.326	8.204
	18.510	28.636
Som van het vreemd vermogen	519.728	529.553
TOTAAL PASSIVA	2.382.512	2.347.060

18. Winst- en verliesrekening over 2022

WINST- & VERLIESREKENING (x € 1.000)			
		2022	2021
11	<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
11.1	Huuropbrengsten	73.167	72.545
11.2	Opbrengsten servicecontracten	1.821	1.650
11.3	Lasten servicecontracten	-1.830	-1.752
11.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.653	-4.448
11.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.072	-15.872
11.6	Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-11.185	-11.493
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36.248	40.630
12	<i>Verkoopresultaat nieuwbouw</i>		
12.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
12.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	180	0
12.3	Toegerekende organisatiekosten	0	0
	Netto verkoopresultaat nieuwbouw	180	0
13	<i>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</i>		
13.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.437	32.536
13.2	Toegerekende organisatiekosten	-145	-208
13.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.215	-29.733
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.077	2.595
14	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
14.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-8.395	4.183
14.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.344	320.113
14.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	2.123	6.571
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.072	330.867
15	<i>Overige activiteiten</i>		
15.1	Opbrengst overige activiteiten	5.937	10.620
15.2	Kosten overige activiteiten	-5.447	-9.530
	Netto resultaat overige activiteiten	490	1.090
16	Overige organisatiekosten	-3.251	-8.293
17	Leefbaarheid	-1.503	-1.508
18	<i>Financiële baten en lasten</i>		
18.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	172	51
18.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.132	-11.662
	Saldo van de financiële baten en lasten	-10.960	-11.611
	Resultaat voor belastingen	46.353	353.770
19	<i>Belastingen</i>		
19.1	Belastingen	-1.076	-5.346
	Som van de belastingen en deelnemingen	-1.076	-5.346
	Resultaat na belastingen	45.277	348.424

19. Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)

KASSTROOMOVERZICHT 2022 (x € 1.000)	2022	2021
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	73.206	72.285
Vergoedingen	2.016	1.864
Overige bedrijfsontvangsten	1.333	1.512
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	76.555	75.661
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-11.389	-9.545
Onderhoudsuitgaven	-17.634	-13.977
Overige bedrijfsuitgaven	-10.950	-11.171
Betaalde interest	-11.318	-12.744
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-234	-294
Verhuurderheffing	-5.977	-6.788
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-517	-306
Vennootschapsbelasting	-2.774	-560
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-60.793	-55.385
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.762	20.276
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.708	13.740
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	4.346	8.560
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	14.054	22.300
Betalingen investering nieuwbouw	-20.654	-16.636
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-2.975	-16.229
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-6.992	-4.699
Betalingen investeringen overig	-306	-76
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-30.927	-37.640
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	1.314	1.156
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	1.314	1.156
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-15.559	-14.184
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	33.404
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.755	-20.520
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-632	-593
	-16.387	12.291
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-16.387	12.291
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	-16.184	18.383

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

SPECIFICATIE TOE-/AFNAME GELDMIDDELEN (x € 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	19.831	1.448
Mutaties boekjaar	-16.184	18.383
Stand per 31 december	3.647	19.831

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 2022 is geen sprake van stelselwijzigingen.

20.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

20.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 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 geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans</u> - 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 <u>Winst- en verliesrekening</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Waardeveranderingen - Opbrengst overige activiteiten <u>Kasstroomoverzicht</u> - 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.	<u>Balans</u> <u>Winst- en verliesrekening</u> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten, deels op woningniveau en deels op complexniveau - Overige directe lasten exploitatie bezit <u>Kasstroomoverzicht</u> - 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.	<u>Balans</u> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid <u>Winst- en verliesrekening</u> - Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht</u> - Financieringskasstroom

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 De voor boekjaar 2022 gehanteerde verdeling: DAEB 97,55% niet-DAEB 2,45%	<u>Balans</u> - Overige vorderingen - Overlopende activa - Voorziening latente belastingverplichtingen - Overige voorzieningen - Overige langlopende schulden - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Pensioenen - Overige schulden - Overlopende passiva <u>Winst- en verliesrekening</u> - Lasten verhuur- en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten verkopen - Overige organisatiekosten - Leefbaarheid <u>Kasstroomoverzicht</u> - 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 opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen 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 bedrijfsonroerend 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 volkshuisvester. 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 2022).

'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 markthuurgeschiedt 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 uitpondscenario 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:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuurgeschiedt, de markthuurgeschiedt, 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 en de verouderingskosten.
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

'thuis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 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.
Leegwaarde (stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden. Met betrekking tot de leegwaardestijging is aangesloten bij de (historische) leegwaardestijging Handboek versie 1.0
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 ingeprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad in het doorexploteer scenario is vastgesteld op basis van het 5-jaars gemiddelde met een ondergrens van 4,0%, tenzij dit door opdrachtgever en/of taxateurs niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). Met betrekking tot de mutatiegraad in het uitpond scenario is niet afgeweken van de basis versie.
(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 31-12-2022. 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	Niet afgeweken van de basis versie.

Bandbreedte gehanteerde vrijheidsgraden	minimum	maximum
Markthuur (EURO per maand)	20,00	2.300,00
Leegwaarde (EURO)	3.000,00	1.000.000,00
Disconteringsvoet (%)	3,50	19,00
Mutatie- en verkoopkans (%)	4,00	36,00
Onderhoud (EURO per jaar)	30,00	2.435,13

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 ingeprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening 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 31-12-2022. 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	290,00
Exit Yield (%)	5,85	12,00
Disconteringsvoet (%)	5,50	10,00
Onderhoud (EURO per m2 BVO per jaar)	3,44	6,95

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2022 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 waarderingscomplexen 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 wordt het scenario 'doorexploiteren' afgedwongen (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 € 2.121,- per verhuureenheid.
4. De marktconforme uitgaven voor verhuur en beheer uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm van gemiddeld van € 930,- 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 marktingangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De in de beleidswaarde gehanteerde disconteringsvoet (5,72%) wijkt af van de disconteringsvoet in de marktwaarde (6,05%). 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 beleids-waarde (x €1.000)
Onderhoud	+/- € 100,-	-36.909
Onderhoud	-/- € 100,-	36.909
Beheerlasten	+/- € 100,-	-36.909
Beheerlasten	-/- € 100,-	36.884

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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies.
- 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 wordt 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 2022 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 133,7% (ultimo 2021 was dit 126%).

Ultimo 2021 diende het pensioenfonds een vereiste dekkingsgraad van ten minste 126,8% te hebben. Het fonds had toen dus een klein reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee aangetoond kan worden dat SPW binnen enkele jaren uit het reservetekort kan komen. 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 kostprijshedge accounting wordt toegepast, wordt er door **'thuis** een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

'thuis past waar mogelijk kostprijshedge 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 kostprijshedge 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% (2021 3,33%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,17% (2021 0,16%). 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

Per 1 juli zijn de huren het sociaal en commercieel vastgoed verhoogd met de prijsinflatie van 2,3% nadat de huren in 2021 met een huur onder of op de streefhuur in 2021 zijn bevroren. In 2022 zijn de huurgrenzen tot de huurtoeslaggrens niet verhoogd. De liberalisatiegrens wel.

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 de betreffende activiteiten wordt besteed. Vervolgens is dit cijfer aangepast op basis van onderzoek op de afdeling en door interviews met managers en teamleiders. De resultaten zijn besproken in het MT. en is definitief bepaald hoeveel tijd aan de betreffende activiteiten wordt besteed. Dit onderzoek wordt jaarlijks herhaald.

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

% Toerekening KVS	JR2022	JR2021
Verhuur- en beheer	32,0%	32,5%
Onderhoud	17,4%	17,2%
Verkoop	2,5%	3,0%
Leefbaarheid	7,9%	8,4%
Investerings	19,5%	18,9%
Overige organisatiekosten	20,7%	20,0%
	100,00%	100,00%

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. Vanaf 1 januari 2023 is de VSO2 opgezegd door de Belastingdienst. De Belastingdienst gaat hierover in overleg met belastingadviseurs en Aedes om te bepalen “hoe nu verder”, maar er is nog veel onduidelijkheid.

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-aftrekbare 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 marktrente. **'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 gemoeide 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 € 51.106,- 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 2022
	x € 1.000
Banksaldo (positief)	3.647
Kredietlimiet	0
Verstreckte bankgarantie	0
Lopende investeringsverplichtingen	37.803
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingsplafond WSW (2023-2024)	130.869

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 hebben tot en met 2022 geleid 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 2022 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat 'thuis ook in 2023 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. Deze heffing eindigt ultimo 2022.

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 6,89%, conform het handboek modelmatig waarden 2022.

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 2022.

Door het toekennen van de ingediende bezwaren (vermindering verhuurderheffingen en afwaarderen renteswaps) hebben we Vermindering definitieve aanslagen 2018 en 2019 ontvangen. Aangifte 2020 en 2021 zijn ook hiermee aangepast en liggen klaar voor verzending naar de Belastingdienst. Dit alles vormt de basis voor 2022.

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
- Afwaardering renteswaps
- Verwerking van vermindering verhuurderheffing

Dientengevolge kan de fiscale last over 2022 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.

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 2022	DAEB vastgoed in exploitatie 2022	niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2022
<i>Boekwaarden per 1 januari huidig boekjaar</i>	2.123.937	2.057.676	66.261
<i>Mutaties in boekjaar</i>			
Investerings	0	0	0
Overboekingen	6.386	6.348	38
Desinvesteringen	-11.685	-8.978	-2.707
Herclassificatie	-975	-975	0
Classificatie	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0
Herwaardering	27.186	25.904	1.282
Totaal mutaties	20.912	22.299	-1.387
Boekwaarde per 31 december	2.144.849	2.079.975	64.874

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De totale boekwaarde bedraagt € 2.144,9 miljoen.

De mutatie van de herwaarderings in 2022 ten opzichte van 2021 bedraagt € 18,9 miljoen. De totale som van de herwaarderings van de vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 1.246,5 miljoen. Zie ook hoofdstuk 16.7.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn in totaal 11.198 (was 11.241) eenheden opgenomen. De WOZ-waarde op basis van de WOZ-beschikkingen 2022 van deze eenheden bedraagt € 2.471 miljoen.

Vastgoedindeling obv Marktwaarde type	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Eengezinswoning	5.826	5.734	92
Meergezinswoning	4.354	4.226	128
Extramurale zorg	89	89	0
Intramurale zorg	257	257	0
Studenteenheid	213	213	0
Maatschappelijk Onroerend Goed	17	17	0
Bedrijfsmatig Onroerend Goed	8	0	8
Garagebox	177	1	176
Parkeerplaats	257	16	241
Totaal aantal	11.198	10.553	645

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>Boekwaarde per 1 januari huidig boekjaar</i>	2.123.937	2.057.676	66.261
<i>Voorraadmutaties</i>			
Verkoop/sloop/overig weg	-12.886	-10.192	-2.694
Nieuwbouw/aankoop/overig nieuw	6.106	6.101	5
Subtotaal voorraadmutaties	-6.780	-4.091	-2.689
<i>Mutatie objectgegevens</i>			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	177	177	0
Contracthuur	15.404	14.887	517
Leegstand	-261	-348	87
Maximaal redelijke huur	1.237	1.237	0
Mutatiegraad doorexploiteren	11.249	10.946	303
WOZ-waarde	-12.196	-12.064	-132
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-143	-125	-18
Complexdefinitie en verkooprestricties	275	275	0
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	15.742	14.985	757
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>			
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari	2	2	0
Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd	4	0	4
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	26.141	25.545	596
Overdrachtskosten	-14.741	-14.475	-266
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	11.406	11.072	334
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>			
Macro-economische parameters	-3.923	-3.892	-31
Liberalisatiegrens	-6.383	-6.228	-155
Mutatiegraad uitponden	-45.480	-44.299	-1.181
Reguliere huurstijging	-17.375	-17.260	-115
Markthuur	15.529	15.373	156
Leegwaarde	138.754	133.866	4.888
Leegwaardestijging	-70.792	-68.680	-2.112
Splitsingskosten	-119	-112	-7
Verkoopkosten	2.834	2.744	90
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-38.904	-38.229	-675
Beheerkosten	-2.045	-2.014	-31
Belastingen en verzekeringen	849	840	9
Verhuurderheffing	90.520	89.608	912
Disconteringsvoet	-62.027	-60.568	-1.459
Exit yield	-894	-816	-78
Subtotaal parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	544	333	211
Boekwaarde per 31 december	2.144.849	2.079.975	64.874

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, Leegwaarde en Markthuur zijn gebaseerd op inschattingen van de taxateur. Voor deze meest majeure parameters heeft 'thuis een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd waarbij het effect op de marktwaarde in verhuurde staat in beeld wordt gebracht, bij wijzigingen in de parameters.

Parameters (x €1.000)	Mogelijke afwijking (Bandbreedte)	Effect op de marktwaaarde in verhuurde staat
Mutatiegraad	+ 1%	71.942
Mutatiegraad	-/- 1%	-26.846
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-109.346
Disconteringsvoet	-/- 0,5%	156.030
Leegwaardeontwikkeling	+ 1%	188.841
Leegwaardeontwikkeling	-/- 1%	-141.364
Leegwaarde	+ 10%	151.307
Leegwaarde	-/- 10%	-141.584
Markthuur	+ 10%	30.358
Markthuur	-/- 10%	-16.888

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 1.063 miljoen (de beleidswaarde van DAEB is € 1.019 miljoen en van niet-DAEB € 44 miljoen).

De opbouw van de beleidswaarde van 'thuis per 31 december 2022 laat zich als volgt presenteren:

Beleidswaarde (x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
<i>Marktwaaarde per 31 december 2022</i>	2.079.974	64.874
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-67.004	-3.771
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-802.816	-11.616
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid 'thuis	-156.469	-5.664
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-34.264	-124
Totaal aanpassingen	-1.060.553	-21.175
Beleidswaarde per 31 december 2022	1.019.421	43.699

De aanpassingen van de Marktwaaarde naar de Beleidswaarde bedragen in totaal € 1.081,7 miljoen.

Overige Vastgoedbeleggingen

Overige Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)	Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarde 2022
<i>Boekwaarde per 1 januari huidig boekjaar</i>	168.487
<i>Mutaties in het boekjaar als gevolg van:</i>	
Terugkopen VoV-woningen	-7.108
Herclassificaties	1.214
Doorverkoop teruggekochte woningen	3.008
Jaarlijkse indexering	8.672
Totaal mutaties	5.786
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>	
Verkrijgingsprijzen	46.257
Cumulatieve waardevermindering	0
Cumulatieve waardevermeerdering	128.016
Boekwaarde per 31 december	174.273

Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 656 verhuureenheden opgenomen (2021: 667 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 2022 + 4,7% en voor de appartementen + 9,4%. De terugkoopverplichting is verantwoord in paragraaf 26.8.3. Alle contracten zijn gebaseerd op het Koopgarant principe waarbij sprake is van verleende korting op de marktwaarde tussen 10% en 25%.

'thuis heeft een verkoopplan opgesteld waarin ongeveer 1.035 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt (verkoopvrijver). In 2022 zijn 34 woningen uit bestaand bezit verkocht (in 2021: 54 woningen). Voornamelijk zijn ze verkocht in Kopen naar Wens (19) maar ook in Koopgarant (6) en marktconform (9). De opbrengstwaarde van deze onroerende zaken ultimo 2022 bedraagt € 9,7 miljoen. De marktwaarde 2022 bedraagt € 8,4 miljoen.

Overige Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 2022
Verkrijgingsprijzen	4.148
Cumulative waardevermindering	0
Boekwaarde per 1 januari huidig boekjaar	4.148
Mutaties in het boekjaar als gevolg van:	
Investerings	26.917
Overboekingen	-6.777
Saldering Activa io met voorziening	0
Desinvesteringen	-338
Totaal mutaties	19.802
Stand per 31 december huidig boekjaar	
Verkrijgingsprijzen	23.950
Cumulatieve waardevermindering	0
Cumulatieve waardevermeerdering	0
Boekwaarde per 31 december	23.950

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het betreft hier een overboeking voor een totaalbedrag van € 6,8 miljoen naar DAEB vastgoed in exploitatie. Dit betreft 1 nieuwbouwproject, diverse kleine verbeteringen en activering van energiebesparende maatregelen van 237 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 herstructurerings- 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 ontwerpfasen 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 € 46,6 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 2022	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie 2022 in ontwikkeling
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijzen	15.863	0
Cumulatieve afschrijvingen	-9.014	0
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<i>6.849</i>	<i>0</i>
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Investeringsen	22	420
Overboekingen	378	-378
Desinvesteringen	-1.367	0
<i>Mutaties cumulatieve afschrijvingen als gevolg van:</i>		
Afschrijvingen op de verkrijgingsprijzen	-562	0
Desinvesteringen	1.367	0
Totaal mutaties	-162	0
<i>Stand per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijzen	14.896	42
Cumulatieve afschrijvingen	-8.209	0
Boekwaarde per 31 december	6.687	42

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 2022</i>	
Verrijgingsprijzen	57
Resultaat deelneming voorgaande jaren	0
Boekwaarde	57
Mutaties	0
Stand per 31 december 2022	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

In jaar 2021 was er een latente belastingvordering, in 2022 is er sprake van voorziening latente belastingverplichtingen. Om inzicht te behouden is het bedrag van € 1,74 miljoen latente belastingvordering van 2021 verantwoord in de verloopstaten van Voorziening latente belastingverplichting.

26.3.3 Overige vorderingen

Overige vorderingen (x € 1.000)	2022	2021
<i>Stand per 1 januari</i>	17.959	14.407
Toename in boekjaar	1.731	2.299
Indexering >2%	1.829	2.105
Aflossing uitgestelde betaling	-855	-852
<i>Mutatie in boekjaar</i>	2.705	3.552
Stand per 31 december	20.664	17.959

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 338 Kopen naar Wens woningen bedraagt € 6.309 miljoen (ultimo 2021: € 4.497 miljoen). Aantal verkochte KnW woningen bedraagt 271 (ultimo 2021: 270). In 2022 zijn er 19 woningen verkocht in KnW uit het bestaand bezit en 3 woningen doorverkocht uit de voorraad. Van 20 woningen is de uitgestelde betaling in 2022 volledig afgelost.

26.4 Voorraden

Vorraden (x € 1.000)	2022	2021
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop - teruggekocht VoV	3.858	711
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop - overig	90	90
Stand per 31 december	3.948	801

Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop – teruggekocht VoV

Uit 2021 stonden 3 teruggekochte Koopgarant woningen op voorraad. Deze 3 zijn in 2022 allemaal weer verkocht, 1 via de koopvorm Koopgarant, 1 via de koopvorm Kopen naar Wens en 1 marktconform. In 2022 zijn 29 woningen, die oorspronkelijk onder Koopgarant zijn verkocht weer teruggekocht.

Van deze 29 woningen zijn er 15 weer verkocht. Hiervan is 1 woning Marktconform doorverkocht, 11 woningen via Koopgarant, 2 woningen via Kopen naar Wens en 1 woning is terug in de verhuur genomen.

De totale voorraad teruggekochte Koopgarant woningen per eind 2022 bedraagt 14 stuks. Deze woningen worden naar verwachting binnen 1 jaar verkocht.

Voorraad bestemd voor de verkoop - teruggekocht VoV (x € 1.000)	2022
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>	
Verkrijgingsprijzen	2.200
Cumulatieve waardevermindering	0
Cumulatieve waardevermeerdering	1.658
Boekwaarde per 31 december	3.858

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.

26.5 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)	2022	2021
Huurdebiteuren	377	381
Waarborgsommen	30	20
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.639	0
Overige vorderingen	442	1.558
Overlopende activa	907	1.289
Stand per 31 december	4.395	3.248

26.5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren (x € 1.000)	2022	2021
Huidige huurders	377	381
Vertrokken huurders	119	154
	496	535
Af: voorziening wegens oninbaarheid	119	154
Stand per 31 december	377	381

De voorziening wegens oninbaarheid is als volgt bepaald:

- Vertrokken huurders: het volledige openstaand saldo (€ 119.323,-).

De huurachterstand van de huidige huurders uitgedrukt in een percentage van het totaalbedrag aan huren voor de woningen bedroeg eind 2022 0,51%. Eind 2021 bedroeg dit 0,52%.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Verloop voorziening wegens oninbaarheid (x € 1.000)	2022	2021
<i>Stand per 1 januari</i>	<i>154</i>	<i>184</i>
Afboeking oninbare vorderingen	-126	-121
Dotatie boekjaar	91	91
Stand per 31 december	119	154

26.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen (x € 1.000)	2022	2021
Vennootschapsbelasting	2.639	0
Stand per 31 december	2.639	0

26.5.3 Overige vorderingen

Deze post is als volgt gespecificeerd:

Overige vorderingen (x € 1.000)	2022	2021
Overige vorderingen debiteuren	287	1.523
Te ontvangen van verzekering	36	35
Vordering Wooninc.	119	0
Stand per 31 december	442	1.558

Onder overige debiteuren worden overige vorderingen op huurders en vorderingen op niet-huurders opgenomen.

26.5.4 Overlopende activa

Deze post is als volgt gespecificeerd:

Overlopende activa (x € 1.000)	2022	2021
Vooruitbetaalde rente en aflossingen	0	462
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	131	141
Overige	776	686
Stand per 31 december	907	1.289

26.6 Liquide middelen

Het gehele bedrag betreft de rekening-courant en is vrij beschikbaar.

Liquide middelen (x € 1.000)	2022	2021
Kasgeld	1	1
Bank	3.646	19.830
Terugbeleggingen	0	0
Stand per 31 december	3.647	19.831

26.7 Reserves

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.376,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.348,5 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 waarderen 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 € 1.063 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.

26.7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van deze post is als volgt:

Herwaarderingsreserve (x € 1.000)	2022	2021
<i>Stand per 1 januari</i>	<i>1.348.517</i>	<i>1.037.815</i>
<i>Mutatie herwaarderingsreserve als gevolg van:</i>		
Verkopen	-3.083	-8.045
Sloop	-3.235	-1
Herclassificatie	-2.497	-4.213
Herwaardering n.a.v. verkoop VoV	230	628
Terugname herwaardering door investeringen bestaand bezit	95	-11.292
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	36.119	333.625
Totaal mutaties	27.629	310.702
Stand per 31 december	1.376.146	1.348.517

De Herwaarderingsreserve is gevormd op complexniveau conform de richtlijnen van de RJ.

26.7.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

Overige reserves (x € 1.000)	2022	2021
<i>Stand per 1 januari</i>	468.990	431.268
Mutatie herwaarderingsreserve	-27.629	-310.702
<i>Overige reserves voor resultaatbestemming</i>	441.361	120.566
Resultaat boekjaar	45.277	348.424
Stand per 31 december na resultaatbestemming	486.638	468.990

Overeenkomstig de statuten moet het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet worden besteed. Het jaarresultaat 2022 van € 45,3 miljoen wordt ten gunste gebracht van de overige reserves.

26.8 Voorzieningen

Het verloop van de totale voorzieningen is als volgt:

Voorzieningen (x € 1.000)	Stand per 1 januari 2022	Correcties Voorgaand boekjaar	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2022
Voorziening onrendabele investeringen CO2 routekaart	0		2.000	0	0	2.000
Voorziening t.g.v. activa in ontwikkeling	0		0	0	0	0
Voorziening Latente belastingverplichtingen	-1.743	-1.593	2.001	0	1.593	258
Overige voorzieningen	256		38	0	0	294
Totaal	-1.487	-1.593	4.039	0	1.593	2.552

De Overige voorzieningen (PLOB) is als langlopend, langer dan één jaar, aan te merken.

26.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 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.

26.8.2 Voorziening Latente belastingverplichtingen

In jaar 2021 was er een latente belastingvordering, in 2022 is er sprake van voorziening latente belastingverplichtingen. Om inzicht te behouden is het bedrag van € 1,74 miljoen latente belastingvordering van 2021 verantwoord in de verloopstaten van Voorziening latente belastingverplichting.

Voorziening latente belastingverplichting(en) (x € 1.000)	31 december 2022	31 december 2021
Compensabele verliezen	0	0
Vastgoed in exploitatie	-747	-724
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Langlopende leningen	-305	-358
Financiële instrumenten	1.310	0
Aftrekbaarheid agio leningruil Vestia	0	-661
Totaal	258	-1.743

Verloop voorziening latente belastingverplichtingen (x € 1.000)	Stand per 1 januari 2022	Correcties Voorgaand boekjaar	Vpb-last/bate huidig boekjaar	Verdisconteringen huidig boekjaar	Aanpassingen via het vermogen	Stand per 31 december 2022
Compensabele verliezen	0	-1.593	1.593	0	0	0
Vastgoed in exploitatie	-724	0	-23	0	0	-747
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Langlopende leningen	-358	0	53	0	0	-305
Financiële instrumenten	0	0	1.310	0	0	1.310
Aftrekbaarheid agio leningruil Vestia	-661	0	661	0	0	0
Totaal	-1.743	-1.593	3.594	0	0	258

Eigenschappen latente belastingverplichtingen ultimo 2022 (x € 1.000)	Nominale waarde	Nominale waarde (25,8%)	Contante Waarde	Contante Waarde (25,8%)	Looptijd	Latentie opgenomen 31 december 2022
Compensabele verliezen	0	0	0	0	0 jaar	nee
Vastgoed in exploitatie afschrijvingspotentieel	3.509	905	2.894	747	23 jaar	ja
Vastgoed in exploitatie overig (excl. Afschrijvingspotentieel)	628.885	162.252	365.454	94.287	∞	nee
Vastgoed bestemd voor verkoop	18.387	4.744	16.303	4.206	∞	nee
	650.781	167.901	384.651	99.240		
Langlopende leningen	1.472	380	1.183	305	25 jaar	ja
Financiële instrumenten	5.240	1.352	5.076	1.310	2 jaar	ja
Aftrekbaarheid agio leningruil Vestia	0	0	0	0	0 jaar	nee
Niet-aftrekbare rente artikel 15b wet Vpb 1969	21.240					
Totaal	678.733	169.633	390.910	100.855		

Compensabele Verliezen

In 2022 hebben positief bericht ontvangen van de bezwaarschriften inzake de vermindering verhuurderheffing en afwaarderen renteswaps. Er zijn compensabele verliezen ontstaan en direct verrekend met boekjaren 2021 en 2022.

De aangiften 2018 en 2019 zijn opnieuw vastgesteld door Belastingdienst, aangifte 2020 en 2021 zijn in concept opgesteld. Deadline voor verzending boekjaar 2021 is 1 juni 2023.

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 fiscale prognose is nog geen rekening gehouden met de afschaffing van VSO2 per 1 januari 2023.

Vastgoed in Exploitatie

Van het totale vastgoed (door exploiteren en verkoop) is de nominale waarde van de tijdelijke verschillen tussen marktwaarde en fiscale waarde € 650,78 miljoen. Dit bedrag vermenigvuldigd met het Vpb tarief van 25,8% geeft een nominale waarde van € 167,9 miljoen. De contante waarde van het totale vastgoed is € 384,65 miljoen, voor een deel van € 2,99 miljoen is een actieve latentie gevormd voor vastgoed met een afschrijvingspotentieel voor € 0,77 miljoen. Het toegepaste netto rentepercentage bedraagt 2,40% en de gemiddelde looptijd 23 jaar.

Afschrijvingspotentieel Vastgoed in Exploitatie

Het afschrijvingspotentieel van Vastgoed in exploitatie is in 2022 toegenomen met € 22.373,-. 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 € 3,51 miljoen en de contante waarde van de latentie ultimo 2022 is € 0,75 miljoen.

Vastgoed bestemd voor verkoop

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. De latentie is wel opgenomen in de tabel met eigenschappen, maar niet gewaardeerd als latentie.

Langlopende leningen

De latentie vordering op de langlopende leningen bestaat uit disagio leningen (€ 0,38 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 € 52.530,- in 2022.

Financiële Instrumenten

Ultimo 2021 is voor € 4,0 miljoen vanuit voorgaand boekjaar een latentie opgenomen voor afwaardering renteswaps, hiervan is in 2022 € 2,66 miljoen vrijgevallen in 2022. De marktwaarde van renteswaps ultimo 2022 is € 5,24 miljoen, de contante waarde € 5.076 miljoen en de daarbij behorende latentie is € 1,3 miljoen.

Leningruil Vestia

De latentie gevormd voor de leningruil met Vestia van € 0,66 miljoen in 2021, is komen te vallen in 2022.

Niet-aftrekbare rente

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 2022 kent 'thuis € 21,2 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.

26.8.3 Overige voorzieningen

De Persoonlijk Loopbaan Ontwikkeling Budget (PLOB) voorziening heeft de volgende omvang:

Overige voorzieningen (x € 1.000)	31 december 2022	31 december 2021
Voorziening Persoonlijk Loopbaan Ontwikkeling Budget (PLOB)	294	256
Totaal	294	256

De voorziening voor PLOB is conform de cao-bepalingen.

26.9 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	335.722	45.000	290.722
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	157.135	50.114	107.021
Waarborgsommen	6	0	6
Overige langlopende schulden	5.803	600	5.203
Boekwaarde	498.666	95.714	402.952

De gewogen gemiddelde rentevoet 2022 van alle leningen bedraagt 3,24% (dit is inclusief swaps, de leningen van de overheid en leningen van de kredietinstellingen). De gemiddelde looptijd bedraagt 20,52 jaar.

Leningen overheid en Leningen kredietinstellingen (x € 1.000)	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2022</i>	0	341.910	341.910
Bij: nieuwe leningen	0	0	0
Af: aflossingen	-1.434	-14.953	-16.387
Mutatie aflossingsverplichting	1.434	8.765	10.199
Stand per 31 december 2022	0	335.722	335.722

26.9.1 Leningen overheid

Leningen overheid

De beide leningen van gemeente Best zijn afgelost op 31-12-2022.

26.9.2 Leningen kredietinstellingen

Leningen kredietinstellingen

€ 45 miljoen heeft een looptijd van 1 < 5 jaar en € 290,7 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 € 341,9 miljoen (€ 335,7 miljoen langlopend en € 6,2 miljoen kortlopend) is 100% geborgd door het WSW. Van de eveneens door het WSW geborgde flexibele roll-over van € 10 miljoen is nog € 8 miljoen beschikbaar.

Nieuwe contracten

In 2022 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

Obligo lening

Zie Hoofdstuk 26.10.7 "Niet uit de balans blijken verplichtingen"

Leningen marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 381,3 miljoen (in 2021 € 555,2 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2022 inclusief kredietopslag van

22 basispunten (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 386,5 miljoen (in 2021 € 567,8 miljoen).

26.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV (x € 1.000)	2022	2021
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	96.391	92.896
Verminderings / vermeerderingen	56.401	37.239
Schuld per 1 januari	152.792	130.135
<i>Mutaties</i>		
Bij: terugkoopverplichting bij overdracht	4.222	8.086
Af: terugkoop woningen verkocht onder voorwaarden	6.658	4.591
Resultaat KG waardeinstijging/daling ('thuis deel)	6.779	19.162
Totaal mutaties	4.343	22.657
<i>Stand per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	93.955	96.391
Verminderings / vermeerderingen	63.180	56.401
Boekwaarde	157.135	152.792

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 656 woningen (In 2021: 667).

26.9.4 Waarborgsommen

Waarborgsommen (x € 1.000)	2022	2021
<i>Stand per 1 januari</i>	7	2
Terugbetaalde waarborgsommen	-1	0
Ontvangen waarborgsommen	0	5
Stand per 31 december	6	7

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.

26.9.5 Overige langlopende schulden

Overige langlopende schulden (x € 1.000)	2022	2021
Huurgewenning Vredesplein e.o.	5	22
Huurgewenning Michiel de Ruyterstraat	1	3
Huurgewenning 't Ven	23	38
Huurgewenning Bloembuurt-Noord	4	7
Huurgewenning Gildebuurt	-37	0
Te betalen rente Swaps	756	712
Agio leningruil Vestia	5.051	5.170
Stand per 31 december	5.803	5.952

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 in 2021 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 lening.

26.10 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden (x € 1.000)	2022	2021
Schulden aan kredietinstellingen	6.188	14.953
Schulden aan overheid	0	1.434
Schulden aan leveranciers	756	905
Belastingen en premies sociale verzekeringen	426	2.449
Pensioenpremie	122	122
Overige schulden	692	569
Overlopende passiva	10.326	8.204
Stand per 31 december	18.510	28.636

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 posten opgenomen:

Af te rekenen servicekosten 2022 € 0,4 miljoen, niet vervallen rente geldleningen € 4,7 miljoen, vooruit ontvangen huren € 0,9 miljoen, Onderhanden werk onderhoud € 3,2 miljoen en nog te ontvangen facturen nazorg VGB en VGO € 0,9 miljoen.

26.11 Niet uit de balans blijvende opgenomen activa, alsmede verplichtingen en rechten

26.11.1 Kredietfaciliteit en bankgaranties

Er is geen sprake van een rekening-courant faciliteit of bankgaranties.

26.11.2 Budget/Projecten in ontwikkeling

Voor Materiële Vaste Activa in Ontwikkeling is op balansdatum voor een bedrag van circa € 70 miljoen aan budget verstrekt. Hiervan is 'thuis voor een bedrag van € 38 miljoen juridische verplichtingen aangegaan. Dit betreft alleen nieuwbouw projecten.

26.11.3 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 0,24% rente (gemiddeld 0,17%). Dit voor een periode van minimaal 3 jaar en maximaal tien 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	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
BNG	20-12-2010	20-12-2058	2,615%	0,170%	20-12-2027	10.000
BNG	15-9-2010	16-9-2060	2,595%	0,190%	15-9-2032	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	-1.222	-4.019
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 2022 een derivatenportefeuille die bestaat uit twee renteswaps. De marktwaaarde van twee swaps bedraagt € 5,2 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 € 13 miljoen negatief. 'thuis hoeft daardoor haar werkkapitaal en trekkingsruimte niet te benutten.

Renterisico en marktrisico

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.

26.11.4 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.

26.11.5 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.

26.11.6 Lease

De resterende verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane leaseovereenkomsten van auto's bedragen in totaal € 60.362,-. Hiervan vervalt binnen een jaar € 48.526,-. 1 leasecontract loopt tot 2024. 2 leasecontracten zijn afgelopen in 2022 en 8 leasecontracten in 2023, daarvoor zijn nog geen nieuwe leasecontracten afgesloten i.v.m. leveringsproblemen.

26.11.7 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 2022 bedroeg de heffing 0,487% (€ 176.471,-) en het gecommiteerde obligo 0% (In 2021 0,0624% (€ 218.575,-) en het gecommiteerde obligo 0%).

De maximale obligoverplichting bedraagt € 9,422 miljoen per 31 december 2022 (€ 9,108 miljoen per 31 december 2021). Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient **'thuis** het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. **'thuis** kan indien noodzakelijk aan deze verplichting 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.

26.12 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

27.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

27.1.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten (x € 1.000)	2022	2021
Netto huur	73.877	73.611
Af: Huurderving wegens leegstand	488	838
Huurderving wegens oninbaarheid	91	90
Huurderving wegens renovatie/nieuwbouw/sloop	131	138
Totaal	73.167	72.545

De totale huurderving bedraagt 0,96% (2021 1,45%) van de netto huur. Hiervan is 0,66% wegens reguliere en niet-reguliere leegstand en 0,18% wegens sloop. De huurderving uit hoofde van oninbaarheid bedraagt 0,12% (2021 0,12%). De gemiddelde huurverhoging bedraagt 0,36% (2021: -/ 0,9%).

De huuropbrengst ten opzichte van het vorig boekjaar is gestegen als gevolg van:

Mutatie huuropbrengsten (x € 1.000)	2022	2021
Jaarlijkse huurverhoging	431	-258
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	349	-51
Huurharmonisatie	434	317
Sloop	-44	-55
Woningruil Gildebuurt	-170	0
Verbeteringen	14	40
Verkoop bestaand bezit	-548	-950
Nieuwbouw in exploitatie	581	1.301
Correctie huurgewenning vorige jaren & korting tbv anti-kraak	-250	10
Terugkoop Koopgarant in exploitatie genomen	36	16
Overige huurmutaties	-211	564
Totaal	622	934

Geografische onderverdeling netto huuropbrengsten (x € 1.000)	2022	2021
Gemeente Eindhoven	24.666	24.513
Gemeente Veldhoven	24.031	23.884
Gemeente Best	12.703	12.676
Gemeente Son & Breugel	7.019	6.966
Gemeente Waalre	5.458	5.572
Netto huuropbrengsten per gemeente	73.877	73.611

27.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (x € 1.000)	2022	2021
Leveringen en diensten	1.854	1.711
Af: Vergoedingsderiving wegens leegstand	-33	-61
Totaal	1.821	1.650

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk aangepast.

27.1.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten (x € 1.000)	2022	2021
Kosten servicecontracten	-1.830	-1.752
Totaal	-1.830	-1.752

27.1.4 Lasten Verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten Verhuur- en beheeractiviteiten (x € 1.000)	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	-4.653	-4.448
Totaal	-4.653	-4.448

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten 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 de exploitatie van het vastgoed.

27.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten (x € 1.000)	2022	2021
Dagelijks onderhoud reparatieverzoeken	-2.775	-2.524
Dagelijks onderhoud mutatieonderhoud	-1.557	-1.537
Planmatig onderhoud incl. vraaggestuurd onderhoud en contract onderhoud	-14.206	-9.453
Toegerekend aan onderhoud o.b.v. Kostenverdeelstaat	-2.534	-2.358
Totaal	-21.072	-15.872

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.

27.1.6 Overige direct operationele lasten exploitatie bezit

Overige direct operationele lasten exploitatie bezit (x € 1.000)	2022	2021
Subsidie in het kader van de WMO-regeling	15	81
Overige bedrijfsopbrengsten	0	277
Belastingen	-3.767	-3.551
Verzekeringen	-602	-573
Directe exploitatiekosten	-825	-898
Bewonersparticipatie	-30	-12
Overige bedrijfslasten	0	-3
Verhuurderheffing	-5.976	-6.788
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	0	-26
Totaal	-11.185	-11.493

De kleine daling wordt met name veroorzaakt door minder lasten Verhuurderheffing. De belastingen, verzekeringen zijn iets gestegen en is de verhuurderbijdrage van de huurcommissie afgeschaft.

27.2 Verkoopresultaat nieuwbouw

Verkoopresultaat nieuwbouw (x € 1.000)	2022	2021
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	180	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal	180	0

Er is in 2022 € 180.404,- toegewezen aan de nieuwbouwkoopwoningen vanuit de Grex Brabantia, Grex Vredesplein en de Eem. (In 2021 was er geen omzet vanuit de verkoop nieuwbouw).

27.3 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille excl. Koopgarant

Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (x € 1.000)	2022	2021
Verkoopopbrengst marktconform	3.585	25.604
Verkoopopbrengst Kopen naar Wens	6.163	7.301
Externe verkoopkosten onroerende zaken	-311	-369
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<i>9.437</i>	<i>32.536</i>
Toegerekende organisatiekosten	-145	-208
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.215	-29.733
Totaal	2.077	2.595

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 28 woningen (Kopen naar Wens en marktconform) uit bestaand bezit (€ 9,4 miljoen).

Daarnaast zijn er ook nog 6 woningen uit bestaand bezit verkocht onder voorwaarden (zie 27.15.3).

27.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

27.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT) (x € 1.000)	2022	2021
Dekkingsresultaat projecten	-1.678	-927
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	-391	-744
Onrendabele investering renovaties	-989	7.123
Onrendabele investering WKO	13	-669
Onrendabele investering zonnepanelen	1.070	-268
Onrendabele investering CO2 Routekaart	-2.000	0
Waardevermindering vanwege sloop	-4.083	-2
Nagekomen projectkosten / projecten niet doorgestaan	-337	-330
Totaal	-8.395	4.183

27.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)	2022	2021
Herwaardering DAEB vastgoed in exploitatie	25.817	310.864
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.273	6.894
Jaarlijkse waardering KnW	2.254	2.355
Totaal	29.344	320.113

27.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV (x € 1.000)	2022	2021
Waardeverandering verkochte Koopgarant woningen	8.672	25.042
Waardeverandering terugkoopverplichting Koopgarant woningen	-6.779	-19.163
Waardesprong bij eerste verkoop Koopgarant woningen	230	692
Totaal	2.123	6.571

27.5 Overige activiteiten

Netto resultaat overige activiteiten (x € 1.000)	2022	2021
<i>Opbrengsten overige activiteiten</i>		
Opbrengst WKO-installaties	199	375
Opbrengst zonnepanelen	429	478
Opbrengst VoV-activiteiten	4.584	9.183
Opbrengst huurdersonderhoud	338	329
Opbrengst zendmasten	42	45
Opbrengst EPV	251	207
Opbrengst diverse activiteiten	94	3
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>	<i>5.937</i>	<i>10.620</i>
<i>Kosten overige activiteiten</i>		
Kosten WKO-installaties	-423	-321
Kosten zonnepanelen	-77	-70
Kosten VoV-activiteiten	-4.299	-8.525
Kosten beheer voor derden	-13	-18
Kosten huurdersonderhoud	-356	-412
Kosten opplussen	-147	-111
Kosten NOM onderhoud	0	-72
Kosten EPV	-132	0
Kosten diverse activiteiten	0	-1
<i>Kosten overige activiteiten</i>	<i>-5.447</i>	<i>-9.530</i>
Totaal	490	1.090

27.6 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten (x € 1.000)	2022	2021
Overige kosten HRM	-247	-209
Overige kosten Facilitair	-420	-308
Overige kosten Bestuur en RvC	-1.190	-972
Overige kosten Jaarrekening - treasury	-819	-917
Overige kosten Control	-144	-138
Overige kosten Communicatie	-197	-191
Bijdrage Aw	-58	-50
Obligo	-176	-219
Agio leningruil Vestia	0	-5.289
Totaal	-3.251	-8.293

27.7 Leefbaarheid

Lasten leefbaarheid (x € 1.000)	2022	2021
Kosten leefbaarheid	-359	-356
Kosten leefbaarheid interne uren	-1.144	-1.152
Totaal	-1.503	-1.508

27.8 Financiële baten en lasten

27.8.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (x € 1.000)	2022	2021
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Rente liquide middelen	18	0
Rente overig	154	51
Totaal	172	51

27.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten (x € 1.000)	2022	2021
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	-93	-181
Leningen kredietinstellingen	-11.256	-11.619
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen (liquide middelen)	-68	-87
Overige schulden	-89	-72
<i>Af: geactiveerde rente</i>		
Rente tijdens bouw	374	297
Totaal	-11.132	-11.662

De gehanteerde gemiddelde rentevoet bij de geactiveerde rente bedraagt 1,44% (In 2021 1,63%).

27.9 Belastingen

27.9.1 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Belastingen (x € 1.000)	2022	2021
Acute belastingen	-3.010	-3.548
Mutatie latente belastingen	-3.595	-1.676
Correcties voorgaande jaren (acuut & latent)	5.529	-122
Totale belastingdruk	-1.076	-5.346

De acute belastinglast incl vrijval compensabel verlies is als volgt bepaald: (x € 1.000)		
<i>Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening</i>		46.353
Fiscaal afschrijvingen in exploitatie	-601	
Fiscaal afwaarderen voor sloop	-2.011	
Fiscaal vermindering Verhuurderheffing naar investering	-1.955	
Fiscaal elimineren interne uren overige waardeveranderingen	-1.677	
Fiscaal resultaat verkochte woningen	-1.824	
Fiscaal niet geaccepteerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.274	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	0	
Fiscaal afschrijving (dis)agio leningen	-144	
Fiscaal elimineren te verrekenen rentelasten Swaps	45	
Fiscaal projectresultaat nieuwbouw	0	
Fiscaal niet- aftrekbare kosten en lasten	26	
Fiscaal lening Vestia	-2.645	
Fiscaal opwaardering renteswaps	10.297	
Fiscaal niet aftrekbare rente (ATAD)	-4.583	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		-28.346
<i>Belastbaar bedrag</i>		18.007
<i>Verliesverrekening (=vrijval compensabel verlies)</i>		-6.175
<i>Resultaat voor belasting</i>		11.832
Verschuldigde vennootschapsbelasting 25,8% vpb met drempel (15% over € 395k)		3.010

De mutatie latente belastingen is als volgt gespecificeerd: (x € 1.000)	2022	2021
Compensabele verliezen	-1.593	0
Vastgoed in exploitatie	22	-2.349
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Langlopende leningen	-53	11
Financiële instrumenten	-1.310	0
Aftrekbaarheid agio leningruil Vestia	-661	661
Totale mutatie latente belasting	-3.595	-1.676

Correcties voorgaande boekjaar (acuut & latent) is als volgt gespecificeerd: (x € 1.000)	2022	2021
Compensabele verliezen t/m boekjaar 2021	1.593	0
Aanpassing boekjaar 2020	388	-122
Aanpassing boekjaar 2021	3.548	0
Totale correcties acute belasting voorgaande jaren	5.529	-122

Effectieve belastingtarief 2022	
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	46.353
Verwachte belasting tegen het toepasselijk tarief 25,8%	11.959
<u>Belastingeffect van de belangrijkste componenten van den belastinglast</u>	
Permanente verschillen	-8.949
Mutatie latente belastingen	3.595
Correcties voorgaande jaren (acuut & latent)	-5.529
Totale Vpb last	1.076
Effectief belastingtarief	2,3%

Verschuldigde winstbelasting

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief ultimo 2022 bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk van 2,3% (2021: 1%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder andere verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, verkopen, afschrijvingen op vastgoed, de verwerking van interest, fiscaal niet geaccepteerde waardeverandering, fiscaal niet-aftekbare heffing van de Aw, fiscale verschil aftrekbare heffing agio leningruil Vestia en de rentebeperkingaftrek (ATAD).

Daarnaast hebben we gebruik gemaakt van de regeling vermindering verhuurderheffing tlv investering en afwaarderen renteswaps, beide afgestemd met de Belastingdienst.

Het effectieve belastingtarief is zoals voorgaande jaren nog laag, doordat er nog compensabele verliezen waren. De laatste verliezen zijn verrekend in 2022.

27.10 Afschrijvingen materiële vaste activa

Afschrijvingen materiële vaste activa (x € 1.000)	2022	2021
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-562	-582
Totaal	-562	-582

27.11 Werknemers

Lonen en salarissen (x € 1.000)	2022	2021
Lonen en Salarissen	-7.299	-7.087
Sociale lasten	-1.130	-1.012
Pensioenlasten	-966	-891
Overige personeelskosten	-1.760	-1.430
Totaal	-11.155	-10.420

Ultimo het jaar 2022 had Woonstichting 'thuis 151 medewerkers / 130,9 fte in dienst (2021: 139 medewerkers/ 122,4 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

27.12 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen, betrekking hebben de op het boekjaar 2022, aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Accountantshonoraria (x € 1.000)	2022 PWC*	2021 PWC*
Controle van de jaarrekening	143	152
Controle dVi	38	37
Fiscale advisering & controle	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	181	189

*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.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. heeft hiervoor geen andere dienstverlening verricht dan de werkzaamheden die direct volgen uit het controleprotocol.

28. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

28.1 Enkelvoudig gescheiden balans DAEB (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA DAEB (x € 1.000)	DAEB 31-12-2022	DAEB 31-12-2021
Vaste Activa		
1. <i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	2.079.975	2.057.677
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
1.3 Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	118.579	112.917
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.462	3.786
	2.222.016	2.174.380
2. <i>Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.303	5.447
2.2 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie io	0	0
	5.303	5.447
4. <i>Financiële vaste activa</i>		
4.3 Netto vermogenswaarde niet DAEB	118.412	114.467
4.4 Latente belastingvordering	0	1.452
4.5 Overige vorderingen	15.789	13.697
	134.201	129.616
Som van de vaste activa	2.361.520	2.309.443
Vlottende Activa		
5. <i>Voorraden</i>		
5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.050	505
5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
5.3 Overige voorraden	0	0
	1.050	505
6. <i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	373	367
6.3 Waarborgsommen	30	0
6.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.639	0
6.3 Overige vorderingen	442	576
6.4 Overlopende activa	894	1.043
	4.378	1.986
7. <i>Liquide middelen</i>	-36.195	-17.926
Som van de vlottende activa	-30.767	-15.435
TOTAAL ACTIVA	2.330.753	2.294.008

PASSIVA DAEB (x € 1.000)		DAEB 31-12-2022	DAEB 31-12-2021
Eigen Vermogen			
9.	<i>Reserves</i>		
9.1	Herwaarderingsreserve	1.376.146	1.348.518
9.2	Overige reserves	441.361	120.564
	Resultaat boekjaar	45.277	348.424
	Som van het eigen vermogen	1.862.784	1.817.506
Vreemd Vermogen			
10.	<i>Voorzieningen</i>		
10.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2.000	0
10.2	Voorziening latente belastingverplichtingen	443	0
10.3	Overige voorzieningen	294	256
		2.737	256
11.	<i>Langlopende schulden</i>		
11.1	Leningen overheid	0	0
11.2	Leningen kredietinstellingen	335.722	341.910
11.3	Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	105.191	100.658
11.4	Waarborgsommen	0	0
11.5	Overige langlopende schulden	5.809	5.957
		446.722	448.525
12.	<i>Kortlopende schulden</i>		
12.1	Schulden aan kredietinstellingen	6.188	14.953
12.2	Schulden aan overheid	-	802
12.3	Schulden aan leveranciers	756	685
12.4	Belastingen, pensioenen en pr. sociale verzekeringen	548	2.508
12.5	Overige schulden	692	569
12.6	Overlopende passiva	10.326	8.204
		18.510	27.721
	Som van het vreemd vermogen	467.969	476.502
	TOTAAL PASSIVA	2.330.753	2.294.008

28.2 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

	WINST - & VERLIESREKENING DAEB (x € 1.000)	DAEB 2022	DAEB 2021
13	Exploitatie vastgoedportefeuille		
13.1	Huuropbrengsten	70.641	69.918
13.2	Opbrengsten servicecontracten	1.777	1.604
13.3	Lasten servicecontracten	-1.753	-1.675
13.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.540	-4.318
13.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.307	-15.323
13.6	Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-10.755	-11.066
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.063	39.140
14	Verkoopresultaat nieuwbouw		
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	Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)		
15.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.736	28.142
15.2	Toegerekende organisatiekosten	-91	-202
15.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.523	-25.697
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.122	2.243
16	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
16.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-7.755	4.889
16.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.539	312.686
16.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	1.609	5.369
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.393	322.944
17	Overige activiteiten		
17.1	Opbrengst overige activiteiten	4.205	6.334
17.2	Kosten overige activiteiten	-4.085	-5.606
	Netto resultaat overige activiteiten	120	728
18	Overige organisatiekosten	-3.163	-8.212
19	Leefbaarheid	-1.455	-1.461
20	Financiële baten en lasten		
20.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	164	32
20.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.091	-11.580
	Saldo van de financiële baten en lasten	-10.927	-11.548
	Resultaat voor belastingen	42.153	343.834
21	Belastingen		
21.1	Belastingen	-960	3.460
21.2	Resultaat niet-DAEB tak	4.085	5.970
	Som van de belastingen en deelnemingen	3.125	9.430
	Resultaat na belastingen	45.277	353.264

28.3 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

KASSTROOMOVERZICHT DAEB (x € 1.000)	2022	2021
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	70.822	69.727
Vergoedingen	1.967	1.816
Overige bedrijfsontvangsten	1.300	1.478
Saldo ingaande kasstromen	74.089	73.021
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-11.110	-9.297
Onderhoudsuitgaven	-17.202	-13.613
Overige bedrijfsuitgaven	-10.687	-10.884
Betaalde interest	-11.273	-12.659
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-228	-286
Verhuurderheffing	-5.976	-6.788
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-504	-298
Vennootschapsbelasting	-2.706	-545
Saldo uitgaande kasstromen	-59.688	-54.370
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.401	18.651
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.346	11.528
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	2.795	4.585
Tussentelling ingaande kasstromen MVA	9.141	16.113
Betalingen investering nieuwbouw	-20.655	-16.636
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-2.902	-16.051
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-3.492	-2.366
Betalingen aankoop grond	0	0
Betalingen investeringen overig	0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	-27.049	-35.053
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	993	918
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	993	918
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.915	-18.022
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	33.404
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.755	-20.520
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	0	0
	-15.755	12.884
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-15.755	12.884
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	-18.269	13.513

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

SPECIFICATIE TOE-/AFNAME GELDMIDDELEN (x € 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	-17.926	-31.439
Mutaties boekjaar	-18.269	13.513
Stand per 31 december	<u>-36.195</u>	<u>-17.926</u>

28.4 Enkelvoudig gescheiden balans niet-DAEB
(na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB 31-12-2022	niet-DAEB 31-12-2021
Vaste Activa		
1. <i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	64.874	66.262
1.3 Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	55.694	55.570
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	488	362
	121.056	122.194
2. <i>Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.426	1.402
2.2 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie io	0	0
	1.426	1.402
4. <i>Financiële vaste activa</i>		
4.3 Overige deelnemingen	57	57
4.5 Latente belastingvordering	0	291
4.6 Overige vorderingen	4.875	4.262
	4.932	4.610
Som van de vaste activa	127.414	128.206
Vlottende Activa		
5. <i>Voorraden</i>		
5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.898	295
5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
5.3 Overige voorraden	0	0
	2.898	295
6. <i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	4	14
6.2 Overheid	0	0
6.3 Overige vorderingen	0	1.001
6.4 Overlopende activa	13	26
	17	1.041
7. <i>Liquide middelen</i>	39.842	37.757
Som van de vlottende activa	42.757	39.093
TOTAAL ACTIVA	170.171	167.299

PASSIVA niet-DAEB (x € 1.000)		niet-DAEB 31-12-2022	niet-DAEB 31-12-2021
Eigen Vermogen			
9.	<i>Reserves</i>		
9.1	Herwaarderingsreserve	59.072	56.254
9.2	Overige reserves	55.255	48.933
	Resultaat boekjaar	4.085	9.280
	Som van het eigen vermogen	118.412	114.467
Vreemd Vermogen			
10.	<i>Voorzieningen</i>		
10.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
10.2	Voorziening latente belastingverplichtingen	-185	0
10.3	Overige voorzieningen	0	0
		-185	0
11.	<i>Langlopende schulden</i>		
11.2	Leningen kredietinstellingen	0	0
11.3	Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	51.944	52.135
11.4	Waarborgsommen	0	2
11.5	Overige langlopende schulden	0	0
11.6	Interne lening	0	0
		51.944	52.137
12.	<i>Kortlopende schulden</i>		
12.1	Schulden aan kredietinstellingen	0	0
12.2	Schulden aan overheid	0	632
12.3	Schulden aan leveranciers	0	0
12.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	63
12.5	Overige schulden	0	0
12.6	Overlopende passiva	0	0
		0	695
	Som van het vreemd vermogen	51.759	52.832
	TOTAAL PASSIVA	170.171	167.299

28.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

	WINST- & VERLIESREKENING niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB 2022	niet-DAEB 2021
13	<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
13.1	Huuropbrengsten	2.526	2.627
13.2	Opbrengsten servicecontracten	44	46
13.3	Lasten servicecontracten	-77	-77
13.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-113	-130
13.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-765	-549
13.6	Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-431	-427
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.184	1.490
14	<i>Verkoopresultaat nieuwbouw</i>		
14.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
14.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	180	0
14.3	Toegerekende organisatiekosten	0	0
	Netto verkoopresultaat nieuwbouw	180	0
15	<i>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</i>		
15.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.701	4.394
15.2	Toegerekende organisatiekosten	-55	-6
15.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.692	-4.036
	Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	954	352
16	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
16.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-640	-706
16.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.805	7.427
16.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	515	1.202
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.680	7.923
17	<i>Overige activiteiten</i>		
17.1	Opbrengst overige activiteiten	1.733	4.286
17.2	Kosten overige activiteiten	-1.363	-3.924
	Netto resultaat overige activiteiten	370	362
18	Overige organisatiekosten	-88	-81
19	Leefbaarheid	-48	-47
20	<i>Financiële baten en lasten</i>		
20.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9	18
20.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-41	-81
	Saldo van de financiële baten en lasten	-32	-63
	Resultaat voor belastingen	4.201	9.936
21	<i>Belastingen</i>		
21.1	Belastingen	-116	-656
	Som van de belastingen en deelnemingen	-116	-656
	Resultaat na belastingen	4.085	9.280

28.6 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB (x € 1.000)	2022	2021
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	2.383	2.558
Vergoedingen	49	48
Overige bedrijfsontvangsten	33	34
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>2.466</i>	<i>2.640</i>
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-279	-248
Onderhoudsuitgaven	-432	-363
Overige bedrijfsuitgaven	-263	-287
Betaalde interest	-44	-86
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-6	-8
Verhuurderheffing	0	0
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-13	-8
Vennootschapsbelasting	-68	-15
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-1.105</i>	<i>-1.015</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.361	1.625
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.362	2.212
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	1.551	3.975
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>4.914</i>	<i>6.187</i>
Betalingen investering nieuwbouw	0	0
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-73	-178
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-3.499	-2.333
Betalingen aankoop grond	0	0
Betalingen investeringen overig	-306	-76
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-3.878</i>	<i>-2.587</i>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	321	238
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>321</i>	<i>238</i>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.356	3.838
<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	-632	-593
	-632	-593
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-632	-593
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	2.085	4.870

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

SPECIFICATIE TOE-/AFNAME GELDMIDDELEN (x € 1.000)	2021	2021
Stand per 1 januari	37.757	32.887
Mutaties boekjaar	2.085	4.870
Stand per 31 december	<u>39.842</u>	<u>37.757</u>

29. Verantw. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

29.1 Bestuurders en commissarissen

29.1.1 WNT-verantwoording 2022 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 € 216.000,- (2021 was € 209.000,-).

Bezoldiging topfunctionarissen conform WNT 2022	
Naam	
Dhr. L.A. Severijnen	
Functie	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning + Belastbare onkostenvergoeding	€ 189.667
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.165
Totale bezoldiging	€ 208.832
Toepasselijk WNT-maximum	€ 216.000

Bezoldiging topfunctionarissen conform WNT 2021	
Naam	
Dhr. L.A. Severijnen	
Functie	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling 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

29.1.2 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hiervoor vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2022 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 2022 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) 2022			
Naam	Mw. I. Koopmans	Mw. J. Kuppens	Dhr. L. Odijk
Functie	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	€ 25.920	€ 17.280	€ 17.280
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
Bezoldiging	€ 25.920	€ 17.280	€ 17.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.400	€ 21.600	€ 21.600

Naam	Dhr O. de Jong	Mw M. Toenders
Functie	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	€ 17.280	€ 17.280
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0
Bezoldiging	€ 17.280	€ 17.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.600	€ 21.600

Vergelijkende cijfers 2021:

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen) 2021			
Naam	Mr. W.R. Ligtvoet	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

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

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Naam						
Dhr. L.A. Severijnen	202.064	194.090	19.165	18.340	0	225
Totaal	202.064	194.090	19.165	18.340	0	225

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Naam						
Dhr. W.R. Ligvoet	0	939	0	0	0	0
Mevr. I. Koopmans	25.920	24.172	0	0	0	0
Mw J. Kuppens	17.280	16.850	0	0	0	2.495
Dhr. L. Odijk	17.280	16.850	0	0	0	0
Mw P. van Lange	0	8.425	0	0	0	0
Dhr O. de Jong	17.280	16.850	0	0	0	0
Mw. M. Toenders	17.280	8.633	0	0	0	76
Totaal	95.040	92.719	0	0	0	2.571

De bedragen zijn vrijgesteld van BTW, de vrijstelling geldt vanaf 2019.

30. Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2022 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van impact zijn op de financiële positie van de jaarrekening 2022.

Eindhoven, 20 april 2023

Woonstichting 'thuis

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

31. Overige gegevens

31.12 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.

31.13 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.

31.14 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op pagina 153 opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Woonstichting 'thuis

Verklaring over de jaarrekening 2022

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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022 van Woonstichting 'thuis te Eindhoven gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2022;
- de winst-en-verliesrekening over 2022; 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.

E7DT2KHSRNCT-1390762263-29

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800,
3009 AV Rotterdam
T: 088 792 00 10, F: 088 792 95 33, 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.

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 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 en de waardering van het vastgoed verkocht onder voorwaarden.

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: € 23.770.000.
- Specifieke materialiteit: € 900.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen 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.

Materialiteit	€ 23.770.000
Specifieke materialiteit	€ 900.000
Hoe is de materialiteit bepaald	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'. 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. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2022.
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.

Woonstichting 'thuis - E7DT2KHSRNT-1390762263-29

Pagina 3 van 14

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, die gebaseerd is op het balans totaal 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 € 1.188.500 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven € 45.000 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 een 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 waarden 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 uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

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 accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonstichting 'thuis en haar omgeving en 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 en 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 haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Woonstichting 'thuis - E7DT2KHSRNT-1390762263-29

Pagina 4 van 14

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 achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, 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 frauderisico's, 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 frauderisico's.

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

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<i>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i> 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. In dat kader hebben wij aandacht besteed aan: • Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt. • Schattingen. • Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	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. Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd. 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 waarderen 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. 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.

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
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.	
<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 te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden met betrekking tot nieuwbouw- en renovatieprojecten en planmatig onderhoud. Wij hebben gecontroleerd of bij nieuwe contracten het aanbestedingsbeleid is gevolgd en of er voldoende functiescheiding is geweest op basis van het procuratiereglement voor aanbesteden. 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.
Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Ook hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormt 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.

Woonstichting 'thuis - E7DT2KHSRNC-1390762263-29

Pagina 6 van 14

- 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 herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en 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.

<i>Kernpunten</i>	<i>Onze controlewerkzaamheden en observaties</i>
<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> Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2022 € 2.144 miljoen. Voor deze waardering past Woonstichting 'thuis de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. 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.	Onze controlewerkzaamheden startten 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. 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 deskundige 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. Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd.

Woonstichting 'thuis - E7DT2KHSRNCT-1390762263-29

Pagina 7 van 14

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
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 voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). 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 markthuurstijging 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. Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening 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. Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie <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> Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld.	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 analyses in samenwerking met onze interne taxateurs uitgevoerd. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing 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. Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde deskundige 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 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 per 31 december 2022 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.

Woonstichting 'thuis - E7DT2KHSRNT-1390762263-29

Pagina 8 van 14

Kernpunten

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 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.

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid 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.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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.

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.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Woonstichting 'thuis worden gebruikt.

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.

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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, 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, 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 26 april 2022 herbenoemd als externe accountant van Woonstichting 'thuis door de raad van commissarissen. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van vijftien 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 27.12 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2022 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2022.

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 bepalingen bij en krachtens 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 gereede 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.

Rotterdam, 20 april 2023
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door J.H.H. Berns MSc RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2022 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 gerede 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.

