

# thuis

Jaarverslag 2023

**samen'thuis**



## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	4
<b>Bestuursverslag</b>	
1. Bestuursverslag.....	6
<b>Volkshuisvestelijk verslag</b>	
2. Huisvesting in huur en koop .....	16
3. Vastgoedportefeuille .....	24
4. Organisatie .....	30
5. Financiën .....	39
<b>Governanceverslag RvC</b>	
6. Governanceverslag raad van commissarissen .....	50
7. Governance .....	50
8. Toezichthoudende rol .....	51
9. Werkgeversrol.....	53
10. Klankbordrol .....	54
11. Ambassadeursrol .....	55
12. Samenstelling, educatie en bezoldiging van de raad.....	55
13. Functioneren van de raad .....	57
14. Vergadering en overleg.....	58
15. Tot slot.....	61
<b>Jaarrekening</b>	
16. Balans per 31 december 2023 – vóór resultaatbestemming .....	64
17. Winst- en verliesrekening over 2023.....	66
18. Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode).....	67
19. Algemene toelichting .....	68
20. Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	71
21. Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....	82
22. Financiële instrumenten en risicobeheersing .....	85
23. Belangrijke inschatting ten aanzien van waardering en resultaatbepaling .....	88
24. Kasstroomoverzicht (directe methode).....	89
25. Toelichting op de balans.....	90
26. Toelichting op de Winst- en verliesrekening .....	110
27. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB .....	119
28. Verantw. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).....	127
29. Gebeurtenissen na balansdatum .....	130
30. Overige gegevens.....	131

## Voorwoord

Onze huurders hebben de laatste twee jaar te maken gekregen met hoge energiekosten en een hoge inflatie waardoor alles voor hen fors duurder werd. Toch is 2023 voor de betaalbaarheid van onze woningen een heel goed jaar geweest. Dit kwam door enerzijds een algemene matige huurverhoging maar vooral door de wettelijke eenmalige huurverlaging voor huurders met een minimum inkomen. 30% van onze huurders kregen een korting op de huur. Ook zijn we dit jaar gestopt met het vragen van een zogenoemde EPV (Energie Prestatie Vergoeding) en vragen we geen bijdrage meer voor zonnepanelen. Op landelijke schaal zien we, volgens het Nibud, een daling van de huurquote (aandeel van hun inkomsten wat naar de huur gaat) van huurders van sociale huurwoningen. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld gelukkig ook in het stabiel blijven van de huurachterstanden bij **'thuis**, al is daar wel steeds meer moeite en creativiteit voor nodig van de organisatie. Huurders zijn hierdoor en door de verschillende andere steunmaatregelen van de rijksoverheid op een effectieve manier geholpen en een grote toename van de armoede is hiermee voorkomen. Als **'thuis** hebben we hier graag aan bijgedragen want we zien dagelijks de moeite die een groot deel van onze huurders heeft om de maand door te komen.

Er is natuurlijk ook een andere kant van deze medaille. Het is niet alleen het dalen van onze huurinkomsten maar tegelijkertijd ook het fors stijgen van onze uitgaven. De hoeveelheid vennootschapsbelasting zal alleen maar toenemen o.a. door de ATAD regeling, de bouw-/onderhoudsprijzen blijven stijgen, de rente is gestegen. Ook onze (organisatie)kosten stijgen door de forse (loon)inflatie.

Minder inkomsten met stijgende uitgaven. Dit levert, ook bij een degelijke en financieel gezonde woningcorporatie, een rekensom op, die in de niet heel verre toekomst voor problemen gaat zorgen. Tenminste als er niets verandert en we ook geen duidelijke keuzes maken. Ondertussen is de woningnood en de noodzaak voor verduurzaming zeker niet verminderd. In 2024 gaan we daarom met al onze belanghouders opnieuw in gesprek om zicht te krijgen op mogelijke oplossingen en de noodzakelijke aanpassingen in onze koers.

Naast betaalbare woonlasten hebben we in 2023 met onverminderd enthousiasme en inzet nog meer mooie resultaten geboekt voor onze huurders en woningzoekenden. We zijn blij met 126 nieuwe energiezuinige woningen waaronder de eerste zogenoemde WoonST woningen in de regio. In december konden we voor ruim 300 woningen de contracten ondertekenen, zodat die in de komende tijd gebouwd kunnen gaan worden. We hebben een eerste proefproject gerealiseerd waar we, samen met vaste partners, woningen uit de jaren 70 toekomst klaar en van het gas hebben gehaald en dat met hoge waarderingcijfers van onze huurders. Er zijn ruim 500 woningen met zonnepanelen bijgekomen. Samen met de collega's en de gemeente Eindhoven hebben we een nieuwe manier van samenwerken in de nieuwbouwprojecten gestart die als doel heeft sneller tot realisatie te komen.

Ook zijn we trots met de ABAA score die we hebben gehaald in de Aedes-benchmark. Onze dienstverlening wordt zeer gewaardeerd, onze bedrijfskosten zijn gemiddeld en we lopen voorop in de verduurzaming en kwaliteit van onze woningen.

Dit soort resultaten behaal je niet zonder de nodige inspanningen en we realiseren ons dat we zullen moeten blijven leren en verbeteren. Daarvoor zijn medewerkers nodig die met veel betrokkenheid en in een inspirerende en veilige werkomgeving hun bijdrage kunnen leveren. In 2023 hebben we hierom in overleg met de vakbonden besloten om het sociaal plan met werkgarantie te verlengen.

De instabiele omstandigheden in de wereld hebben ook in 2023 hun impact gehad op onze dagelijkse economie en zullen mede bepalend zijn wat onze mogelijkheden en uitdagingen zijn in de toekomst. Dat is voor **'thuis** reden te meer om ons maatschappelijk vermogen en onze inzet maximaal te benutten bij het invullen van de maatschappelijke opgave van nu en morgen. Dit blijven we doen op de **'thuis** manier met een solide bedrijfsvoering, breed gedragen 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 2023.

Samen **'thuis**

Luc Severijnen, Directeur - bestuurder **'thuis**

# Bestuursverslag



## 1. Bestuursverslag

### 1.1 Algemeen

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

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

### 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 2023 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. Bij wijze van pilot heeft de Huurdersraad in 2021 een budget gekregen om duurzaamheid verder te stimuleren. In dat kader hadden huurders in 2023 de mogelijkheid om gratis radiatorventilatoren of een regenton aan te vragen. Dit was een overweldigend succes, er zijn ongeveer 1.500 radiatorventilatoren en 550 regentonnen aangevraagd, waardoor de uitlevering wat vertraagd is en nog doorloopt tot in 2024.

Naast dat we het samen met onze huurders willen doen, willen we het ook goed doen voor onze huurders. Een belangrijk meetinstrument om te bepalen of we het ook daadwerkelijk beter doen voor onze huurders is de KWH-meting. Onze doelstelling voor 2023 was om op alle onderdelen een score te behalen die hoger was dan de score in 2022. Dat is helaas niet helemaal gelukt, wel scoren we op alle onderdelen boven het landelijk gemiddelde. In de Aedes-benchmark leverde dit ons voor het huurdersoordeel de score A 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.

#### *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 2023 heeft deze bijeenkomst plaatsgevonden. Belangrijk thema dit jaar waren de sterk stijgende kosten in relatie tot de grote opgave. We hebben bewustere keuzen moeten maken over wat we wel en niet kunnen oppakken.

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 2023 zijn in alle gemeenten, behalve Best waar nog meerjarige afspraken lopen, nieuwe afspraken of een addendum 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 genaamd WoonST, 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, de evaluatie van het beleid Ongewenst Huurdersgedrag in de regio en het onderzoeken van de mogelijkheden om te komen tot één huur-inkomenstabel.

Op een iets kleinere schaal werken we met de Eindhovense corporaties samen in het kader van duurzaamheid in verschillende werkgroepen van het duurzaamheidspact. 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 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 en hebben daarom begin 2023 te horen gekregen dat we het label 'World-Class Workplace' hebben behaald (voorheen beste werkgever). 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. Verder is het sociaal plan opnieuw ondertekend, daardoor hebben alle medewerkers de garantie dat als er een reorganisatie komt iedereen werk behoudt.

### 1.3 Volkshuisvestelijke prestaties 2023

#### *Een portefeuille voor nu en in de toekomst*

Ook in 2023 merken we nog steeds dat er een enorme druk op de woningmarkt is, al lijkt het niet drukker geworden. We doen ons best om de druk op de woningmarkt te verlichten, maar zien dat het ons niet gemakkelijk wordt gemaakt. De kosten blijven stijgen, procedures duren lang en materialen zijn niet altijd leverbaar. We hebben onze bouwambitie naar beneden bij moeten stellen om tegemoet te komen aan de veranderende omstandigheden. Desondanks is het onze intentie om de komende 10 jaar ruim 2.000 woningen toe te voegen, wat een stijging van 20% van onze woningvoorraad betekent.

In 2023 is het, onder andere als gevolg van leveringsproblemen en bezwaarprocedures, niet gelukt om het verwachte aantal nieuwbouwwoningen op te leveren. We hebben uiteindelijk 126 woningen toegevoegd aan onze woningvoorraad. Dat is meer dan in 2022 (25 woningen) en 2021 (99 woningen). Door verkoop en sloop is de woningvoorraad van **'thuis** in 2023 per saldo met 30 woningen afgenomen. In 2024 verwachten we weer meer woningen toe te voegen.

#### *Iedereen betaalbaar wonen*

**'thuis** werkt met 6 vaste streefhuren, we hebben 4 streefhuurprijzen onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens, 1 onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en 1 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 2023 is de gemiddelde huur als gevolg van mutaties, huurverhoging en wettelijke verlaging met 0,4% gedaald. Het aandeel woningen met een huurprijs onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens is met 12% gestegen. Belangrijkste oorzaak hiervoor was de eenmalige wettelijke huurverlaging die we hebben moeten toepassen, waardoor bij ruim 30% van onze huurders de huur is verlaagd tot € 575,03.

Betaalbare huren zijn belangrijk om huishoudens met recht op huurtoeslag te kunnen huisvesten. In 2023 is 99% van de voor verhuur beschikbaar gekomen woningen verhuurd aan mensen met een inkomen onder de EU-grens en had 59% van de nieuwe huurders een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Daarvan is 98% passend gehuisvest binnen de daarvoor geldende regels, dat wil zeggen heeft een betaalbare huurwoning gevonden.

Naast de huren hebben we in 2023 ook alle verduurzamingsmaatregelen gratis gemaakt, dat betekent dat huurders geen energieprestatievergoeding of servicekosten voor zonnepanelen hoeven

te betalen. Ze profiteren daarmee volledig van de besparing op de energielasten die hierdoor bereikt wordt.

### *Iedereen een redelijke kans*

Het aantal (actief) woningzoekenden lijkt zich het afgelopen jaar enigszins te hebben gestabiliseerd. Omdat ook het aantal verhuringen ongeveer gelijk is gebleven, is de slaagkans van 11% vergelijkbaar met vorig jaar. De gemiddelde zoekduur en benodigde inschrijfduur zijn wel gestegen. Dit lijkt vooral een gevolg van woningzoekenden die kritischer worden en zorgvuldig afwegen waarvoor ze opgebouwde inschrijfduur inzetten.

Het aantal verhuurde woningen is ten opzichte van 2022 ongeveer gelijk gebleven. Dit komt met name door de verhuring van nieuwbouw. Het aantal mutaties in de reguliere woningvoorraad is namelijk met 13% gedaald. Een verklaring hiervoor is dat we in 2022 veel meer tijdelijke verhuur hadden in de Gildebuurt en er in dat jaar verschillende doorstroommaatregelen zijn geëffectueerd. Ook in 2023 kunnen huurders nog steeds gebruik maken van deze maatregelen, maar dat zien we minder terug in de cijfers. In 2023 heeft 5,9% van de bestaande woningvoorraad een nieuwe huurder gekregen.

Ook in 2023 hebben we verschillende doelgroepen met voorrang aan een woning geholpen. Het aandeel woningen dat hiervoor is ingezet is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven op 41% (41% in 2022 en 48% in 2021). 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. Dit komt met name door de forse toename in het aantal personen dat aan een woning geholpen diende te worden.

### *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.

Iedere 3 jaar voert **'thuis** een woonbelevingsonderzoek uit waarbij we huurders vragen naar de tevredenheid over de woning en buurt. In 2023 hebben we dit onderzoek herhaald. Onze cijfers zijn ten opzichte van het onderzoek in 2020 licht gedaald. Het cijfer voor de woning is van een 7,5 naar een 7,4 gegaan en voor de buurt is dit van een 7,3 naar een 7,0 gegaan. Ondanks de daling van de cijfers zitten we nog boven het gemiddelde in de sector (beide een 6,9) en zijn er geen complexen die een onvoldoende krijgen voor de woning. Er zijn wel enkele complexen die voor de buurt een onvoldoende krijgen, we gaan kijken hoe we met deze complexen aan de slag kunnen.

In 2023 hebben we slechts 12 maal over moeten gaan tot een gedwongen vertrek van de huurder (waarbij 5 maal sprake was van een ontruiming). In de meeste gevallen is dit het gevolg van huurachterstand, eventueel in combinatie met overlast en in enkele gevallen drugs of wapens. 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.

### *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 49% (ten opzichte van 47% in 2022). Dit als gevolg van verduurzaming van bezit en toevoeging van energiezuinige nieuwbouwwoningen. Ook gaan we door met het plaatsen van zonnepanelen, in 2023 zijn er 537 woningen bijgekomen die voorzien zijn van zonnepanelen. En zijn we gestart met het uitvoeren van de eerste projecten in het kader van de routekaart CO<sub>2</sub>-neutraal, waardoor we 18 bestaande woningen gasloos gemaakt hebben. 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. Alles bij elkaar heeft dit geleid tot een besparing van 259 kg CO<sub>2</sub> uitstoot per woning, een reductie van 12%.

Naast de meer fysieke projecten hebben we gewerkt aan een aangepaste planning om in versneld tempo de woningen met een slecht energielabel aan te pakken. Met deze aangepaste planning zullen we in 2028 geen woningen meer overhouden die nog een energielabel E, F of G hebben.

## 1.4 Financieel resultaat

### *Omzet en resultaat*

In 2023 hebben we een omzet gerealiseerd van € 76,4 miljoen aan huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten. Het jaarresultaat voor 2023 bedraagt ca. -/- € 144 miljoen. Dit bedrag wordt voor ca. -/- € 107 miljoen bepaald door een daling van de marktwaarde verhuurde staat. Dit is een daling van deze marktwaarde verhuurde staat van 5%.

Daarnaast is sprake van onrendabele toppen die we hebben genomen op nieuwbouw en verduurzamingsprojecten (-/- € 56 miljoen). Dit is inclusief € 18 miljoen afwaardering in het kader van sloop.

Het netto resultaat uit de reguliere bedrijfsuitvoering bedraagt € 19 miljoen.

### *Ontwikkeling leegwaarde*

De stijging van de leegwaarde van de standing investments van **'thuis** in Eindhoven en omliggende gemeenten (3,6%) sluit aan bij de NVM-cijfers. Deze stijging is in november op basis van de toen beschikbare gegevens bepaald. In Q4 van 2023 bleek de leegwaardestijging zelfs nog iets hoger te liggen.

We moeten ons beseffen dat in een situatie waarin de woningmarkt een beeld geeft van stijgende leegwaarde dit niet automatisch betekent dat de marktwaarde verhuurde staat ook stijgt. Een periode van laagconjunctuur en/of onzekerheid voor beleggers zoals er nu heerst (Wetsvoorstel betaalbare huur, hogere rente) zijn situaties waarin de marktwaarde verhuurde staat daalt. Dit leidt tot negatieve resultaten die ten laste komen van de herwaarderingsreserve.

### *Waarderingsgrondslag en ontwikkeling marktwaarde verhuurde staat*

Op basis van de Woningwet waarden 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 waarden 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 62% van de leegwaarde en 70% van de WOZ-waarde. De waardering tegen marktwaarde draagt bij aan een betere onderlinge vergelijkbaarheid met andere corporaties en commerciële partijen.

Van belang is om te realiseren dat de marktwaarde in verhuurde staat een aantal schattings-onzekerheden in zich draagt zoals de disconteringsvoet, markthuur en leegwaarde. Hierdoor kan volatiliteit in de waardeontwikkeling ontstaan. **'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 20.4 geven we inzicht in de effecten op de marktwaarde verhuurde staat als de vier hiervoor genoemde belangrijkste parameters respectievelijk 1% hoger of lager uitvallen.

Bij **'thuis** zou dat betekenen dat wanneer we het bezit niet zouden inzetten voor de volkshuisvestelijke opgave waar we voor staan, maar "gewoon" op de vrije markt zouden verhuren, het bezit volgens de marktwaarde in verhuurde staat ruim € 2,038 miljard waard is. Hiervan betreft € 1,979 miljard DAEB-vastgoed en € 59 miljoen betreft niet-DAEB-vastgoed. Vorig jaar bedroeg de marktwaarde verhuurde staat bijna € 2,145 miljard. Het verschil bedraagt circa € 107 miljoen.

### *Oorzaken van de lagere marktwaarde verhuurde staat*

De daling van de marktwaarde verhuurde staat is het gevolg van hogere rente, recente overheidsmaatregelen en het voorgenomen wetsvoorstel betaalbare huur. Dit leidt tot onzekerheid bij beleggers en tot stilstand op de beleggingsmarkt.

Als we inzoomen op de ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat 2023 ten opzichte van 2022 komt de daling van € 107 miljoen globaal als volgt tot stand:

- Voorraadmutaties als gevolg van toename eenheden: +/- € 2,6 miljoen
- Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek waaronder de gestegen overdrachtsbelasting: -/- € 47,8 miljoen
- Mutatie vastgoedgegevens waaronder het effect van de gestegen mutatiegraden: +/- € 15,5 miljoen
- Mutatie marktontwikkelingen waaronder de stijging van de leegwaarde, lagere toekomstige leegwaardestijging en hogere disconteringsvoet: -/- € 76,9 miljoen

Het effect van de gedaalde marktwaarde verhuurde staat heeft ook effect op de nieuwbouw, dat zien we terug bij de Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille oftewel de onrendabele toppen. Waar lange tijd geen sprake was van een onrendabele top bij nieuwbouw is die nu weer terug.

Het verduurzamen van het bezit leidt over het algemeen tot een beperkte marktwaardestijging. Dat betekent dat het overgrote deel van deze investeringen onrendabel is.

#### *Ontwikkeling beleidswaarde*

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.

De beleidswaarde bedraagt eind 2023 € 1.144 miljoen. Vorig jaar was die € 1.063 miljoen. Daarbij zijn de definities, zoals gepubliceerd door SBR-wonen, (BZK-Aw-WSW) toegepast. De stijging van € 81 miljoen komt globaal als volgt tot stand:

- Voorraadmutaties als gevolg van toename eenheden: +/- € 12,9 miljoen
- Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek waaronder de gewijzigde definitie van flexwoningen: -/- € 1,2 miljoen
- Mutatie vastgoedgegevens waaronder het effect van de gedaalde contracturen: -/- € 6,2 miljoen
- Mutatie marktontwikkelingen waaronder de stijging van de macro-economische parameters en hogere disconteringsvoet: -/- € 1,4 miljoen
- Parameters beleidswaarde waaronder de toegenomen beleidshuur en de huurstijging beleidswaarde: +/- 77,0 miljoen

Bij de waarderingsgrondslagen onder hoofdstuk 20.4.2 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 € 894 miljoen lager dan de marktwaarde in verhuurde staat. Om een goed beeld te krijgen van de werkelijke financiële positie van **'thuis** is het dus van belang om vooral naar de Overige reserves binnen het Eigen Vermogen te kijken.

#### *Verwachte ontwikkeling in de definitie van de beleidswaarde*

Overigens wordt in 2024 door Aw en WSW onderzocht hoe de marktwaarde en de beleidswaarde nog meer los van elkaar kunnen komen te staan. Het ligt in de bedoeling dat de beleidswaarde een contante waarde van toekomstige kasstromen wordt met een eigen disconteringsvoet en niet langer een afgeleide van de marktwaarde zal zijn.

#### *Resultaat bedrijfsactiviteiten*

Het resultaat op de reguliere bedrijfsactiviteiten (verhuren en verkopen) bedraagt € 40,2 miljoen en van de overige activiteiten € 0,36 miljoen. Uit dit resultaat moeten nog wel de rentelasten (€ 10,08 miljoen), de overige organisatiekosten (€ 3,96 miljoen), leefbaarheid (€ 2,08 miljoen) en de Vpb van € 5,59 miljoen betaald worden. Hierna blijft er een positief bedrijfsresultaat over van ca. € 19 miljoen.

### *Vennootschapsbelasting*

'thuis verkeert sinds 2022 in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting (Vpb). De belastingdruk bedraagt in 2023 € 5,59 miljoen. Dat betreft € 5,03 miljoen aan te betalen acute belastingen en € 0,56 miljoen betreft de mutatie latente belastingen. De belastinglatenties zijn op eenzelfde wijze verwerkt en gewaardeerd als in 2022.

### *Ontwikkeling Eigen Vermogen*

Het jaarresultaat van +/- 144 miljoen alsmede de mutatie in de herwaarderingsreserve wordt toegevoegd aan het Eigen Vermogen bij de Overige reserves. Het Eigen Vermogen bedraagt eind 2023 € 1.719 miljoen, waarvan € 1.254 miljoen de Herwaarderingsreserve betreft. De Herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde deel van het Eigen Vermogen. De omvang van de Overige reserve is ca. € 465 miljoen na toevoeging van het resultaat van het boekjaar 2023 en de mutatie in de herwaarderingsreserve. Dit deel van het Eigen Vermogen zetten we in om langdurig onze volkshuisvestelijke opgaven te kunnen vervullen.

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 waarden 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 ofwel de beleggerswaarde. De hogere marktwaarde zien we terug in het Eigen Vermogen en voor het overgrote deel in de niet gerealiseerde herwaarderingsreserve. Deze reserves 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.

### *Financiële positie*

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

- 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 2023 3,27. Deze is dit jaar incidenteel iets hoger omdat we namens de gemeente Eindhoven een bedrag van € 6,8 miljoen hebben ontvangen voor de Klusbus en waarvan een deel (€ 3,6 miljoen) van de uitgaven overloopt naar 2024. 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 2023 32,40%. 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 2023 58,78%. 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 2023 18,27%. 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. Deze positie is hard nodig om de noodzakelijke opgave voor nieuwbouw en verduurzaming te realiseren. We zien ook dat door de gestegen bouwkosten, gestegen rente etc. er toenemende druk op de kasstromen gaat ontstaan en dat we kritisch moeten blijven op nieuwe uitgaven en investeringen. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen we naar hoofdstuk 5.2 en 5.3.

## 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 soms referenties na, houden we functionerings- en beoordelingsgesprekken, is er inzicht in nevenfuncties, houden we regelmatig medewerkers tevredenheidsonderzoeken etc.

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

Nieuw is de Handreiking Vastgoedbezit die Aedes in 2023 heeft opgesteld. Voor de RvC toelichting en bestuurder verwijzen we naar paragraaf 13.3. Ook heeft 'thuis' het personeel op de hoogte gebracht van de Handreiking, waarbij specifiek op de nadere invulling van belangenverstrengeling is gewezen.

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 die jaarlijks een intern controleplan opstelt, 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 2023 geleid tot een vastgestelde 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. In 2023 heeft een audit plaatsgevonden en met ingang van 2024 zijn de frauderisico's een vast onderdeel van de interne audits.

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 leidinggevendenden. 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 raad van commissarissen. 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 m.n. 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 2023 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, nieuw is de oorlog in het Midden-Oosten. Een harde realiteit, waarvan we hoopten dat dit niet meer mogelijk zou zijn. Het menselijk leed en het gevoel van onveiligheid raken ons diep. Het is van een omvang die we in decennia niet meer hebben gezien. Daarmee bevinden we ons nog steeds in economisch onzekere tijden.

De oorlogen hebben hoe dan ook gevolgen voor onze economie. De inflatie over 2023 bedraagt weliswaar 3,8% ten opzichte van 10% in 2022. Dit lagere percentage is vooral te danken aan een daling van prijzen voor energie en brandstoffen. Met name voedingsmiddelen en grondstoffen voor bouw en onderhoud zijn fors gestegen. Ook is de beschikbaarheid van bouwproducten en arbeidskrachten nog steeds krap.

Energieprijzen zijn gedaald, maar voor onze huurders nog steeds hoog. De vraag is hoe zich die de komende tijd gaat ontwikkelen. Daarnaast is de levering van gas op termijn onzeker en de aanvoer van belangrijke grondstoffen hapert. Ook de stabiliteit van het elektriciteitsnetwerk is 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, in 2024 vervalt het prijsplafond. Het blijft voor bewoners kritisch om iedere maand weer de eindjes aan elkaar te knopen.

Het is niet voor niets dat we als **'thuis** de verduurzaming van ons bezit en organisatie voortvarend oppakken. We voeren een gematigd huurprijsbeleid en zijn we met een actief en sociaal incassobeleid gericht op het signaleren en voorkomen van huurachterstanden bij onze huurders. Ook zetten we waar nodig budgetcoaches in om huurders te helpen met het voorkomen en/of oplossen van financiële problemen. In 2023 hebben we een belangrijk aantal duurzaamheidsmaatregelen gratis gemaakt. 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 we zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers en we beschikken over voldoende bijsturingsmogelijkheden.

Daarnaast dreigen er geen liquiditeitsrisico's. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG / NWB is vanwege de positieve liquiditeiten voorlopig beperkt aan de orde en 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 verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen.

Punt van aandacht zijn de Nationale Prestatieafspraken die in 2022 overeengekomen zijn en doorgerekend zijn tegen economisch gunstere omstandigheden. Uit een in 2023 uitgevoerde geactualiseerde doorrekening is gebleken dat op landelijk niveau de financiële positie van woningcorporaties voor de komende jaren goed is en de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 grotendeels financieel haalbaar zijn. Op de langere termijn komt de financiële positie van corporaties echter wel onder druk, laat de geactualiseerde doorrekening zien.

In de regio waar **'thuis** werkzaam is, zien we dat er opnieuw sprake is van gestegen bouwkosten en relatief hoge grondkosten. Daardoor zijn onze ambities voor nieuwbouw naar beneden bijgesteld. Gemeenten willen graag meer woningen realiseren dan in de plannen staan. De huidige economische onzekere tijden zet het realiseren van woningbouwafspraken onder druk. Dit is een van de redenen waarom de regiodeal in 2024 wordt geactualiseerd.

Op dit moment hebben we vooral aandacht voor met name de woonlasten van onze huurders. Het zijn vooral voor hen onzekere tijden. Maar ook de verduurzaming van ons bezit en de grote vraag van woningzoekenden zijn bij ons onder de aandacht.

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.

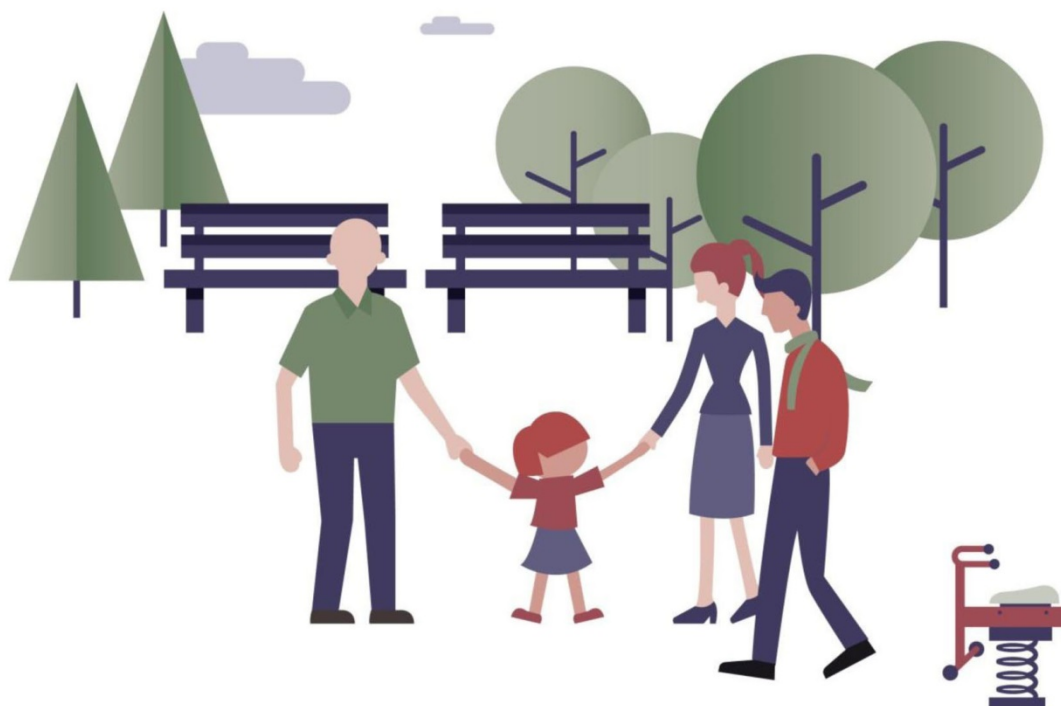
Inmiddels hebben we in 2024 nieuwe besluiten genomen, die zijn geheel in lijn met onze bedrijfsvoering en passen binnen de kaders van de meerjarenbegroting. Er zijn geen besluiten genomen van materiële impact op de financiële positie van **'thuis**.

Eindhoven, 23 april 2024

De heer L.A. Severijnen

Directeur – bestuurder

# Volkshuisvestelijk verslag



## 2. Huisvesting in huur en koop

### 2.1 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 € 48.625,- (of € 44.035,- voor alleenstaanden; prijspeil 2023) is dat een sociale huurwoning, voor de middeninkomens een koopwoning met korting of een duurdere huurwoningen (niet-DAEB).

### 2.2 Huurprijsontwikkeling

#### 2.2.1 Betaalbare huurwoningvoorraad

Alle woningen met een huurprijs lager dan € 808,06 behoren tot de sociale huurwoningvoorraad, voor 'thuis is dit 98,7% van het bezit. Van de zelfstandige woningen heeft 91,7% eind 2023 een betaalbare huurprijs onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens van € 693,60. Dit is de maximale huurprijs voor het passend toewijzen van woningen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens.

Aantal woningen per prijsklasse ultimo 2023												
Huurprijs	Best		Eindhoven		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
≤ € 647,19	1.508	81,6%	3.074	86,7%	755	79,6%	2.788	83,1%	610	81,7%	8.735	83,6%
> € 647,19 ≤ € 693,60	189	10,2%	206	5,8%	104	11,0%	277	8,3%	72	9,6%	848	8,1%
> € 693,60 ≤ € 808,06	147	8,0%	218	6,1%	83	8,7%	218	6,5%	64	8,6%	730	7,0%
Vrije sector > € 808,06	4	0,2%	49	1,4%	7	0,7%	70	2,1%	1	0,1%	131	1,3%
	<b>1.848</b>	<b>100%</b>	<b>3.547</b>	<b>100%</b>	<b>949</b>	<b>100%</b>	<b>3.353</b>	<b>100%</b>	<b>747</b>	<b>100%</b>	<b>10.444</b>	<b>100%</b>

\* Woningbezit exclusief kamers, woonwagens, standplaatsen en beheerwoningen

\*\* Ook de zelfstandige eenheden van het extramurale- en intramurale vastgoed zijn hierin meegenomen

De doelstelling van ons streefhuurbeleid is 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<sup>e</sup> aftoppingsgrens hebben en 80% van de woningvoorraad een huurprijs onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens.

Als gevolg van de huuraanpassing zien we dat in 2023 het aandeel en aantal woningen met een huurprijs onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens is gestegen naar 8.735 woningen (van 75% naar 84%) en het aantal en aandeel woningen met een huurprijs tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens is gedaald (van 16% naar 8%).

#### 2.2.2 Huuraanpassing

In 2023 hebben onze huurders, die minder dan de streefhuur (huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning) betaalden, een huurverhoging van maximaal 3,1% tot aan de streefhuur gekregen. De huurverhoging is gebaseerd op het gemiddelde inflatiepercentage (looninflatie) tot december 2022. Verder heeft er in 2023 een eenmalige wettelijke huurverlaging plaatsgevonden naar € 575,03 voor ruim 3.300 huurders die een maximaal inkomen hebben van 120% van het minimumloon. De huurprijs, van huurders die de streefhuur betaalden, is gelijk gebleven. Gemiddeld is de huurverhoging door deze wettelijke huurverlaging -/ 0,7% geweest in 2023. Oftewel een daling in huurinkomsten.

Er zijn in 2023 voor de huuraanpassing 2 bezwaren binnengekomen. Eén bezwaar is niet-ontvankelijk verklaard en één bezwaar is ongegrond verklaard.

## 2.3 Verhuur in 2023

### 2.3.1 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.

### 2.3.2 Woningzoekenden

Eind 2023 stonden er 190.758 woningzoekenden geregistreerd in Wooniezie, dat is een stijging van 6%. In 2022 was er een lichte stijging (1%), maar in 2021 een daling van 5%. Het aantal ingeschreven woningzoekenden lijkt daarmee redelijk stabiel. Van alle ingeschreven woningzoekenden waren er in het verslagjaar zo'n 52.961 actief (minimaal één keer gereageerd op een woningadvertentie binnen Wooniezie) ofwel 28%. Verhoudingsgewijs zijn er daardoor dit jaar minder woningzoekenden actief (van 31% naar 28%).

De gemiddeld benodigde inschrijfduur is gestegen in 2023, woningzoekenden staan gemiddeld 7,6 jaar ingeschreven als zij een woning gaan huren. De zoekduur, de tijd waarin woningzoekenden ook daadwerkelijk actief op zoek zijn naar een woning, is gestegen ten opzichte van vorig jaar (van 14,4 naar 18,5 maanden). Voor meer informatie over de woningzoekenden en slaagkansen wordt verwezen naar de jaarlijkse rapportage van Wooniezie.

### 2.3.3 Verhuringen

Het totaal aantal verhuurde woonegelegenheden bedroeg 730 in 2023. Dat is ongeveer evenveel als de 726 verhuringen in 2022. In 2023 zijn er ongeveer 100 woningen meer aan nieuwbouw opgeleverd dan in 2022, wat betekent dat het aantal mutaties wederom gedaald is. Overigens zagen we in 2022 een toename in mutaties als gevolg van de tijdelijke verhuur in de Gildebuurt.

Van alle afgesloten huurcontracten hadden 698 contracten betrekking op een zelfstandige woning en 30 op een onzelfstandige eenheid (25 kamers, 2 standplaatsen en 3 woonwagens op standplaats). Daarvan hebben 2 verhuringen plaatsgevonden in beheerwoningen. De volgende tabel geeft een beeld van de verhuringen.

Verhuringen woonruimte 2023						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Verhuringen	105	190	66	199	36	596
- Geliberaliseerde verhuur	0	2	0	6	0	8
- Beheerwoningen	2	0	0	0	0	2
- Nieuwbouw	17	21	3	83	0	124
<b>Totaal</b>	<b>124</b>	<b>213</b>	<b>69</b>	<b>288</b>	<b>36</b>	<b>730</b>

Het aantal verhuringen van garages en parkeerplaatsen is ten opzichte van de vorige jaren opnieuw jaar iets gedaald. In 2023 hebben we 1 bedrijfsruimte verhuurd.

Verhuringen overige verhuureenheden						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Garages	3	1	0	0	0	4
- Parkeerplaatsen	0	23	0	2	0	25
- BOG/MOG/ZOG	1	0	0	0	0	1
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

#### 2.3.4 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<sup>e</sup> of de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens, in 2023 respectievelijk € 647,19 en € 693,60. Van de 411 huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens gehuisvest in een zelfstandige sociale huurwoning, zijn er 403 passend in de sociale huur gehuisvest. Dit is 98%. In 8 situaties heeft **'thuis** een uitzondering gemaakt op de regels van 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 € 44.035,- voor alleenstaanden en € 48.625,- voor meerpersoonshuishoudens (inkomensgrenzen 2023).

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 695 verhuurde woningen. Daarvan is 98,8% (687) verhuurd aan de doelgroep. **'thuis** voldoet hiermee ruim aan de 92,5% norm. De uitzonderingen betreffen 2 verhuring boven de EU-inkomensgrens van € 48.625 en 6 verhuringen aan 1-persoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 44.035 en € 48.625.

#### 2.3.5 Verhuringen via directe bemiddeling

Van de 695 verhuringen waarnaar we voor deze berekening kijken is 58,8% van de sociale huurwoningen in 2023 geadverteerd en verhuurd aan regulier woningzoekenden. Dat percentage is vergelijkbaar met 2022 en hoger dan in 2021 toen we iets meer dan 55% van onze sociale huurwoningen hebben geadverteerd aan regulier woningzoekenden.

Daarnaast hebben we 8,5 % wel geadverteerd maar verhuurd aan urgent woningzoekenden die middels 'huurders aan het roer' door zelf te reageren met voorrang een woning hebben gekregen.

32,6% van de woningen hebben we direct verhuurd zonder de woning te adverteren. Het gaat hier om verhuringen aan statushouders (66x) en urgenten (50x). In de overige 112 situaties heeft **'thuis** haar beleidsruimte ingezet. De beleidsruimte wordt vooral ingezet in het kader van doorstroming en bijzondere verzoeken/leefbaarheid (26x), zware zorgindicaties (25x), woningruil (20x), co-optatie (16x), intermediaire verhuringen (15x) en bemiddeling bij woonwagenverhuur.

#### 2.3.6 Urgenten

De Urgentiecommissie werkt 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 2023						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
maatschappelijk urgenten	6	8	5	20	6	45
vergunninghouders	9	21	8	20	8	66
sociaal urgenten	5	18	1	5	0	29
herstructurering	0	9	1	5	0	15
medisch / aangepaste woning	1	4	5	6	1	17
<b>Totaal</b>	<b>21</b>	<b>60</b>	<b>20</b>	<b>56</b>	<b>15</b>	<b>172</b>

### 2.3.7 Vergunninghouders

In 2023 heeft 'thuis 66 woningen ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit is een stijging ten opzichte van de 53 woningen die in 2022 zijn ingezet en de 59 woningen in 2021. Desondanks hebben de gemeenten niet overal de taakstelling weten te behalen en ook voor komend jaar verwachten we opnieuw een 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.

Vergunninghouders						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- Aandeel taakstelling 2023 voor 'thuis in de betreffende gemeente (in personen)	48	52	36	77	32	245
- Aantal woningen door 'thuis geleverd voor huisvesting	9	21	8	20	8	66
- Aantal gehuisveste personen in 2023	17	26	27	52	19	141
<b>% gerealiseerde taakstelling</b>	<b>35%</b>	<b>50%</b>	<b>75%</b>	<b>68%</b>	<b>59%</b>	<b>58%</b>

### 2.3.8 Leegstand

De reguliere huurderiving wegens totale leegstand bedroeg ultimo 2023 0,51% van de huur. Dit is een daling van 0,03% ten opzichte van vorig jaar en hiermee komen we onder de norm van 0,6% uit. De doorbelaste leegstand is ten opzichte van 2022 flink gestegen (+/- € 300.000,-) door de gesloopte woningen. De huurderiving wegens leegstand is als volgt te specificeren:

Soort Leegstand	Bedrag
- Leegstand t.l.v. verkoop	€ 126.852
- Leegstand t.l.v. sloop	€ 457.251
- Leegstand t.l.v. onderhoud/ herstructurering	€ 0
- Leegstand t.l.v. overige zaken	€ 13.577
- Leegstand t.l.v. niet regulier	€ 34.499
- Leegstand t.l.v. beheerwoningen	€ 0
Totaal door te belasten leegstand	€ 632.179
- Leegstand regulier	€ 376.342
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.008.521</b>

## 2.4 Verkoop en aankoop

Met de verkoop van huurwoningen biedt **'thuis** een alternatief voor de klantgroep die een te hoog inkomen heeft voor de sociale huursector maar die niet of nauwelijks op de vrije markt terecht kan voor koop. Met de verkoopopbrengst draagt **'thuis** bij aan de transformatie van de portefeuille zoals het bouwen van nieuwe betaalbare huurwoningen en het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Eind 2023 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. Omdat in 2023 de voorwaarden van dit product zodanig zijn veranderd dat we niet zeker weten of dit nog langer past bij de doelstellingen van **'thuis**, hebben we in 2023 op de lopende verkopen na besloten verkoop met Kopen naar Wens voorlopig op te schorten. Tot slot verkoopt **'thuis** een deel van de woningen marktconform, dit is gelijk aan een reguliere verkoop in de markt.

### 2.4.1 Verkopen

Ultimo 2023 omvat de verkoopportefeuille 1.005 woningen. Er zijn in 2023 36 uit mutatie vrijgekomen woningen uit onze voorraad verkocht. Dat zijn er 2 meer dan in 2022, en zoals afgesproken minder dan in de jaren daarvoor. Daarmee zijn we tegemoet gekomen aan de wens van gemeenten om minder woningen te verkopen.

De interne doelstelling van het verkopen van minimaal 31 en maximaal 41 woningen hebben we daarmee behaald. Hier is actief op gestuurd want het aantal mutaties met verkoopbestemming was hoger. We hebben in totaal 19 woningen eenmalig opnieuw bestemd als verhuur, in een aantal gevallen was dat voor specifiek maatwerk.

In 2023 hebben we weer wat meer grip gekregen op de doorlooptijden van mutatie tot verkoop, door ook te gaan werken met groepsbezichtigingen voor onze (potentiële) doorstromers. Ook in 2023 zagen we dat het moeilijk blijft voor de doelgroep om de financiering rond te krijgen. Ondanks de geïndiceerde inkomensgrenzen, blijft dit actueel.

Van de 36 woningen zijn er 7 marktconform verkocht (vorig jaar 9), 25 met KoopGarant (vorig jaar 6) en 4 met Kopen naar Wens (vorig jaar 19). De KoopGarant woningen komen in de toekomst opnieuw beschikbaar voor **'thuis** omdat we een terugkoopverplichting hebben. Dat het aantal dit jaar zoveel hoger lag dan vorig jaar is een direct gevolg van de keuze voorlopig niet te verkopen met Kopen naar Wens. Afhankelijk van de prijs zijn deze woningen verkocht met KoopGarant of marktconform.

Naast verkoop uit bestaande voorraad hebben we 25 woningen teruggekocht in 2023, en 32 woningen opnieuw doorverkocht. Hiervan zijn er 25 (opnieuw) verkocht met KoopGarant, deze komen in de toekomst dus ook opnieuw beschikbaar voor **'thuis**.

De overige verkopen in 2023 slaan op de verkoop van 1 parkeerplaats in Waalre en de verkoop van 2 bedrijfsruimten in Waalre aan Stayinc. Deze bedrijfsruimten hebben we eerst getransformeerd tot woningen voor het middensegment.

Woningverkoppen 2023						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
<u>Verkoppen uit bestaand bezit</u>						
- Aantal verkochte woningen onder KoopGarant	1	22	0	2	0	25
- Aantal verkochte woningen marktconform	0	4	2	1	0	7
- Aantal verkochte woningen Kopen naar Wens	0	0	0	4	0	4
- Aantal verkochte overige eenheden	0	0	0	0	3	3
<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>39</b>
<u>Terugkoop KoopGarant</u>						
- Aantal teruggekochte KoopGarant woningen	2	10	5	6	2	25
<u>Doorverkoop na terugkoop KoopGarant</u>						
- Aantal doorverkochte woningen onder KoopGarant	1	15	6	2	1	25
- Aantal doorverkochte woningen marktconform	0	0	0	4	1	5
- Aantal doorverkochte woningen onder Kopen naar Wens	0	1	0	0	1	2
<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>32</b>

In 2021 voerde 'thuis een pilot uit om doorstroming te bevorderen door huurders voorrang te geven bij het kopen van de woning, op voorwaarde dat ze een sociale huurwoning achterlieten. Sinds 2022 is dit beleid dat we uitvoeren als 'thuis. In 2023 adverteerde 'thuis ongeveer 79% (44 van de 56) van het verkochte verkoopaanbod onder voorwaarden (KoopGarant en Kopen naar Wens) met voorrang voor huurders. Concreet leidde dat tot 19 verkopen aan huurders.

## 2.5 Woonbeheer

### 2.5.1 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.

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

### 2.5.2 Preventie uitzetting

Bij constatering van oplopende betalingsproblemen wordt, afhankelijk van de gemeente, de samenwerking gezocht met WIJeindhoven (Eindhoven), Lumens (Eindhoven, Best, Son en Breugel), Bureau Sociaal Raadslieden, Schuldhulpverlening en Cordaad (Veldhoven), 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 dagvaardingen 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.

### 2.5.3 Huurachterstand

Eind 2023 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders (inclusief bedrijfsmatig onroerend goed) 0,49%. 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 2023 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. De Vroegsignalering heeft er niet toe geleid dat achterstanden zijn gedaald, zo is ook de bevinding van onze collega-corporaties. Door ook een structureel hoge werkdruk, waren we minder in control over onze werkvoorraad.

Ook zien we door hoge levenskosten en energiecrisis steeds meer huurders het zwaar hebben of in betalingsproblemen raken. Ondanks dit gegeven is de huurachterstand een nagenoeg stabiel gegeven. Ook de financiële ondersteuningsmaatregelen van de overheid hebben er aan bijgedragen dat onze huurders niet verder in achterstand zijn geraakt.

Sinds december 2023 is het team huurincasso gebiedsgericht gaan werken. Dat betekent dat iedere medewerker verantwoordelijk is voor de incasso in haar eigen werkgebied. Na anderhalve maand is de werkvoorraad al behoorlijk afgenomen, waardoor er weer meer overzicht en gevoel van grip is ontstaan. Maar het is nog te vroeg om iets te kunnen zeggen over de resultaten van deze andere werkwijze.

### 2.5.4 Financieel ondersteunende maatregelen

In 2023 hebben we 1 huurder financieel bijgestaan vanuit het in 2022 opgerichte eigen noodfonds van **'thuis**.

In totaal hebben we 63 aanvragen voor de wettelijke huurverlaging gehad. Daarvan zijn er 52 goedgekeurd, 8 zijn er afgewezen. Van 3 hebben we nooit meer de benodigde stukken ontvangen.

### 2.5.5 Ontruiming en gedwongen huurbeëindigingen

Ontruiming proberen we altijd te voorkomen, maar soms zijn ze wel een noodzakelijke sanctie als alle andere wegen bewandeld zijn. Niet ieder vonnis tot ontbinding en ontruiming wordt ook geëffectueerd. In 2023 verkreeg **'thuis** 11 ontruimingsvonnissen van de rechter. Veruit de meeste vonnissen worden verkregen op basis van huurachterstand (9 vonnissen). Naast huurachterstand is er 1 vonnis verkregen op basis van drugs en 1 vonnis betrof een kraker in een sloopwijk.

Ondanks de 11 ontruimingsvonnissen zijn er in 2023 maar 5 woningen daadwerkelijk ontruimd. 3 op basis van huurachterstand en 2 op basis van de vondst van drugs en/of wapens.

In 2023 hebben verder 6 huurders gebruik gemaakt van een gebruikersovereenkomst waardoor huurders nog een laatste kans krijgen om toch te kunnen blijven wonen. En als gevolg van een ontruimingsvonnis hebben 7 huurders een afstandsverklaring getekend en zelf de sleutels ingeleverd.

Gedwongen huur beëindigingen						
	Best	Eind- hoven	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal
Huurachterstand						
- ontruimd	0	0	0	3	0	3
- zelf vertrokken na vonnis	2	2	0	2	0	6
Overlast en woonfraude						
- ontruimd	0	0	0	0	0	0
- zelf vertrokken na vonnis	0	1	0	0	0	1
Drugs of wapens						
- ontruimd	0	0	2	0	0	2
- zelf vertrokken na vonnis/inal	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

\* één ontruiming op basis van drugs of wapens heeft plaatsgevonden op basis van een vonnis uit 2022.

#### 2.5.6 Beleid ongewenst huurdersgedrag

'thuis geeft in samenwerking met de andere corporaties in de Metropoolregio 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.

#### 2.5.7 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.

### 3. Vastgoedportefeuille

#### 3.1 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.

#### 3.2 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 2023 bestaat de woningvoorraad van **'thuis** uit 10.444 zelfstandige woningen (waarvan 161 zelfstandige eenheden intramuraal vastgoed) met de volgende samenstelling naar woningtype.

Samenstelling vastgoedportefeuille												
Voorraad ultimo 2023	Best		Eindhoven		Son & Breugel		Veldhoven		Waalre		Totaal 'thuis	
Woningtype	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Eengezinswoning	822	44%	1.936	55%	530	56%	1.543	46%	486	65%	5.317	51%
(semi-) Bungalow	47	3%	120	3%	78	8%	173	5%	57	8%	475	5%
Etagewoning met lift	525	28%	961	27%	189	20%	910	27%	63	8%	2.648	25%
Etagewoning zonder lift	454	25%	530	15%	152	16%	727	22%	141	19%	2.004	19%
<b>Totaal</b>	<b>1.848</b>	<b>100%</b>	<b>3.547</b>	<b>100%</b>	<b>949</b>	<b>100%</b>	<b>3.353</b>	<b>100%</b>	<b>747</b>	<b>100%</b>	<b>10.444</b>	<b>100%</b>

Overigen eenheden						
Kamers	2	53	0	125	3	183
Woonwagens & standplaatsen	30	0	32	0	16	78
Garages & parkeerplaatsen	50	305	31	26	1	413
Bedrijf- & maatschappelijk vastgoed	6	10	0	10	0	26
Woningen van derden	8	0	0	5	1	14
<b>Totaal</b>	<b>96</b>	<b>368</b>	<b>63</b>	<b>166</b>	<b>21</b>	<b>714</b>

Naast 10.444 zelfstandige woningen zijn 714 overige vastgoedeenheden in beheer en exploitatie, waaronder kamers (183), woonwagens/chalets en standplaatsen (78), garages en parkeerplaatsen (413), semi-commerciële en sociaal-maatschappelijke ruimten (26). In totaal 11.158 eenheden. Daarnaast heeft **'thuis** 14 woningen van derden in beheer.

#### 3.3 Nieuwbouw en herstructurering

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

Hierbij zijn in 2023 verschillende woningbouwprojecten tot ontwerp en realisatie gekomen, variërend van “tijdelijke” woningen in Buurtschap te Veld tot woonwagens aan de Oranjetip en “standaard” woningen vanuit het WoonST concept in de Nieuwe Erven.

De projectenteams hebben ook in 2023 te maken gehad met uitdagingen op het gebied van o.a. gestegen bouwkosten, schaarste op het energienet, flora en fauna, stikstof, participatie, bestemmingsplanwijzigingen en bezwaarprocedures.

Ondanks deze uitdagingen zijn er vorig jaar 5 projecten met in totaal 126 woningen opgeleverd. Daarnaast is er door de vaststelling van 10 uitvoeringsvoorstellen een stevige basis gelegd voor de realisaties in 2024 en verder.

### 3.3.1 Projecten

#### *Aarlesche Erven, Best*

In de Aarlesche Erven zijn de eerste 17 grondgebonden woningen opgeleverd. De woningen zijn vergelijkbaar met de WoonST woningen en door dezelfde ontwikkelende aannemer gebouwd. In deze wijk is veel aandacht besteed aan een duurzame inrichting voor het openbaar gebied en ruimte voor de flora & fauna.

#### *Buurtschap te Veld kamer I, Eindhoven*

Met de oplevering van 21 woningen in Kamer I heeft **'thuis** haar eerste “tijdelijke” woningen in Buurtschap te Veld opgeleverd. Met 14 grondgebonden woningen en 7 appartementen heeft **'thuis** betaalbare en duurzame woningen kunnen toevoegen aan haar woningvoorraad. De woningen hebben een kwaliteit met een levensduur van 50 jaar en de mogelijkheid om naar een andere locatie verplaatst te kunnen worden indien na 30 jaar de beschikbaarheid van deze locatie zou eindigen.

#### *Bosakker, Veldhoven*

De oplevering van 33 woningen in Bosakker is het resultaat van een turnkey inkoop bij een ontwikkelaar. Een goede manier om met relatief weinig capaciteit vanuit **'thuis** een project te kunnen realiseren.

#### *De Nieuwe Erven, Veldhoven*

Met de oplevering van 50 grondgebonden woningen in de Nieuwe Erven had **'thuis** de primeur binnen de WoonST samenwerking. De samenwerking van corporaties en gemeenten in de regio heeft ervoor gezorgd dat in korte tijd en tegen scherpe bouwkosten gebouwd kon worden. We hebben hier kunnen laten zien dat standaardisering en een goede inpassing in de omgeving heel goed samen gaan. De woningen hebben vanuit architectuur een detaillering gekregen in het metselwerk van de kopgevels waarbij de illusie van een boerenschuur is gecreëerd in het landschap van deze locatie.

#### *Oranjetip, Son en Breugel*

Het laatste project in dit overzicht met realisatie in 2023 betreft 5 woonwagens aan de Oranjetip in Son en Breugel. Op deze locatie heeft het merendeel van de standplaatsen jarenlang leeg gestaan met een verwaarloosde locatie en familie en cultuur op afstand als gevolg. In deze periode stond de politieke en financiële haalbaarheid onder druk maar in het belang van de bewoners en het behoud van de woonwagencultuur is het project tot realisatie gekomen.

In 2024 volgt de oplevering van de overige 4 woonwagens en kunnen de bewoners met verschillende generaties eindelijk weer bij elkaar wonen in goede en duurzame woonwagens.

## 3.4 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.

### 3.4.1 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 2023	Uitgaven 2022
- Reparatieverzoeken (incl. binnenpakketten)	3.545	2.775
- Mutatieonderhoud (incl. verschoven PO)	2.462	1.557
<b>Totaal</b>	<b>6.007</b>	<b>4.332</b>

De totale uitgaven in 2023 zijn hoger dan in 2022. Zowel de kosten voor mutatie als de kosten voor reparatieverzoeken zijn gestegen mede door de prijsinflatie en gestegen bouwkosten.

Het aantal mutaties van meer dan € 10.000,- is dit jaar flink gestegen; 53 tegen 21 in 2022. Van deze mutaties bedroegen 12 mutaties meer dan € 20.000,- en 10 mutaties meer dan € 30.000,-. We zien daarvoor een aantal oorzaken. Woningen die terugkomen uit verkoop en weer beschikbaar worden gemaakt voor verhuur brengen hogere mutatiekosten met zich mee. Ook zijn er veel woningen opgezegd waar huurders 40 jaar of langer hebben gewoond. Sommige woningen zijn uitgeleefd en soms is de woning niet veilig doordat bewoners zelf aanpassingen in de woning hebben gedaan. Ook het verwijderen van asbest brengt extra kosten met zich mee.

Bij reparatieverzoeken zien we een stijging in de kosten voor het vervangen van daken en het waterdicht maken van bergingen en ondergrondse parkeergarages, ook herstelwerkzaamheden als gevolg van lekkages en wateroverlast is toegenomen. Daarnaast zijn ook vocht en schimmelklachten toegenomen; als gevolg van de toegenomen energieprijzen stoken en ventileren huurders minder waardoor het binnenklimaat in de woning niet optimaal is, hierdoor krijgen vocht en schimmel de kans om zich te ontwikkelen. We zien dat de gevolgen van klimaatverandering ook effect hebben op ons dagelijks onderhoud.

### 3.4.2 Planmatig onderhoud

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

In 2023 is € 8,4 miljoen begroot voor planmatig onderhoud. Daarvan is € 6,14 miljoen uitgegeven. Een bedrag van € 0,35 miljoen wordt meegenomen in de overloop naar 2024.

Marktontwikkelingen zijn nog steeds van invloed. Er heerst krapte op de arbeidsmarkt en ook de levering van materialen in de bouw is nog niet wat het geweest is. 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 partners aan ons binden door middel van lange termijn afspraken.

Met de werkgroep begroting op orde is er een VSM uitgewerkt op Brown paper. Twee Green Belt collega's hebben deelgenomen. Uitkomsten zijn uitgewerkt en vastgelegd. Een Quick win met veel impact is gelijk doorgevoerd. Door het eerder uploaden van de jaarbegroting in ViewPoint kunnen collega's een aantal maanden eerder starten met de voorbereiding van werkzaamheden en het uitzetten van opdrachten.

Een aantal werkzaamheden vallen onder de noemer van investeringen. Er is € 10,2 miljoen begroot en € 1,45 miljoen uitgegeven. De grootste investering is het project brandveiligheid. Commitment over een bestek en een prijzenboek heeft lang geduurd waardoor er in 2023 weinig werkzaamheden zijn uitgevoerd. Van de € 4,78 miljoen is € 0,5 miljoen uitgegeven. Een andere reden is dat er voor de productgroep binnenklimaat voor iedere te vervangen cv-ketel een hybride systeem was ingerekend. Door slimme keuzes te maken zijn er veel minder kosten gemaakt.

Planmatig onderhoud (x € 1.000,-)	Uitgaven 2023	Uitgaven 2022
- Planmatig onderhoud	11.654	12.010
- Contractonderhoud	2.979	2.197
<b>Totaal</b>	<b>14.633</b>	<b>14.207</b>

De klanttevredenheid op onderhoud is in 2023 op een 7,5 gemiddeld uitgekomen. Er zijn metingen verricht op de productgroep gevelonderhoud. Het aantal reacties op de uitgestuurde enquêtes is laag. Het lijkt erop dat bewoners enquête moe zijn. Vanaf augustus konden de open antwoorden weer gedownload worden in het nieuwe KWH klantvizier. Hierdoor kon er 7 maanden niet geleerd worden van de feedback die huurders hebben gegeven.

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 "slordigheden" in de afstemming. De teamleiders van Woonbeheer, Contracten en Projecten hebben hiervoor afstemming met elkaar gezocht. De benoemde acties in de verbeter sessie zijn in 2023 niet van de grond gekomen. Een mooi resultaat van de verbeter sessie is dat er meer respect is ontstaan voor elkaars werk en dat men elkaar sneller weet te vinden. De acties worden in 2024 weer opgepakt.

### 3.4.3 Contractonderhoud

Contractonderhoud omvat de werkzaamheden die op contractbasis worden uitgevoerd met vaste partners, het betreft o.a. onderhoud aan cv-installaties, liften en groen. In boekjaar 2023 hebben we 95% van de begroting uitgegeven. Het begrote bedrag was € 3,14 miljoen.

### 3.4.4 Ingrijpende verbouwingen en combiprojecten groot onderhoud

Door de verschuiving van werkzaamheden van team projecten naar team contracten en het vraaggestuurd onderhoud van binnenpakketten (badkamer, keukens en toiletten) zijn er geen combiprojecten uitgevoerd. Onder de noemer groot onderhoud / renovatie vinden eveneens geen projecten meer plaats. Dit zijn de verduurzamingsprojecten welke verder gaan onder de noemer CO<sub>2</sub>-routekaartprojecten.

### 3.4.5 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 toiletpot, 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 2023 zijn bij 207 adressen opplusvoorzieningen (2022: 207) met een gemiddeld bedrag van € 515,- (2022: € 554,-)

De overige WMO-aanpassingen worden (mede) door de gemeente betaald. Hierbij ging het in 2023 om 18 aanpassingen, vorig jaar waren dit er 14.

### 3.4.6 Individuele woningverbeteringen

'thuis kent de mogelijkheid van individuele woningverbetering tegen huurverhoging. In 2023 zijn 47 individuele woningverbeteringen en 1 complexgewijze woningverbetering uitgevoerd met een totale investering van € 321.221,- Dit zijn meer adressen (vorig jaar 32 adressen) en is meer dan wat vorig jaar is uitgegeven aan een individuele verbetering (€ 210.000,-).

### 3.5 Verduurzaming

Sinds 2021 wordt de energieprestatie van onze woningen op een andere manier gemeten. Hiervoor gebruiken we de EP2 systematiek. Ultimo 2023 is de samenstelling van de woningportefeuille naar energieprestatie daarmee als volgt:

Voorraad ultimo 2023	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%	65	2%	25	3%	219	2%
EP2 0,01 - 50,00 (A+++)	68	4%	200	6%	0	0%	52	2%	0	0%	320	3%
EP2 50,01 - 75,00 (A++)	48	3%	129	4%	12	1%	68	2%	13	2%	270	2%
EP2 75,01 - 105,00 (A+)	46	2%	252	7%	78	8%	278	8%	39	5%	693	7%
EP2 105,01 - 160 (A)	563	30%	1.215	34%	330	35%	1.267	38%	253	34%	3.628	35%
EP2 160,01 - 190,00 (B)	410	22%	804	23%	241	25%	741	22%	212	29%	2.408	23%
EP2 190,01 - 250,00 (C)	396	22%	689	19%	232	25%	691	21%	164	22%	2.172	21%
EP2 250,01 - 290,00 (D)	91	5%	128	3%	43	5%	115	3%	28	4%	405	4%
EP2 290,01 - 335,00 (E)	37	2%	100	3%	10	1%	65	2%	8	1%	220	2%
EP2 335,01 - 380,00 (F)	40	2%	21	1%	2	0%	9	0%	2	0%	74	1%
EP2 > 380,00 (G)	20	1%	9	0%	1	0%	2	0%	3	0%	35	0%
<b>Totaal</b>	<b>1.848</b>	<b>100%</b>	<b>3.547</b>	<b>100%</b>	<b>949</b>	<b>100%</b>	<b>3.353</b>	<b>100%</b>	<b>747</b>	<b>100%</b>	<b>10.444</b>	<b>100%</b>
Gemiddelde energieprestatie coëfficiënt (EP2)	161		161		169		159		163		161	
<b>Aandeel portfolio</b>	<b>1.848</b>	<b>18%</b>	<b>3.547</b>	<b>34%</b>	<b>949</b>	<b>9%</b>	<b>3.353</b>	<b>32%</b>	<b>747</b>	<b>7%</b>	<b>10.444</b>	<b>100%</b>

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 en zitten we bijna op een gemiddelde van energielabel A.

Een deel van de energiebesparende maatregelen (plaatsen hybride verwarmingsketel, HR++ glas, zonnepanelen) voeren we uit als regulier onderhoud, hiervoor vragen we geen vergoeding. Aanvullend op wat we tijdens onderhoud uitvoeren hebben we een speciale planning voor het gasloos maken van onze woningen, de routekaart CO<sub>2</sub>-neutraal. Als gevolg van deze maatregelen zal de CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze woningen dalen.

Verder zijn we in 2023 gestart met de implementatie van Het Nieuwe Normaal. Dit is een meetlat voor circulariteit en geeft ons handvaten om hier verder vorm aan te geven.

De Huurdersraad 'thuis is in 2023 gestart met de uitgifte van haar duurzaamheidsbudget dat in 2021 was toegekend. Dit budget van € 250.000,- is opgehoogd naar € 275.000,- en is besteed aan radiatorventilatoren en regentonnen. Boven op het budget vanuit 'thuis is er subsidie van Waterschap De Dommel van € 100.000,- toegekend voor het onderdeel regentonnen. Op 31 december 2023 waren er circa 1.500 radiatorventilatoren en 550 regentonnen aangevraagd door de huurders.

#### 3.5.1 Projecten

##### Hutdijk CO<sub>2</sub>-routekaart project

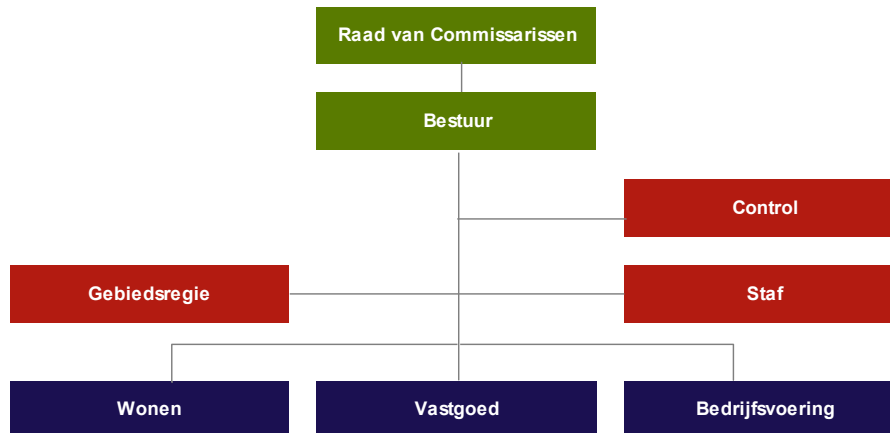
Conform planning is in 2023 het eerste CO<sub>2</sub>-routekaartproject uitgevoerd, te weten 18 woningen aan de Hutdijk in Waalre. In de aanpak zijn o.a. de volgende maatregelen genomen: isoleren spouwmuur en dak, vervangen ramen en kozijnen met HR++ glas, toepassen kierdichting. Verder zijn er ook andere duurzaamheidsmaatregelen genomen zoals: sedumdaken op de bergingen, aanbieden

regenton, afkoppelen hemelwaterafvoer in de voortuin, groene kopgevels, plaatsing van insectenhôtels, grote overstekken van het dak (ter voorkoming hittestress) en nestvoorzieningen.

Een complex aanpakken in bewoonde staat geeft altijd uitdagingen in het meenemen en motiveren van de bewoners in het project. Dankzij een goede voorbereiding, een helder proces, een duidelijk communicatieplan en een sterk uitvoerend team zijn de ingrijpende verbeteringen op een voor iedereen acceptabele wijze uitgevoerd. Een 100% deelname en een bewonerstevredenheid van een 8,5 is dit een goede start van de CO<sub>2</sub> routekaart te noemen.

## 4. Organisatie

### 4.1 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 6 t/m 15 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.

#### 4.1.1 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.

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 2023 7 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. Alle nieuwe leidinggevenden die in de afgelopen jaren gestart zijn in hun rol hebben de opleiding Coachend Leiderschap gevolgd.

Arbeidsparticipatie, ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, is een belangrijk thema. 'thuis heeft het PSO-keurmerk (Prestatieladder Socialer 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 ook in 2023 weer het hoogste niveau gehaald: 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. In 2023 hebben 4 studenten een stageplaats gehad binnen de organisatie.

Daarnaast bieden we wekelijks voor vier cliënten van Severinus een dagbesteding. In 2023 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. Dit in samenwerking met JINC.

#### 4.1.2 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. In 2023 is binnen dit samenwerkingsverband een gezamenlijk middel voor arbeidsmarktcommunicatie voor de sector opgezet.

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 2023 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. 35 medewerkers hebben in 2023 van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

#### 4.1.3 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	2023 'thuis	2022 'thuis
Aantal medewerkers	153	151
Medewerkers in fte	132,6	130,9
% mannen	41%	40%
% vrouwen	59%	60%
% fulltime	51%	51%
% parttime	49%	49%

Het aantal medewerkers in fte is in 2023 toegenomen van 130,9 fte naar 132,6 fte. Het aantal medewerkers is gestegen naar 153 (31-12-2023). De gemiddelde leeftijd is 46,7 jaar in 2023.

Ultimo 2023 hebben 16 van de 153 medewerkers een tijdelijk dienstverband. Er is 1 stagiair in dienst. Daarnaast zijn in 2023 in totaal 27 medewerkers ingeleend, onder andere ter vervanging bij langdurige ziekte en extra projecten.

Leeftijdsoopbouw (in %)	2023 'thuis	2022 'thuis
< 25 jaar	1%	3%
25 - 34 jaar	13%	11%
35 - 44 jaar	26%	28%
45 - 54 jaar	30%	26%
55 - 64 jaar	24%	30%
> 65 jaar	6%	2%

In 2023 zijn 14 nieuwe medewerkers in dienst gekomen bij 'thuis, en 2 stagiairs. Er zijn 12 medewerkers vertrokken, en 2 stagiairs. 3 medewerkers zijn met pensioen gegaan.

In- en uitstroom	2023 'thuis	2022 'thuis
In dienst	14	30
Uit dienst	12	18

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.

#### 4.1.4 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2023 gedaald naar 4,46% (was 5,2%). In vergelijking met 2022 is het langdurend verzuim lager. Alle verzuimduren zijn licht gedaald. Er was een piek te zien in het laatste kwartaal van 2023, een periode waarin er een griep epidemie heerste. In 2023 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)	0,7%	0,8	3,2
Middellang verzuim (8 - 42 dagen)	1,0%	0,2	14,5
Lang verzuim (> 43 dagen)	2,8%	0,1	232,3
<b>Totaal / gemiddeld</b>	<b>4,5%</b>	<b>1,1</b>	<b>21,7*</b>

\* Betreft een gewogen gemiddelde van het aantal ziekmeldingen en de verzuimduur

#### 4.1.5 Organisatiekosten

De totale organisatiekosten bedragen € 15.552.817,- en blijven met € 193.183,- binnen de begroting van € 15.746.000,-. In 2023 is er voor € 334.050,- aan aanvullend budget opgenomen voor aanpassingen arbeidsvoorwaarden, structurele uitbreiding formatie, tijdelijke inhuur en automatiseringskosten. De begroting inclusief aanvullend budget komt hiermee uit op € 16.080.050,-.

Ook blijven de organisatiekosten onder begroting inclusief aanvullend budget met € 527.233,- (€ 16.080.050,- -/- € 15.552.817,-).

De organisatiekosten zijn met 6,7% gestegen ten opzichte van de jaarrekening 2022.

Toerekening 'thuis o.b.v. kostenverdeelstaat	Bedrag
Onderhoud	€ 2.671.353
Leefbaarheid	€ 1.551.484
Investerings nieuwbouw en MVG	€ 2.026.878
Investerings renovaties	€ 1.162.421
Verkooporganisaties	€ 391.689
Verhuur- en beheeractiviteiten	€ 4.304.747
Overige organisatiekosten	€ 3.417.676
Vergoedingen voor administratie en beheer	€ 26.569
<b>Totaal</b>	<b>€ 15.552.817</b>

#### 4.1.6 Overleg met de ondernemingsraad

Begin 2023 heeft het "artikel 24-overleg" plaatsgevonden. Hierin is de algemene gang van zaken, de relatie/samenwerking tussen OR-'thuis en het Jaarplan 2023 besproken.

In november 2023 zijn OR-verkiezingen gehouden. Drie leden hadden aangegeven te stoppen met hun OR-werkzaamheden.

Dit jaar hebben er negen overlegvergaderingen met de bestuurder plaatsgevonden. De samenwerking verloopt goed en in open sfeer.

De belangrijkste onderwerpen waren:

- Strategische Personeelsplanning
- MMM 2022 (opvolging verbeterpunten)
- MMM tussentijdse meting
- Crisisplan 'thuis
- Duurzame mobiliteit
- Ziekteverzuim
- Vraaggestuurd onderhoud (VGO)
- Verbouwing kantoor 'thuis / hybride werken
- Werkdruk
- Nieuwe CAO / Cao-onderhandelingen
- 10 jaar 'thuis
- Governance code: aanscherping met betrekking tot vastgoedbezit
- Werkplekkenapp
- OR-verkiezingen

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

- Hybride kantoor (tussenstap)
- Gelijktijdig in- en extern werven communicatieadviseur
- Gelijktijdig in- en extern werven vacature OSL
- Gelijktijdig in- en extern werven vacatures Verkoopmakelaar
- Gelijktijdig in- en extern werven medewerker Sociaal beheer
- Gelijktijdig in- en extern werven medewerker Technisch beheer
- Gelijktijdig in- en extern werven vacature Klantadviseur
- Gelijktijdig in- en extern werven vacature medewerker FA
- Actualisering gedragscode
- Doorwerken na AOW-gerechtigde leeftijd
- Meldregeling misstanden (voorheen Klokkenluidersregeling)
- Vergoeding parkeerkosten bij zakelijk vervoer
- Verminderen kwetsbaarheid team Verkoop

Tevens heeft **'thuis** de OR geïnformeerd over de flexibele schil OSL-Klantbediening, de voortgang van de migratie naar Teams en SharePoint, de werkplekapp en hebben zij het jaarverslag vertrouwenspersoon 2022 ontvangen.

Er heeft dit jaar ook overleg plaatsgevonden met een delegatie van de raad van commissarissen over de gang van zaken.

## 4.2 Kwaliteit van de dienstverlening

### 4.2.1 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 2023	Sector	Score 2022
Contact	7,5	7,1	7,4
Verhuizen			
- nieuwe woning	8,0	7,7	7,8
- huur opzeggen	8,0	7,8	7,9
Onderhoud			
- reparaties	8,1	7,9	8,0
- planmatig	7,5	7,5	7,6
- vraaggestuurd	8,2	0	0
<b>Totaalscore</b>	<b>7,9</b>	<b>7,6</b>	<b>7,7</b>

**'thuis** heeft ook in 2023 het KWH-label behouden en scoort in totaal een 7,9 over 2023. **'thuis** scoort op alle onderdelen gelijk of hoger dan het landelijk gemiddelde.

### 4.2.2 Aedes-benchmark

De dienstverlening van woningcorporaties onderling wordt vergeleken in de benchmark van Aedes. Daarvoor worden deelresultaten van de KWH-meting gebruikt. In 2023 zijn de resultaten van bijna alle corporaties in de benchmark verwerkt. Het huurdersoordeel in de benchmark is opgebouwd uit drie deelscores met een verschillende wegingfactor.

Huurdersoordeel 2023	Score 'thuis	Score sector
Nieuwe huurder	8,0	7,7
Reparaties	8,1	7,7
Vertrekkende huurder	8,0	7,4
<b>Totaaloordeel</b>	<b>A</b>	

**'thuis** is gestegen van een totaaloordeel B naar een totaaloordeel A in 2023. De uitdaging voor 2024 is om minimaal een vergelijkbare score als nu te halen.

### 4.2.3 Klachtenafhandeling – de bezwaarprocedure

In 2023 hebben wij 29 bezwaren ontvangen. Eind 2023 waren er vier niet afgerond. Van de 25 afgehandelde bezwaren zijn er 13 (52%) op tijd afgerond en 12 te laat afgerond. Een bezwaar is te laat als deze niet binnen 10 werkdagen is afgehandeld.

Er zijn twee algemene redenen waarom 'zo' veel bezwaren te laat afgerond zijn, namelijk:

- Bezwaren van technische aard (van technisch beheer en vastgoed) zijn vaak niet binnen 10 werkdagen afgerond. Dit komt omdat er nog een onderzoek uitgevoerd moet worden of materialen moeten worden besteld. In 2023 gingen ongeveer de helft van de bezwaren over technische zaken.
- In 2023 is de werkwijze van afhandelen bezwaren aangepast. De nieuwe werkwijze zit nog onvoldoende in de vingers waardoor een aantal bezwaren administratief niet juist zijn afgerond en ze nog open stonden. De medewerker had het bezwaar al wel afgerond.

	Totaal 2023	Totaal 2022
Aantal bezwaren	29	24
Te laat afgehandeld	12	6

De bezwaren in 2023 gingen in 38% van de gevallen over reparaties en huuropzegging, 34% over leefbaarheid, 13% over projectmatig onderhoud en nieuwbouw, 7% over inschrijvingen van woningzoekenden en de rest van de bezwaren had betrekking op andersoortige zaken.

#### 4.2.4 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 2023 zijn 16 klachten ontvangen. Van de 16 klachten zijn er 14 als niet-ontvankelijk beoordeeld en 2 als ontvankelijk. Daarnaast heeft in januari 2023 een hoorzitting plaatsgevonden van een ontvankelijke klacht uit 2022. Deze klacht is gegrond verklaard. Van de 2 behandelde klachten uit 2023 werd er al 1 gegrond verklaard door **'thuis** waardoor er geen hoorzitting heeft plaatsgevonden. De andere ontvankelijke klacht is ongegrond verklaard na de hoorzitting.

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

### 4.3 Overleg met belanghouders

#### 4.3.1 Huurdersraad **'thuis**

De Huurdersraad startte in 2023 met 5 bestuursleden. De wens van de Huurdersraad is dat uit alle gemeenten waar **'thuis** werkzaam is / woningbezit heeft vertegenwoordigers zijn in de Huurdersraad. In 2023 hebben 2 leden afscheid genomen van de Huurdersraad en zijn er 4 nieuwe leden toegetreden. De Huurdersraad bestaat eind 2023 uit 7 leden, verdeeld over het werkgebied van **'thuis**.

In 2023 heeft eenmaal een informeel overleg plaatsgevonden, de jaarlijkse evaluatie en vooruitblik. Hierin is teruggekeken op 2022, de relatie met **'thuis** besproken en zijn thema's benoemd die voor de Huurdersraad in 2023 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 2023 heeft de Huurdersraad advies uitgebracht over:

- Huuraanpassing 2023
- Koersplan 2023 (n.a.v. de Strategische Herijking)
- Nieuw reglement OKC
- Toewijzingsbeleid woonwagenlocaties

De Huurdersraad is gevraagd hun zienswijze uit te brengen over het proces van de Planning & Werving van een nieuwe huurderscommissaris.

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

- Jaarplan en Begroting 2023
- Invulling van het Duurzaamheidsbudget Huurdersraad
- Prestatieafspraken 2023 e.v. met diverse gemeenten
- Communicatie huuraanpassing 2023
- Strategische herijking: koersplan 2023
- Energie Prestatie Vergoeding (EPV)
- Langer Thuis Wijzer
- Regionale woondeal
- Verduurzaming (contracten zonnepanelen)
- Jaarrapportage 2022 Urgentieregeling (uitvoering huisvestingsverordening SGE)
- Rapportage Woonruimteverdeling Woonziezie 2022
- Jaarverslag OKC 2022
- Seniorenlabel (het vervallen ervan)
- Servicekosten
- Communicatie naar huurders bij service en/of onderhoudswerkzaamheden
- Pact Woensel Zuid
- Beter benutten van de woningvoorraad

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. Ook was (een delegatie van) de Huurdersraad aanwezig bij diverse officiële gebeurtenissen zoals start bouw van een project, Vrijwilligers bedankavond maar ook bij de Burendag en Trouwe Huurdersdag.

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 2023 zijn de ideeën verder uitgewerkt en in gang gezet. De huurders konden kiezen tussen een regenton (die ook voor hen werd geïnstalleerd) of een radiatorventilator.

#### 4.3.2 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 2023 hebben we 27 bewonerscommissies: 12 in Eindhoven, 4 in Son en Breugel, 9 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.

Bij **'thuis** zijn veel vrijwilligers actief. Denk bijvoorbeeld aan de mensen die helpen bij het verwisselen van lampen en tuinonderhoud. Ook leden van bewonerscommissies en de Huurdersraad **'thuis** besteden menig vrij uurtje aan activiteiten voor **'thuis**.

Wij waarderen alle vrijwilligers die zich inzetten in onze wijken en buurten enorm, daarom worden zij bedankt tijdens een jaarlijkse feestelijke bedankavond.

#### 4.3.3 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.

In alle gemeenten, behalve de gemeente Best, zijn in 2023 nieuwe prestatieafspraken dan wel een update of addendum ondertekend. In de gemeente Best zijn meerjarige afspraken gemaakt, die nog gelden.

## 4.4 Samenwerking en verbindingen

### 4.4.1 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 2023 waren de thema's:

- Building Balance
- Herijken grondbeleid SGE
- Regionale woondeal
- WoonST 2.0
- Beheer woonwagens en standplaatsen in regionaal verband
- Huisvestingsverordening en urgentieregeling
- Themasesie wonen-welzijn-zorg
- Jaarrapportage Wooniezie/Enserve
- Propositie MRE-platform
- Uitwijkkantoor in geval van calamiteiten
- Jaarrekening Wooniezie
- Jaarverslag kanscommissie
- Huisvesting specifieke doelgroepen
- Renovation challenge

### 4.4.2 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.

Met uitzondering van Bergopwaarts (sluiten zeer waarschijnlijk in 2024 aan) zijn alle MRE-corporaties vertegenwoordigd. In zowel de gebruikersgroep als in het overleg van de managers wonen wordt steeds gesproken over doorontwikkeling en verdere optimalisatie. Een mooi resultaat uit 2023 is de woningzoekenden app. Woningzoekenden kunnen nu via een app reageren op aanbod.

Ook de advertenties zijn verbeterd. Teksten zijn geschreven in B1 (heldere taal) en advertenties zijn eenduidig opgebouwd met relevante informatie en foto('s).

Waar nodig zorgt Enserve dat Wooniezie wordt ingericht voor specifieke wensen. Zo is de doorstroomregeling voor senioren geïmplementeerd binnen Wooniezie.

Het overleg wordt ook breder gebruikt om kennis tussen corporaties te delen. Zo heeft elke corporatie een eigen beleid rondom verhuur en inkomensgrenzen. Eind 2023 is vanuit 'thuis het initiatief genomen om meer harmonisatie te krijgen in huurinkomenstabellen. Dat heeft nog niet geresulteerd in concrete stappen en zal in 2024 verder verkend worden.

### 4.4.3 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.

De samenwerking binnen het pact is ook in 2023 voortgezet. Daarbij is een doorontwikkeling gemaakt door naast gebiedsgericht te werken, we ook meer themagericht zijn gaan organiseren rondom de themalijnen van: energie en CO<sub>2</sub>-reductie, materialen en gesloten kringlopen, natuurlijke stad en kwaliteit van leven. Om voortgang meetbaar te maken zijn in 2023 KPI's ontwikkeld die we in de komende jaren gaan vullen, volgen en doorontwikkelen.

Met de gezamenlijke projecten Energiebox en de Klusbus zijn ook in 2023 weer veel bewoners geholpen met op maat adviezen en kleine energiebesparende maatregelen.

De jaarlijkse Groene Wijkweek heeft in diverse buurten weer voor inspiratie en bewustwording gezorgd.

Om meer focus aan te brengen en te gaan zorgen voor meer concrete tastbare resultaten zijn in 2023 door de gezamenlijke pact-partners twee programmamanagers aangesteld die, samen met de kerngroep, moeten gaan zorgen voor de benodigde versnelling. Tevens is de samenstelling van de kerngroep herzien waardoor er nu deelnemers inzitten met meer diverse achtergronden (techniek en sociaal) en met mandaat namens hun organisatie.

Daarnaast hebben de deelnemende partijen een overeenkomst afgesloten met Building Balance waarin afspraken zijn gemaakt over afname van lokaal geproduceerd biobased isolatiemateriaal.

#### 4.4.4 Vereniging van Eigenaren (VvE)

VvE's en beheersituaties							
	Best	Eind- hoven	Oirschot	Son & Breugel	Veld- hoven	Waalre	Totaal 'thuis
- VvE (woningen)	1	2	0	3	9	4	19
- VvE (woningen incl. parkeren)	2	4	0	3	2	2	13
- VvE (woningen + bedrijfsruimte incl. parkeren)	0	1	0	0	1	1	3
- VvE (woningen hoofdsplitsing)	0	0	0	1	3	0	4
- VvE (parkeren/garage)	0	1	0	0	3	0	4
- VvE (terrein/parkeren)	0	9	0	0	2	0	11
- VvE in oprichting	0	0	1	0	0	0	1
<b>Totaal</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>55</b>

Eind 2023 participeert **'thuis** in 55 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.

## 5. Financiën

### 5.1 Algemeen

Overall kunnen we stellen dat de financiële positie van **'thuis** een goede basis is voor het realiseren van onze ambities op de korte en de beginjaren van de middellange termijn. Op de middellange en lange termijn is het echter zeer de vraag of we kunnen blijven voldoen aan de opgaven en we onze ambities niet nog een keer moeten bijstellen. Enerzijds ligt er een grote opgave om de woningnood op te lossen en vraagt de CO<sub>2</sub>-routekaart nog om de nodige investeringen, ook na 2033. Anderzijds neemt de druk op de kasstromen verder toe.

Algemeen bekend is dat het 'verdienmodel' van corporaties op de lange termijn niet houdbaar is en binnen enkele jaren de opgaven en de ontwikkeling van de ratio's (met name de ICR) onder druk komen. Dat wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de steeds verder stijgende vennootschapsbelasting, sectorspecifieke heffingen, maar ook de gestegen bouwkosten, hoge grondkosten en rente zijn daar debet aan. Ook de stapeling van eisen in het kader van wet- en regelgeving helpen ons niet.

Het economische klimaat is de afgelopen jaren verslechterd en het zijn economisch zeer onzekere tijden, dat we betwijfelen of de ambities van **'thuis** en de Nationale Prestatieafspraken wel allemaal gerealiseerd kunnen worden. Tijdens de strategische herijking voorjaar 2023 hebben we de ambities op het gebied van nieuwbouw bijgesteld. Waar we aanvankelijk nog ca. 3.000 woningen de komende 10 jaar dachten te kunnen realiseren hebben we dat bijgesteld naar 2.230.

Als de huidige economische omstandigheden zich voortzetten en er volgt geen flankerend beleid bijv. door verlaging van de Vpb/ATAD, dan zullen we opnieuw keuzes moeten maken. Om een indruk te geven: overall zien we dat de Vpb druk toeneemt, deze loopt de komende jaren op naar structureel ruim € 9 miljoen per jaar. Dit geld is dan niet meer beschikbaar voor de noodzakelijke opgave.

In de huidige marktomstandigheden stijgt de leegwaarde en zien we tegelijkertijd een lichte daling van de marktwaarde verhuurde staat. Deze laatste daalt met name vanwege de gestegen rente en de toegenomen onzekerheid op de beleggersmarkt.

Daarnaast is sprake van sterke boven-inflatoire stijgingen zowel bij investeringen als de totale bedrijfs- en onderhoudskosten. De huurinkomsten stijgen (vooralsnog) overeenkomstig de nationale prestatieafspraken 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 2023 hebben we juist hierom onze ambities voor nieuwbouw naar beneden bijgesteld.

Hoewel de financiële positie van **'thuis** zoals gezegd een goede basis is voor het realiseren van een groot deel van onze ambities moeten we uiterst kritisch 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 dan wel verder 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 hoog is, hetgeen een leegwaarde opdrijvend effect heeft. In 2023 hebben we, mede onder invloed van de stijgende rente, tot en met het derde kwartaal een lichte afkoeling van de markt gezien. In het vierde kwartaal herstelde de verkoopmarkt zich en sloten we het jaar 2023 alsnog af met een lichte stijging van de leegwaarde. De marktwaarde verhuurde staat daarentegen daalde met ca. 5%. De beleidswaarde ontwikkelt zich overeenkomstig de verwachtingen en is daarmee redelijk stabiel gebleken. Dit is voor corporaties de belangrijkste waarde om te bepalen hoever de investeringsruimte reikt, dit uiteraard in combinatie met de kasstromen.

Belangrijke thema's die ook in 2024 spelen en op enigerlei wijze effect gaan hebben op de financiële positie van **'thuis** betreffen:

1. Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting
2. Wet betaalbare huur
3. Landelijke prestatieafspraken voor het verhogen van de bouwproductie van nieuwe betaalbare huurwoningen en duurzaamheid
4. Ontwikkeling van de rente
5. Ontwikkeling van de bouwkosten

De doorrekening van de financiële positie op lange termijn heeft ook in 2023 plaatsgevonden. Bij de meerjarenbegroting 2024-2033, het jaarplan en de begroting 2024 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 2023 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 markthuurlijven 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 2023 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.

## 5.2 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 adequate 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.

Het strategisch programma van de WSW garandeert 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 obligoheffing, 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. Met ingang van 2024 vraagt het WSW ook de kasstromen voor 10 jaar uit, zo houdt het WSW zicht op de ontwikkeling van de financiële positie in de huidige onzekere tijden. '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 en om indien nodig tijdig kunnen bijsturen.

Investerings toetsen we aan de maatschappelijk prestatie, de geformuleerde strategieën en de vastgoedwaarde. Daarnaast worden investeringen getoetst aan de IRR. We maken onderscheid in sociaal en commercieel vastgoed en maken 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 zijn verder aangescherpt. Met name de nieuwbouw is naar beneden bijgesteld omdat we anders de grenzen van onze financiële ratio's overschrijden.

Als we alle plannen uit de meerjarenbegroting 2024 - 2033 willen realiseren tegen de huidige bouwkosten dan lopen we vanaf 2031 aan tegen de grenzen van onze ratio's. Vanaf 2031 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 op TI-niveau weergegeven op basis van de meerjarenbegroting 2024-2033 en de werkelijke ratio's uit 2023.

Financiële sturingsratio's TI	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	3,27	2,05	2,02	1,86	1,72	1,69	1,61	1,49	1,40	1,44	1,34
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 85%)	32,40	40,00	43,80	46,80	51,80	56,00	58,50	60,90	63,50	67,20	70,60
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 15%)	58,51	55,90	52,00	48,70	44,00	40,30	37,70	35,60	33,20	29,60	26,20
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	18,19	24,70	26,60	28,30	30,50	32,20	33,10	33,80	34,60	36,20	37,70

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.

### 5.3 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. Tegelijkertijd werken we aan het verder ontwikkelen en vullen van het proceshuis. 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 2023 zijn de volgende "slecht" weer scenario's voor een periode van 10 jaar doorgerekend:

1. Stijging bouwkosten en onderhoudskosten naar 6% in 2024 tot en met 2027
2. Huurverhoging in de jaren 2024 en 2025 verlagen naar 2%
3. In de jaren 2024 t/m 2027 een toename van de rentestijging met 1% voor nieuwe leningen en renteconversies
4. Daling van de beleidswaarde in 2024 en 2025 met 5%
5. Cyberschade in 2024 en 2025 van € 5 miljoen
6. Schade in 2024 en 2025 van € 5 miljoen door klimaatverandering
7. Gecombineerde scenario's 1 tot en met 6

De toenemende rente, de stijging van de bouwkosten en een lagere huurverhoging hebben het grootste effect op de ratio's. Als alle effecten tegelijkertijd optreden dan heeft dat een enorme impact op de ontwikkeling zoals te zien is uit de onderstaande ratio's uit de Begroting 2024:

Financiële sturingsratio's TI	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR (min. DAEB 1,4; min niet-DAEB 1,8)	2,59	1,37	1,21	1,42	1,24	1,18	1,12	1,02	0,95	0,99	0,92
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (max. 85%)	33,9	45,0	57,3	62,3	70,0	76,8	80,9	84,9	89,2	95,0	100,4
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (min. 15%)	60,3	51,9	40,9	35,6	28,4	22,6	18,4	15,0	11,2	5,7	0,4
Dekkingsratio (Loan to value max. 70% van Marktw)	20,8	28,5	36,3	39,7	44,0	46,6	47,8	48,9	50,2	52,7	55,0

Door zowel de cyberschade als de schade van klimaatverandering in te rekenen voor een bedrag van in totaal € 10 miljoen in zowel 2024 als 2025 zakt de ICR (door enorme daling in de operationele kasstroom) al in 2024 door de grens. In 2030 zitten de LTV en de solvabiliteit al gevaarlijk dicht bij / op de gestelde grenzen. In 2031 zakken ze door de grens heen.

### 5.3.1 Financiële positie: risicogevoeligheid in onzekere tijden

De economische parameters waarmee onze financiële positie (meerjarenbegroting) is doorgerekend 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 2.000 sets van economische scenario's is doorgerekend. Net als andere jaren hebben we gekeken naar de stress scenario's.

Overall blijkt dat over 5 jaar nog geen directe overschrijdingskans van een norm optreedt. De ICR neemt wel sterk af. Tussen de 5-10 jaar is de grootste kans op overschrijding de ICR. Dit gebeurt in 58% van alle scenario's, als gevolg van de rentestijgingen i.c.m. verdrievoudiging van de leningen in 10 jaar tijd als gevolg van de investeringsopgave. Uiteraard gebaseerd op de ambities gedefinieerd in het koersplan en doorgerekend tegen de in de meerjarenbegroting opgenomen hogere bouwkosten.

### 5.3.2 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.

## 5.4 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.

## 5.5 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 2023 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 2023 ruim € 15 miljoen. Hiervan is € 3,2 miljoen geormerkt voor de Klusbus in de gemeente Eindhoven.

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 2023 drie keer vergaderd. Alle voorgenomen acties zijn uitgevoerd.

Ultimo 2023 heeft **'thuis** 57 leningen met een schuldrestant van € 371 miljoen. Genoemd schuldrestant is exclusief het nog beschikbare deel van de flexibele roll-over lening ad € 8 miljoen. De totale opgenomen geborgde schuld door het WSW bedraagt € 379 miljoen. De gemiddeld gewogen

restant looptijd bedraagt 23 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 2023 zijn 3 nieuwe leningen aangetrokken. Er is 1 lening aangetrokken van € 15 miljoen met een looptijd van 50 jaar en een rentepercentage van 2,258%. Verder zijn er twee leningen aangetrokken van ieder € 10 miljoen met een looptijd van 49 jaar met een rentepercentage van 3,027% en een looptijd van 48 jaar met een rentepercentage van 3,037%.

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

We hebben € 6,2 miljoen aan leningen afgelost, bij drie basisrenteleningen is de spread aangepast.

**'thuis** heeft ultimo 2023 een derivatenportefeuille die bestaat uit twee renteswaps. De marktwaarde van twee swaps bedraagt € 6,1 miljoen negatief. Met de Rabobank is afgesproken dat de negatieve waarde mag oplopen tot € 30 miljoen en dat we bij een overschrijding nadere afspraken maken. We monitoren de ontwikkeling van de marktwaarde van de Swaps. Eenmaal per jaar verstrekken we een Bestuursverklaring aan het WSW.

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

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

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

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.

## 5.6 Fiscaliteit

Fiscaliteit is bij **'thuis** integraal onderdeel van de bedrijfsvoering, mede vanwege het feit dat woningcorporaties gezien worden als een gewone ondernemer. Vanwege de inperking van het speelveld, zijn er geen verrekenbare verliezen meer sinds 2022. De verschillen in commerciële en fiscale resultaten komen steeds dichter bij elkaar te liggen. Daardoor is **'thuis** uiteindelijk in een betalende positie gekomen. Samen met Aedes maken we bezwaar tegen deze renteaftrekbepaling aangezien investeren en financieren van de volkshuisvestelijke opgave tot de corebusiness van corporaties behoort. Bijzonder blijft dat corporaties werken ten dienste van de publieke opgave, bezit DAEB vastgoed en beschikken over de ANBI-status en fiscaal nog steeds gezien worden als ondernemer.

Met ingang van 1 januari 2023 heeft de belastingdienst de VSO2 opgezegd. Dat betekent dat corporaties ieder voor zich standpunt moet bepalen over fiscale aangelegenheden. Voor enkele onderwerpen zijn overgangsregeling afgesproken, voor **'thuis** zijn die niet van toepassing. Wel kunnen we onder voorwaarden gebruik maken van de aangescherpte regeling "gemengde projecten".

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.

Denk hierbij aan de verwerking van de btw op zonnepanelen en de btw op tijdelijke eenheden en woonwagens. Ook het vastgoedbesluit uit 2013 wordt per 1 januari 2024 aangescherpt, met een overgangsregeling tot 2025.

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

We beschikken over een fiscale commissie en voeren 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. Ook worden opties als MIA en VAMIL betrokken bij de projecten en de verduurzaming van het bezit. Alle fiscale processen zijn op orde en we zijn gestart met het opstellen van het Fiscaal Statuut.

We voeren proactief overleg met de Belastingdienst over fiscale onderwerpen en zo voorkomen we dat we voor verassingen komen te staan.

In 2023 is de verhuurderheffing volledig vervallen, er heeft 1 naheffing plaatsgevonden waarbij we nog € 48.000,- hebben terug ontvangen.

In 2023 hebben we de definitieve beschikking vennootschapsbelasting 2020 ontvangen. Aangifte vennootschapsbelasting 2021 is ingediend en aangifte 2022 ligt klaar voor verzending naar de Belastingdienst. Voor 2023 brengen we voor MIA/VAMIL een bedrag van € 5,88 miljoen in aftrek op aangifte vennootschapsbelasting 2023, een netto voordeel van € 1,52 miljoen.

Verder zijn alle financiële effecten van de fiscale planning verwerkt in de jaarrekening. In de fiscale planning is ook rekening gehouden met de rentebeperving aftrek van 20% en Vpb tarief van 19% voor het belastbare bedrag tot € 200.000,- en 25,8% voor het belastbare bedrag daarboven.

## 5.7 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 € 808,06) als voor het commercieel vastgoed (BOG en woningen met een huurprijs boven € 808,06). Het vastgoed is gewaardeerd overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023. 'thuis past voor het gehele bezit de full-versie van het handboek toe. Hierbij kunnen diverse vrijheidsgraden worden toegepast, die specifiek betrekking hebben op de te waarden complexen. De vrijheidsgraden betreffen de 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 DansenVanderVegt 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 worden volstaan met enkele verbeteringen. Sinds het handboek 2023 is het verplicht de woningoppervlakte volgens de NEN2580 in te meten.

Om het taxatieproces in goede banen te leiden zijn een waarderingsprotocol vastgesteld, een verantwoordingsdocument en een rapport van bevindingen. DansenVanderVegt heeft het gevalideerde taxatierapport verstrekt. Het was goed om te vernemen dat de taxateur de beschikbare data als zeer goed heeft ervaren. De waardering 2023 is de eerste waardering van een nieuwe cyclus van 3 jaar. Dit betreft dus een volledige taxatie 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 daling ten opzichte van het afgelopen jaar. In hoofdstuk 20.4 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 enkel 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.

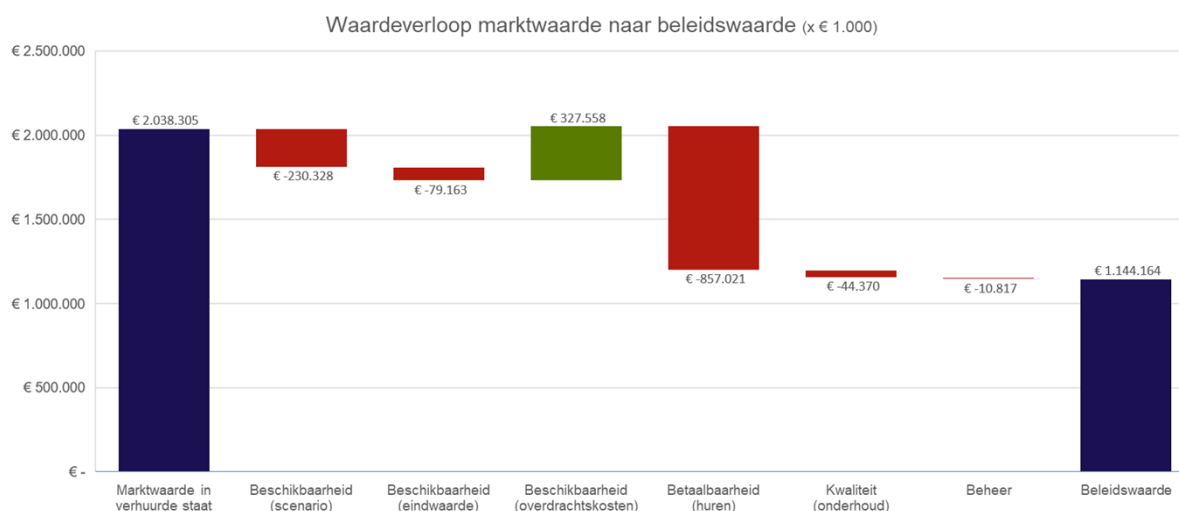
De beleidswaarde wordt steeds stabiel, zeker nu er meer duidelijkheid is over definities onderhoud en beheer. Al moet hierbij wel worden opgemerkt dat de beleidswaarde met een bedrag van € 81 miljoen is gestegen met name als gevolg van de toegenomen beleidshuur en de huurstijging. Dit is overeenkomstig de prognoses uit de begroting.

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 2.2 en voor het onderhoudsbeleid naar hoofdstuk 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3.

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, dit geldt ook voor de zogenaamde flexwoningen.

De beleidswaardeanalyse is bepaald conform de meest recente inzichten. In tegenstelling tot voorgaande jaren is de afslag voor beschikbaarheid nader gespecificeerd in 3 stappen. De eerste afslag is het effect van het afdwingen van het scenario doorexpluiten. De tweede afslag is het effect van het afdwingen van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering ten opzichte van de Exit Yield. De derde stap is het effect van het wegvallen van de overdrachtsbelasting als gevolg van het verplichte doorexpluiten in plaats van uitponden.

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



De vermogensmutatie van het waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat is zichtbaar in de Herwaarderingsreserve. Hier worden alle ongerealiseerde waardemutaties 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. Vanaf 2024 komt de verkoop in Kopen naar Wens te vervallen. Momenteel zijn er in totaal 681 KoopGarantwoningen verkocht met een balansverplichting van € 166,8 miljoen. We waarderen ieder jaar de verkochte KoopGarantwoningen. Woningen verkocht in 2023 worden niet opnieuw gewaardeerd. Eengezinswoningen verkocht voor 1 januari 2023 zijn opgewaardeerd met 3,42% en voor appartementen geldt 1,84% (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)	2023	2022
Leegwaarde (vastgesteld door taxateur)	3.273.539	3.150.147
Marktwaarde in verhuurde staat	2.038.305	2.144.849
Beleidswaarde	1.144.164	1.063.120
Herwaarderingsreserve Materiële Vaste Activa	1.115.792	1.246.474
Herwaarderingsreserve Verkocht onder Voorwaarden	137.920	129.673
<i>Totaal Herwaarderingsreserve</i>	<i>1.253.712</i>	<i>1.376.147</i>

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

Ondanks de krapte op de woningmarkt is marktwaarde verhuurde staat ca. 5% gedaald. Dit heeft te maken met de gestegen rente en de onzekerheid bij beleggers. De marktwaarde verhuurde staat is mede daardoor bij nieuwbouw voor het eerst sinds jaren weer lager dan de stichtingskosten. Dat betekent dat er bij nieuwbouw opnieuw sprake van onrendabele toppen. Bij verduurzaming was dit al het geval. Verduurzaming leidt veelal tot een beperkte (30%) stijging. Een belangrijk deel van deze investeringen is dan ook onrendabel.

Onrendabele toppen worden genomen op het moment dat het vastgoed ook daadwerkelijk juridisch beklemd wordt middels een overeenkomst / huurcontract dan wel huurdersafspraken (bij renovaties / verduurzaming). De prestatieafspraken met gemeenten worden niet als zodanig uitgelegd. Tegelijkertijd zijn we van mening dat als een project, naast een investeringsbesluit en een besluit tot start bouw, waarbij we ook daadwerkelijk aan het bouwen en/of verduurzamen zijn en die afspraken ook zijn grondslag vinden in de NPA en de prestatieafspraken, dat we voor die projecten de onrendabele top moeten nemen.

## 5.8 Jaarresultaat 2023

Het jaarresultaat van de TI bedraagt € 144 miljoen negatief. Hiervan betreft € 107,0 miljoen niet gerealiseerde waardeveranderingen (inclusief VoV). Als gevolg van de marktwaardedaling is er een voorziening voor de onrendabele toppen nieuwbouw. Daar komt bij het totaal aan overige waardeverandering vastgoedportefeuille (ORT) van +/- € 56,0 miljoen. In totaal bedragen de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille +/- € 163 miljoen.

Het resultaat uit de reguliere verhuuractiviteiten bedraagt € 39,9 miljoen positief. Daar komt bij een het netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille (bestaand bezit) van € 0,35 miljoen en overige activiteiten van € 0,36 miljoen. Na aftrek van de rentelasten (€ 10 miljoen), leefbaarheid (€ 2,1 miljoen), en overige organisatiekosten (€ 4,0 miljoen) blijft er een nettoresultaat over van +/- € 138,5 miljoen voor belastingen.

De belastingdruk bedraagt € 5,6 miljoen. Dat betreft € 5 miljoen acute belasting en een mutatie van de belastinglatentie van € 0,6 miljoen.

Het jaarresultaat van € 144,1 negatief wordt onttrokken 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.

# Governanceverslag RvC



## 6. 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.

### 6.1 Persoonlijk bericht van de voorzitter

2023 was een jaar waarin we nog immer te maken hebben met de gevolgen van de oorlog in Oekraïne. Fors gestegen energieprijzen die ertoe leiden dat ook de prijzen van veel andere producten sterk gestegen zijn. Dit had en heeft zijn effect op veel van onze huurders. Ook hebben we te maken met een voortdurend tekort aan betaalbare woningen voor woningzoekenden. In dat verband wordt in toenemende mate een beroep gedaan op woningcorporaties en dus ook op **'thuis**. Tegelijk is echter duidelijk geworden dat ondanks het afschaffen van de verhuurdersheffing de marges steeds knapper worden, mede door de gestegen prijzen.

Desalniettemin laat het voorgaande zien dat **'thuis** er net als voorgaande jaren in is geslaagd om op verschillende en aansprekende wijze bij te dragen aan betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid van onze sociale opgave. Dankzij de niet aflatende inzet en betrokkenheid van al onze medewerkers is dit resultaat behaald en daar zijn we trots op.

Via diverse themabijeenkomsten met de raad van commissarissen, het bestuur, het managementteam, maar ook andere belangrijke stakeholders blijft **'thuis** de ontwikkelingen in de wereld en dichterbij in de regio Brainport op de voet volgen. Zo kan een goede, proactieve strategische besluitvorming plaatsvinden waar uiteraard onze huurders van profiteren, maar die ook de regio ten goede komt.

Daarnaast werd, zoals ieder jaar met gemeenten actief de samenwerking gezocht tijdens onze strategische herijkingsmiddag. Op die dag stemmen we samen met de gemeenten waar wij actief zijn de haalbaarheid van onze plannen af met de wensen van de gemeenten wat leidt tot onderling meer begrip en meer zicht op de (on)mogelijkheden van wat kan.

In dat verband is van belang om op te merken dat de samenwerking tussen de in de MRE-regio actieve woningcorporaties steeds hechter wordt en op die manier de juiste stappen in het bijdragen aan de schaa sprong zoals die in de regio moet gaan plaatsvinden mogelijk maken. De jaarlijkse bijeenkomst waar de bestuurders en de leden van de verschillende raad van commissarissen elkaar ontmoeten draagt daar zeker aan bij.

Al met al is **'thuis** een ambitieuze organisatie die stevig staat en die weet waar zij naartoe wil rekening houdend met de beschikbare middelen en de geldende wettelijke kaders. Dit alles met een gedreven bestuurder en medewerkers die zich iedere dag weer inzetten om bij te dragen aan het bieden van een **'thuis** voor onze huurders.

Ingeborg Koopmans

Voorzitter raad van commissarissen

## 7. 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 2023 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Mogelijke strijdige belangen worden door de leden van de raad van commissarissen direct aan de voorzitter en aan de overige leden in de reguliere vergadering gemeld. De directeur-bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de raad van commissarissen. In 2023 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.

## 8. Toezichthoudende rol

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

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

### 8.1 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 derden en de schriftelijke informatieverstrekking van Aedes.

De raad van commissarissen is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van **'thuis** welke toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen, het uitgangspunt is. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is.

Verandering van omgeving – zoals wijziging van wetgeving – wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

De raad van commissarissen is zich bewust dat zij een actieve rol spelen in het mede vormgeven van de strategie. Dit gebeurt door deelname aan de strategische sessies met stakeholders, gemeenten en Huurdersraad 'thuis en als collectief klankbord richting de directeur-bestuurder. De algemene volkshuisvestelijke en maatschappelijke ambities en doelen van 'thuis zijn vastgelegd in het ondernemingsplan. Binnen dit kader en op basis van de uitkomsten van de jaarlijkse strategische herijking wordt jaarlijks het meer specifieke koersplan opgesteld. Het koersplan maakt deel uit van het toezichtskader van de raad.

'thuis hecht aan (regionale) samenwerking met de MRE-corporaties en gemeenten en samenwerking met zorg en maatschappelijke instellingen. In 2023 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 22 november 2023 met als thema “stenen met potentie: meer doen met bestaand bezit voor maatschappelijke opgaven (fris perspectief op bekend bezit)”.

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 28 november 2023 heeft de raad van commissarissen de meerjarenbegroting 2024-2033 en het jaarplan/begroting 2024 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 2023 is de raad van commissarissen geïnformeerd op basis van maand- en tertiaalrapportages.

## 8.2 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.

## 8.3 Audit- en vastgoedcommissie

De audit- en vastgoedcommissie bestaat uit de commissarissen Otbert de Jong (voorzitter) en Marie-Anne Toenders. Zij bereiden samen met de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris de specifieke onderwerpen op dit terrein voor. In 2023 kwam deze commissie zevenmaal 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 2023 heeft de audit- en vastgoedcommissie de jaarrekening 2022 en het accountantsverslag besproken met de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de externe accountant. Voorafgaand aan deze vergadering, zijn de jaarstukken besproken tussen de manager bedrijfsvoering en de controller. Op 20 april 2023 zijn alle jaarstukken 2022 (jaarrekening, jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en het overzicht met overige verantwoordingsgegevens), almede het accountantsverslag in de raad van commissarissenvergadering besproken met de directeur-bestuurder en in aanwezigheid van de manager bedrijfsvoering. De jaarrekening is tijdig bij de KvK gedeponeerd.

## 8.4 Commissie sociaal maatschappelijk presteren (SMP)

De commissie SMP, bestaande uit de commissarissen Jacqueline Kuppens (voorzitter) en Leendert Odijk, bereidt samen met de directeur-bestuurder, de manager wonen en de bestuurssecretaris de specifieke onderwerpen op haar terrein voor. In 2023 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.

## 9. Werkgeversrol

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

### 9.1 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 Leendert Odijk (voorzitter) en Ingeborg Koopmans. De onderwerpen ten behoeve van de agenda van de commissie zijn opgenomen in het reglement van de commissie. Over de onderwerpen is door de commissie schriftelijk advies uitgebracht. Waarna alle onderwerpen in de voltallige raad zijn besproken.

De remuneratiecommissie heeft over het jaar 2023 een remuneratierapport opgesteld. Dit rapport is op 28 november 2023 goedgekeurd door de raad van commissarissen.

Naast de reguliere onderwerpen van deze commissie, was er in 2023 aandacht voor het wervingsproces ten behoeve van de vervanging van Leendert Odijk die wegens het bereiken einde zittingstermijn in 2024 zal aftreden. Jacqueline Kuppens is in 2023 toegetreden als tijdelijk lid van de remuneratie- en selectiecommissie met betrekking tot de werving en selectie van een nieuwe commissaris ter vervanging van de in 2024 aftredende Leendert Odijk wegens het bereiken van de maximale zittingsduur als commissaris.

## 9.2 Beoordeling, beloning en educatie van de bestuurder

Luc Severijnen	
Geslacht	Man
Nationaliteit	Nederland
Functie	Directeur-bestuurder
Nevenfuncties	-
Datum benoeming	01-12-16
Datum herbenoeming	01-12-20
Hernoembaar	Ja
Bezoldiging (exclusief btw)	€ 194.202,-
WNT-norm (exclusief btw)	€ 215.532,-
Behaalde PE punten 2021	17
Behaalde PE punten 2022	28
Behaalde PE punten 2023	46,5
Gevolgte opleidingen in 2023	<ul style="list-style-type: none"><li>- Governance (36 PE)</li><li>- De corporatie van de toekomst: Van huis, naar thuis naar ... welzijn? (2 PE)</li><li>- Arbeidsmarkt (4 PE)</li><li>- Opdrachtgeverschap nieuw, oud &amp; vernieuwend (1 PE)</li><li>- Stenen met Potentie (3,5 PE)</li></ul>

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. Dit gesprek wordt vastgelegd in een vertrouwelijke notitie en teruggekoppeld aan de gehele raad van commissarissen.

Wegens ziekte is de heer L. Severijnen niet in staat geweest om in 2023 het ontbrekende aantal van 16,5 PE-punten te behalen om zo tot de vereiste 108 PE-punten te komen over de jaren 2021, 2022 en 2023.

De raad van commissarissen heeft op 31 januari 2023 de bezoldiging van de bestuurder voor 2023 vastgesteld. Verder is afgesproken dat bij het beoordelingsmoment in 2023 ook een afspraak gemaakt gaat worden over een eventuele nieuw benoemingstermijn van de bestuurder na 1 december 2024.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

## 10. 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.

## 11. 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. De raad van commissarissen vindt 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.

## 12. 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 2023 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.

Buiten de reguliere overleggen van de raad van commissarissen en de commissies, 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.

	Ingeborg Koopmans	Leendert Ooijk	Oibert de Jong	Jacqueline Kuppens	Marie-Anne Toenders
Geslacht	Vrouw	Man	Man	Vrouw	Vrouw
Nationaliteit	Nederland	Nederland	Nederland	Nederland	Nederland
Functie binnen de RVC	Voorzitter RVC, lid remuneratie- en selectiecommissie	Commissaris op voordracht Huurdersraad; voorzitter remuneratie- en selectiecommissie; lid commissie sociaal maatschappelijk presteren	Voorzitter audit- en vastgoedcommissie	Commissaris op voordracht Huurdersraad; vicevoorzitter RVC; voorzitter commissie sociaal maatschappelijk presteren	Lid audit- en vastgoedcommissie
Beroep / professionele achtergrond	Officier van Justitie Informatie en TCI Milieu bij het Functioneel Parket van het OM	Eigenaar adviesbureau "Advies in Vastgoed"	Eigenaar Vastgoed Strategie & Ontwikkeling projecten Spinde Holding BV / Interim Management	Dealmaker Regio Deals Ministerie BZK	Landelijk directeur Grote Ondernemingen bij de Belastingdienst
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	Lid RVC woningstichting 'thuis' ; Lid RVC Ruimte Voor Ruimte bv.	Lid RVC woningstichting 'thuis, Lid RVT woningcorporatie Laurentius op voordracht Huurdersraad	Lid RVC woningstichting 'thuis; Lid RVT Stg. Prisma Waalwijk; Lid RVT Moveoo Roermond	Lid RVC woningstichting 'thuis, Lid RVT Stichting Vughters tede, Voorzitter RVC Bazalt Wonen
Nevenfuncties	Docent bij Stichting Studiecentrum Rechtspleging (SSR) Docent bij de Politieacademie Spreker bij sprekersbureau "Zij Spreekt"	Voorzitter Brabants Genootschap; Voorzitter VVE Zijdebalken blok3, bestuursvoorzitter Arcade Dordrecht Vastgoed bedrijf voor primair onderwijs	Voorzitter Belanghebbenden Orgaan (BO) bij pensioenfonds Stap, kring Ballast Nedam	Bestuursvoorzitter VVE Houthalen Eigenaar Kuppens Advies	
Datum benoeming	15-01-21	24-05-16	29-01-19	01-01-18	28-06-21
Datum herbenoeming	15-01-25	24-05-20	29-01-23	01-01-22	28-06-25
Hernoembaar	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja
Datum aftreding	15-01-29	24-05-24	29-01-27	01-01-26	28-06-29
Specifieke deskundigheid	Bestuurlijk; juridisch	Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening	Vastgoed; financiën	Bestuurlijk; maatschappelijk; management & organisatie	Financieel, economisch, governance, integriteit, verandermanagement
Bezoldiging (exclusief btw)	€ 26.760,-	€ 15.610,-	€ 17.840,-	€ 17.840,-	€ 17.840,-
Behaalde PE punten 2021	14	11	14	103	74
Behaalde PE punten 2022	8	23	9	8	43
Behaalde PE punten 2023	6	8	5	23	54
Aanwezigheid RVC	7	6	7	7	7
Aanwezigheid REM	3	3	0	0	0
Aanwezigheid SMP	0	3	0	4	0
Aanwezigheid AC	0	0	7	0	7

## 13. 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 2023 heeft er tweemaal overleg plaatsgevonden met de ondernemingsraad.

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 of schuiven zij aan bij reguliere overleggen van de Huurdersraad **'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.

Over al deze contacten staat de raad van commissarissen in contact met de directeur-bestuurder.

### 13.1 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. Er moet een balans zijn in 'harde' en 'zachte' componenten. De profielschets is gepubliceerd op de website van **'thuis**. In 2023 is de profielschets herijkt.

### 13.2 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**. Er is een groepsapp geïnstalleerd en zij ontvangen naast de maand- en 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 wordt voorbereid en georganiseerd door de bestuurssecretaris in overleg met de desbetreffende nieuwe commissaris.

Op 11 oktober 2023 heeft de jaarlijkse thema- en inspiratiemiddag plaatsgevonden met het thema “nieuwe woonpolitiek”.

De projectendag heeft plaatsgevonden op 7 juli 2023. 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, Waalre en Veldhoven.

### 13.3 Zelfevaluatie

De raad van commissarissen heeft op 11 oktober 2023 vergaderd over haar eigen functioneren, de jaarlijkse zelfevaluatie. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden in aanwezigheid van de bestuurssecretaris. De bestuurder is aangeschoven in het 2e deel. Dat bestond uit het delen van inzichten, conclusies en afspraken voor de komende periode. De zelfevaluatie is uitgevoerd door Dorien de Wit van bureau De Beuk. Op basis van de bevindingen uit de voorafgaande interviews en de gesprekken uit de zelfevaluatie, is een gespreksverslag gemaakt. Belangrijke besprekpunten in de zelfevaluatie waren de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de raad van commissarissen en het bespreken van bredere en lange termijn thema's zoals bijvoorbeeld de invloed van de burger.

In de zelfevaluatie heeft de raad van commissarissen uitdrukkelijk stilgestaan bij het vastgoedbezit bij commissarissen in relatie tot de handreiking van Aedes op dit onderwerp. Binnen de raad van commissarissen zijn 2 casussen besproken. Het juiste gesprek is gevoerd en de conclusie is dat er geen sprake is van belangenverstrengeling of van onverenigbaarheden zoals ook gemeld bij de inleiding.

## 14. Vergadering en overleg

In 2023 kwam de raad van commissarissen regulier deels fysiek, deels digitaal bijeen, in totaal zeven 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.

## Vergaderschema 2023

	Audit- en vastgoed commissie	Commissie SMP	Remuneratie- en selectie commissie	Reguliere vergadering	Onderwerpen
januari	16-01-2023		31-01-2023	<b>31-01-2023</b>	Bezoldiging bestuurder 2023; prestatieafspraken bestuurder; herijken opleidingsplan RvC
februari					
maart	13-03-2023	14-03-2023		<b>31-03-2023</b>	T3-2022; uitgangspunten strategische herijking; vaststellen opleidingsplan RvC; vaststellen prestatieafspraken bestuurder
				<b>30-03-2023</b>	<b>Strategische herijking</b>
april	11-04-2023			<b>20-04-2023</b>	Jaarstukken 2022 - in aanwezigheid van PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
mei	15-05-2023	17-05-2023		<b>31-05-2023</b>	Koersplan
juni	12-06-2023		14-07-2023	<b>28-06-2023</b>	T1-2022; bod op de woonvisie gemeenten; functioneren bestuurder
				<b>07-07-2023</b>	<b>Projectendag</b>
juli					VAKANTIE
augustus					VAKANTIE
september	11-09-2023	15-09-2023		<b>26-09-2023</b>	
oktober				<b>11-10-2022</b>	<b>Zelfevaluatie RvC + Inspiratie / thema middag + MT + HR</b>
november	06-11-2023	07-11-2023	28-11-2023	<b>28-11-2023</b>	MJB 2024-2033, T2-2023; beoordeling bestuurder, Begroting/Jaarplan 2024, Remuneratierapport 2023; Governanceverslag 2023
december					
Jaarlijks overleg met de ondernemingsraad				13-02-2023	Ingeborg Koopmans en Marie-Anne Toenders
				18-12-2023	Ingeborg Koopmans en Marie-Anne Toenders
Jaarlijks overleg met de Huurdersraad				19-01-2023	Jacqueline Kuppens (digitaal)
				14-09-2023	Leendert Odijk

<b>Genomen besluiten</b>
Herijking visie op bestuur en toezicht
Bezoldiging directeur-bestuurder over 2023
Profielschets commissaris
Opleidingsplan RvC 2023
Besluit vervanging bij belet en ontstentenis (inzet commissarissenpool)
Benoeming tijdelijk lid remuneratiecommissie (Jacqueline Kuppens)
Besluit werving & selectie en profiel te werven huurdercommissaris
Besluit zelfevaluatie/zelfreflectie RvC over 2023 - mandatering remuneratiecommissie opvragen offertes
Jaarstukken 2022 en het accountantsverslag
Decharge voor de bestuurder over verslagjaar 2022
Keuze uitgangspunten Strategische herijking
Koersplan Strategische herijking inclusief portefeuillestrategie 2023-2024
Bod op de woonvisies gemeenten (biedingen)
MJB 2024 - 2033
Begroting 2024 / Jaarplan 2024
Controleplan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. voor verslagjaar 2024
Remuneratierapport over verslagjaar 2023
Meldregeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending - Klokkenluidersregeling
Vergaderschema RvC over 2024
T3-rapportage 2022
T1-rapportage 2023
T2-rapportage 2023
Verslag zelfevaluatie over 2022
RvC-verslagen en besluiten 2023
Verslagen audit- en vastgoedcommissie 2023
Verslagen commissie SMP 2023

<b>Genomen initiatiefbesluiten Vastgoed</b>
Initiatiefbesluit Locatie Houtens
Initiatiefbesluit Complex 417.1 Dorpsstraat Veldhoven (CO <sub>2</sub> -routekaart)
Initiatiefbesluit Middelbeers Hoogdijk Oirschot
Initiatiefbesluit Locatie Sprinkplank Veldhoven
Initiatiefbesluit Heijde Park Waalre
Initiatiefbesluit Gehucht Zuid Veldhoven
Initiatiefbesluit Locatie Spoorweglaan in Best
Initiatiefbesluit transformatie Rundgraafpark Veldhoven
Initiatiefbesluit CO <sub>2</sub> -routekaart complexen 421.1 en 422.1 in Veldhoven

<b>Genomen investeringsbesluiten Vastgoed</b>
Investerings- en uitvoeringsbesluit Eco-dorp Veldhoven
Investerings-ontwerp-uitvoeringsbesluit Buurtschap Te Veld kamer I Eindhoven
Investerings-ontwerp-uitvoeringsbesluit Buurtschap Te Veld kamer M Eindhoven
Investerings-ontwerp-uitvoeringsbesluit Buurtschap Te Veld kamer B Eindhoven
Investeringsbesluit Buurtschap Te Veld kamer E Eindhoven
Investeringsbesluit sloop-nieuwbouw Leostraat Eindhoven
Investerings-ontwerp-uitvoeringsbesluit Ekerschot Oirschot
Investeringsbesluit WoonST woningen veld 7 Moorland-West Oirschot
Investeringsbesluit Seringenstraat Eindhoven
Investerings-ontwerp-uitvoeringsbesluit Meester Slootsweg Waalre
Investeringsbesluit Veld 7 Moorland-West in Oirschot Fase 2 P062
Investeringsbesluit fase 1A Gildebuurt appartementen BAM
Investeringsbesluit fase 1B Gildebuurt 21 grondgebonden WoonST woningen Heijmans

## Overige genomen besluiten Vastgoed

Aankoopbesluit grond Hermanni Veldhoven
Grex actualisatie en sloopbesluit deelplan 1 en 2 't Ven Eindhoven
Verkoopbesluit en overdracht aan Stayinc. BOG Brederode Waalre
Verkoopbesluit woning Mr C Goselingstraat 50 in Best
Afwijking uitvoeringsbesluit J.M. Kemperstraat 't Ven Eindhoven
Mutatieonderhoud budgetaanvraag groter dan € 50.000,- Tulpstraat 10 Son en Schooneveldstraat 1 Best

## Belangrijkste gespreksonderwerpen Toezicht & Toetsing

### Toezicht

Prestatieafspraken gemeente Eindhoven 2023-2026
Prestatieafspraken gemeente Veldhoven
Prestatieafspraken gemeente Son en Breugel
Wijzigingen in de Governancecode Woningcorporaties
Persoonlijke Evaluatie Cyclus directeur-bestuurder
Handboek bestuurssecretaris / Secretaris van de RvC
Aanpassing Wet bescherming klokkenluiders
Nieuwsuonderzoek naar privé woningverhuur bestuurders en commissarissen
Commissieverslagen SMP en audit- en vastgoed
Jaarverslag OKC over 2022
Jaarverslag vertrouwenspersoon over 2022
Jaarverslag DOOR! 2022
Visitatie in 2024
Compliancedocument 2023 (herijking)
Intentieovereenkomsten met samenwerkingspartijen
Pact Woensel zuid Eindhoven
Jaarrapportage woningbouwproductie 2022
Woonrapportages uit Wooniezie
Governanceverslag RvC over verslagjaar 2023 (in concept)
Pre-initiatieven Vastgoedprojecten
Eindevaluaties Vastgoedprojecten
Stand van zaken uitvoering diverse vastgoedprojecten
Crisisplan / Crisisteam
Casus arbeidsconflict met teamleider
Maximaliseren (streef)huurprijs geliberaliseerde woningen
Huuraanpassingen 2023
Schikkingsvoorstel daken De Ree Veldhoven

### Toetsing

Intern controleplan 2023
Visie op digitalisering
Risicobereidheid bij 'thuis
Frauderisicoanalyse
Procesdocumentatie op orde
Toetsingskader The Natural Step maatregelen (duurzaamheidsprincipes)
CO <sub>2</sub> -routekaart
Terugkoppeling jaargesprek WSW
Terugkoppeling gevolgde trainingen en opleidingen

## 15. 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 20 april 2023 zijn de jaarstukken 2022 besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de raad van commissarissen op 20 april 2023 de jaarstukken 2022 vastgesteld. De accountantsverklaring is in de jaarrekening opgenomen.

De raad van commissarissen verleent volgens artikel 25, lid 7 uit haar statuten, decharge aan de directeur-bestuurder van Woonstichting **'thuis** over het jaar 2022.

De raad van commissarissen verklaart dat zij volgens artikel 25, lid 2 uit haar statuten, een accountantscontrole door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. heeft laten instellen naar de jaarstukken 2023.

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

# Jaarrekening



## 16. Balans per 31 december 2023 – vóór resultaatbestemming

ACTIVA (x € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
<b>Vaste Activa</b>		
<i>1. Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.979.070	2.079.975
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	59.235	64.874
1.3 Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	184.613	174.273
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	35.053	23.950
	<b>2.257.971</b>	<b>2.343.072</b>
<i>2. Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	6.482	6.687
2.2 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie in ontw.	33	42
	<b>6.515</b>	<b>6.729</b>
<i>3. Financiële vaste activa</i>		
3.1 Overige deelnemingen	57	57
3.2 Latente belastingvordering	0	0
3.3 Overige vorderingen	19.761	20.664
	<b>19.818</b>	<b>20.721</b>
<b>Som van de vaste activa</b>	<b>2.284.304</b>	<b>2.370.522</b>
<b>Vlottende Activa</b>		
<i>4. Voorraden</i>		
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.650	3.948
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
	<b>1.650</b>	<b>3.948</b>
<i>5. Vorderingen</i>		
5.1 Huurdebiteuren	366	377
5.2 Waarborgsommen	30	30
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	2.639
5.4 Overige vorderingen	545	442
5.5 Overlopende activa	140	907
	<b>1.081</b>	<b>4.395</b>
<i>6. Liquide middelen</i>	16.255	3.647
<b>Som van de vlottende activa</b>	<b>18.986</b>	<b>11.990</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.303.290</b>	<b>2.382.512</b>

PASSIVA (x € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
<b>Eigen Vermogen</b>		
<i>7. Reserves</i>		
7.1 Herwaarderingsreserve	1.253.713	1.376.146
7.2 Overige reserves	609.071	441.361
Resultaat boekjaar	-144.095	45.277
<b>Som van het eigen vermogen</b>	<b>1.718.689</b>	<b>1.862.784</b>
<b>Vreemd Vermogen</b>		
<i>8. Voorzieningen</i>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.328	2.000
8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	821	258
8.3 Overige voorzieningen	334	294
	<b>19.483</b>	<b>2.552</b>
<i>9. Langlopende schulden</i>		
9.1 Leningen overheid	0	0
9.2 Leningen kredietinstellingen	359.962	335.722
9.3 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	166.765	157.135
9.4 Waarborgsommen	1	6
9.5 Overige langlopende schulden	5.762	5.803
	<b>532.490</b>	<b>498.666</b>
<i>10. Kortlopende schulden</i>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	10.770	6.188
10.2 Schulden aan overheid	0	0
10.3 Schulden aan leveranciers	5.102	756
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.371	426
10.5 Pensioenen	124	122
10.6 Overige schulden	4.092	692
10.7 Overlopende passiva	8.169	10.326
	<b>32.628</b>	<b>18.510</b>
<b>Som van het vreemd vermogen</b>	<b>584.601</b>	<b>519.728</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2.303.290</b>	<b>2.382.512</b>

## 17. Winst- en verliesrekening over 2023

<b>WINST- &amp; VERLIESREKENING (x € 1.000)</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
11	<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
11.1	Huuropbrengsten	73.426	73.167
11.2	Opbrengsten servicecontracten	2.964	1.821
11.3	Lasten servicecontracten	-3.037	-1.830
11.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.305	-4.653
11.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.312	-21.072
11.6	Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-5.873	-11.185
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>39.863</b>	<b>36.248</b>
12	<i>Verkoopresultaat nieuwbouw</i>		
12.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
12.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	180
12.3	Toegerekende organisatiekosten	0	0
	<b>Netto verkoopresultaat nieuwbouw</b>	<b>0</b>	<b>180</b>
13	<i>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</i>		
13.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.774	9.437
13.2	Toegerekende organisatiekosten	-157	-145
13.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.268	-7.215
	<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>349</b>	<b>2.077</b>
14	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
14.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-56.001	-8.395
14.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-108.542	29.344
14.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	1.588	2.123
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-162.955</b>	<b>23.072</b>
15	<i>Overige activiteiten</i>		
15.1	Opbrengst overige activiteiten	10.670	5.937
15.2	Kosten overige activiteiten	-10.308	-5.447
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>362</b>	<b>490</b>
16	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.962</b>	<b>-3.251</b>
17	<b>Leefbaarheid</b>	<b>-2.078</b>	<b>-1.503</b>
18	<i>Financiële baten en lasten</i>		
18.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	739	172
18.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.821	-11.132
	<b>Saldo van de financiële baten en lasten</b>	<b>-10.082</b>	<b>-10.960</b>
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-138.503</b>	<b>46.353</b>
19	<i>Belastingen</i>		
19.1	Belastingen	-5.592	-1.076
	<b>Som van de belastingen en deelnemingen</b>	<b>-5.592</b>	<b>-1.076</b>
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-144.095</b>	<b>45.277</b>

## 18. Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode)

<b>KASSTROOMOVERZICHT 2023 (x € 1.000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	73.216	73.206
Vergoedingen	2.255	2.016
Overige bedrijfsontvangsten	4.619	1.333
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	80.090	76.555
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-11.551	-11.389
Onderhoudsuitgaven	-19.793	-17.634
Overige bedrijfsuitgaven	-12.262	-10.950
Betaalde interest	-10.825	-11.318
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-544	-234
Verhuurderheffing	48	-5.977
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-509	-517
Vennootschapsbelasting	-72	-2.774
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-55.508	-60.793
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>24.582</b>	<b>15.762</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.118	9.708
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	9.076	4.346
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	20.194	14.054
Betalingen investering nieuwbouw	-49.009	-20.654
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-5.849	-2.975
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-6.518	-6.992
Betalingen investeringen overig	-352	-306
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	-61.728	-30.927
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	739	1.314
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	739	1.314
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-40.795</b>	<b>-15.559</b>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	35.000	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.179	-15.755
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	0	-632
	28.821	-16.387
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>28.821</b>	<b>-16.387</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>12.608</b>	<b>-16.184</b>

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

<b>SPECIFICATIE TOE-/AFNAME GELDMIDDELEN (x € 1.000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Stand per 1 januari	3.647	19.831
Mutaties boekjaar	12.608	-16.184
Stand per 31 december	<b>16.255</b>	<b>3.647</b>

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

## 19. Algemene toelichting

### 19.1 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.

### 19.2 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.

### 19.3 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.

### 19.4 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van stelselwijzigingen.

### 19.5 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### 19.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

### 19.7 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.

### 19.8 Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

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

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

Om tot een gescheiden balans, Winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd.

Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 27 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend.

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

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

<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB / niet-DAEB tak van <b>'thuis</b> op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van gewogen verhuureenheden in DAEB / niet-DAEB</p> <p>De voor boekjaar 2023 gehanteerde verdeling:</p> <p>DAEB            97,63%</p> <p>niet-DAEB     2,37%</p>	<p><u>Balans</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige vorderingen</li> <li>- Overlopende activa</li> <li>- Voorziening latente belastingverplichtingen</li> <li>- Overige voorzieningen</li> <li>- Overige langlopende schulden</li> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> <li>- Pensioenen</li> <li>- Overige schulden</li> <li>- Overlopende passiva</li> </ul> <p><u>Winst- en verliesrekening</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten verkopen</li> <li>- Overige organisatiekosten</li> <li>- Leefbaarheid</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgave</li> <li>- Overige bedrijfsuitgaven</li> <li>- Verhuurderheffing</li> <li>- Leefbaarheid</li> </ul>
---	---

## 20. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 20.1 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.

### 20.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

### 20.3 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 21.3.8. 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.

## 20.4 Vastgoedbeleggingen

### 20.4.1 Algemene uitgangspunten

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

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

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

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

#### *Verwerking van groot onderhoud/renovaties*

'thuis werkt 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.

### 20.4.2 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 achtname 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 2023).

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

### Complexindeling

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

### Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten (exclusief zakelijke lasten).
- 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 uitpondsscenario.

'thuis heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 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

Toegepaste vrijheidsgraden	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in een aantal gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
(Achterstallig) Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2023 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is toegepast daar waar sprake is van erfpacht.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij complexen waar een uitpondscenario niet realistisch wordt geacht. Deze vrijheidsgraad is incidenteel gebruikt.

Bandbreedte gehanteerde vrijheidsgraden	minimum	maximum
Markthuur (EURO per maand)	171,52	2.554,00
Exit Yield (%)	2,00	16,00
Leegwaarde (EURO)	25.000,00	1.040.520,00
Disconteringsvoet (%)	4,50	9,80
Mutatie- en verkoopkans (%)	4,00	40,00
Onderhoud (EURO per jaar)	175,00	2.173,00

## Parkeergelegenheden

Toegepaste vrijheidsgraden	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
(Achterstallig) Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2023 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bandbreedte gehanteerde vrijheidsgraden	minimum	maximum
Markthuur (EURO per maand)	15,00	150,00
Exit Yield (%)	5,00	7,50
Leegwaarde (EURO)	3.000,00	30.000,00
Disconteringsvoet (%)	4,00	6,75
Mutatie- en verkoopkans (%)	3,33	20,00
Onderhoud (EURO per jaar)	25,00	233,00

## BOG/MOG/ZOG

Toegepaste vrijheidsgraden	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast; waarbij per BOG complex inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk mutatiekans en de looptijd bij herziening.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database. Markthuurstijging is niet toegepast.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderings-uitkomsten leiden. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 + 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.
Leegwaarde (stijging)	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
(Achterstallig) Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. Taxateur acht de onderhoudskosten op basis van het handboek voldoende passend bij de getaxeerde complexen.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Niet van toepassing.

Bandbreedte gehanteerde vrijheidsgraden	minimum	maximum
Markthuur (EURO per m2 VVO per jaar)	60,00	250,00
Exit Yield (%)	5,78	9,50
Disconteringsvoet (%)	5,07	8,00

### Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2023 is de gehele vastgoedportefeuille door een externe onafhankelijke taxateur bezichtigd en gewaardeerd.

### 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 € 2.123,- per verhuureenheid.
4. De marktconforme uitgaven voor verhuur en beheer uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm van gemiddeld van € 905,- 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 niet-woningen, flexwoningen en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De in de beleidswaarde gehanteerde disconteringsvoet (5,73%) wijkt af van de disconteringsvoet in de marktwaarde (6,41%). Dit wordt veroorzaakt doordat het uitpondscenario wordt vervangen door het doorexploteersscenario.

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 beleidswaarde (x €1.000)
Onderhoud	+/- € 100,-	-37.586
Onderhoud	-/- € 100,-	37.586
Beheerlasten	+/- € 100,-	-37.586
Beheerlasten	-/- € 100,-	37.554

### 20.4.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

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

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

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

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

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

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

### 20.4.4 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 hoofdstuk 21.3.8.

Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Zie paragraaf 23.2 voor de timing en verwerking van de onrendabele investeringen.

## 20.5 Financiële vaste activa

### 20.5.1 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.

### 20.5.2 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 werd tot ultimo 2022 een rentevergoeding van minimaal 2% gevraagd. Deze vordering wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde plus 2%. Vanaf 2023 is de minimale rentevergoeding van 2% niet meer toegestaan. Na eerste verwerking wordt de vordering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De vordering wordt bij terugbetaling verhoogd of verlaagd met een index gebaseerd op de ontwikkeling van de markt tussen ontstaan en afrekening van de vordering voor zover deze de 2% overstijgt. Het effect van de indexering is ten gunste of laste van de Winst- en verliesrekening gebracht. Deze rekenmethodiek is vanaf 2023 niet meer van toepassing, de rentefloor van 2% en indexering geldt niet meer voor het product Kopen naar Wens.

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.

## 20.6 Voorraden

### 20.6.1 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 hoofdstuk 21.3.8 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 incourantheid van de voorraden.

## 20.7 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.

## 20.8 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.

## 20.9 Eigen Vermogen

### 20.9.1 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.

### 20.9.2 Resultaatbestemming en overige reserves

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.

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

## 20.10 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.

### 20.10.1 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).

### 20.10.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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.

### 20.10.3 Overige voorzieningen

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

### 20.10.4 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 ongeveer 2/3 en de werknemer ongeveer 1/3 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 2023 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 128,8% (ultimo 2022 was dit 133,7%).

Ultimo 2022 diende het pensioenfonds een vereiste dekkingsgraad van ten minste 127,1% te hebben. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort. '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.

## 20.11 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 25.11.3.

## 20.12 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.

## 20.13 Leasing

### 20.13.1 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.

## 20.14 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 ineffektieve 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% (2022 3,33%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,16% (2022 0,17%). 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.

## 21. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 21.1 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 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.

### 21.2 Bedrijfsopbrengsten

#### 21.2.1 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 verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### 21.2.2 Huuropbrengsten

Per 1 juli zijn de huren van het sociaal en commercieel vastgoed met de looninflatie van 3,1 %. Echter door een overheidsmaatregel om alle huren van huurders met een inkomen tot maximaal 120% van het minimum inkomen te verlagen tot € 575,03 heeft ons gedwongen om ruim 4.000 woningen in huur te verlagen. In 2022 zijn de huren van het sociaal en commercieel vastgoed verhoogd met de prijsinflatie van 2,3%. In 2023 zijn de huurgrenzen verhoogd met 2,2%. De liberalisatiegrens is geïndexeerd met de inflatie (CPI) van 5,84%.

#### 21.2.3 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.

#### 21.2.4 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.

### 21.2.5 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.

## 21.3 Bedrijfslasten

### 21.3.1 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 leidinggevenden. De resultaten zijn besproken in het MT en is definitief bepaald hoeveel tijd aan de betreffende activiteiten wordt besteed. Dit doen we jaarlijks.

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

% Toerekening KVS	JR2023	JR2022
Verhuur- en beheer	27,7%	32,0%
Onderhoud	17,2%	17,4%
Verkoop	2,5%	2,5%
Leefbaarheid	10,0%	7,9%
Investerings	20,6%	19,5%
Overige organisatiekosten	22,0%	20,7%
	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### 21.3.2 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.

### 21.3.3 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.

### 21.3.4 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.

### 21.3.5 Pensioenlasten

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

### 21.3.6 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.

### 21.3.7 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.

### 21.3.8 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.

## 21.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 21.4.1 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.

### 21.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

#### 21.4.3 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 “Overige Vordering Kopen naar Wens”.

### 21.5 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is **'thuis** integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. De Belastingdienst heeft per 1 januari 2023 de VSO2 opgezegd, de verwerkere uitwerking volgt nog. 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, onderhoud & verbeteringen, MIA/VAMIL subsidies en na bijtelling van niet-aftekbare 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.

## 22. 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 betaaldata, 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 betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata 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 € 48.968,- 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 2023
	x € 1.000
Banksaldo (positief)	16.255
Kredietlimiet	0
Verstreekte bankgarantie	0
Lopende investeringsverplichtingen	163.442
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	0
Nog niet benut borgingsplafond WSW (2024-2025)	181.793

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*

**'thuis** voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichhouders 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 2023 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat **'thuis** ook in 2024 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.

## 23. 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.

### 23.1 Vastgoedbelegging

#### 23.1.1 Vastgoedbelegging, 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.

#### *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 6,93%, conform het handboek modelmatig waarden 2023.

### 23.2 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.

### 23.3 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 2023.

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 (laatste post)
- MIA/VAMIL
- Verwerking rentebepaling aftrek

Dientengevolge kan de fiscale last over 2023 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.

## 24. 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.

## 25. Toelichting op de balans

### 25.1 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 2023	DAEB vastgoed in exploitatie 2023	niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2023
<i>Boek waarden per 1 januari huidig boekjaar</i>	2.144.849	2.079.975	64.874
<i>Mutaties in boekjaar</i>			
Investerings	-55	-40	-15
Overboekingen	33.838	32.548	1.290
Desinvesteringen	-23.845	-19.623	-4.222
Herclassificatie	-5.126	-4.665	-461
Classificatie	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0
Herwaardering	-111.356	-109.125	-2.231
Totaal mutaties	<b>-106.544</b>	<b>-100.905</b>	<b>-5.639</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.038.305</b>	<b>1.979.070</b>	<b>59.235</b>

#### DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De totale boekwaarde bedraagt € 2.038,3 miljoen. De totale som van de herwaarderingen van de vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 1.115,8 miljoen. Zie ook hoofdstuk 5.7.

Onder de Herclassificatie staan woningen die vanuit de verhuurexploitatie zijn verkocht in Koopgarant. Deze woningen vindt je dan ook terug onder de overige vastgoedbeleggingen "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" en wordt gezien als een Herclassificatie.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn in totaal 11.144 (was 11.198) eenheden opgenomen. De WOZ-waarde op basis van de WOZ-beschikkingen 2023 van deze eenheden bedraagt € 2.859 miljoen.

Vastgoedindeling obv Marktwaaarde type	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Eengezinswoning	5.792	5.704	88
Meergezinswoning	4.358	4.234	124
Extramurale zorg	89	89	0
Intramurale zorg	257	257	0
Studeentheid	211	211	0
Maatschappelijk Onroerend Goed	17	17	0
Bedrijfsmatig Onroerend Goed	6	0	6
Garagebox	156	1	155
Parkeerplaats	258	16	242
<b>Totaal aantal</b>	<b>11.144</b>	<b>10.529</b>	<b>615</b>

De belangrijkste grondslagen zijn uiteengezet in paragraaf 20.4.2 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 2023</i>	2.144.849	2.079.975	64.874
<i>Voorraadmutaties</i>			
Verkoop/sloop/overig weg	-28.009	-24.610	-3.399
Nieuwbouw/aankoop/overig nieuw	30.637	30.629	8
<b>Subtotaal voorraadmutaties</b>	<b>2.628</b>	<b>6.019</b>	<b>-3.391</b>
<i>Mutatie objectgegevens</i>			
Contracthuur	-9.796	-10.339	543
Leegstand	5.712	5.581	131
Maximaal redelijke huur	2.456	2.456	0
Mutatiegraad doorexploiteren	22.546	22.344	202
WOZ-waarde	-7.624	-7.431	-193
Erfpacht	-987	-987	0
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	138	177	-39
Complexdefinitie en verkooprestricties	3.070	3.070	0
<b>Subtotaal mutatie vastgoedgegevens</b>	<b>15.515</b>	<b>14.871</b>	<b>644</b>
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>			
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	-1.954	-1.860	-94
Overdrachtskosten	-45.866	-44.524	-1.342
<b>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</b>	<b>-47.820</b>	<b>-46.384</b>	<b>-1.436</b>
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</i>			
Macro-economische parameters	-5.464	-5.384	-80
Liberalisatiegrens	-461	-461	0
Mutatiegraad uitponden	-1.852	-1.856	4
Reguliere huurstijging	27.012	26.466	546
Markthuur	20.836	20.810	26
Markthuurstijging	-5.698	-5.658	-40
Leegwaarde	56.674	55.751	923
Leegwaardestijging	-41.378	-40.190	-1.188
Splitsingskosten	-265	-255	-10
Verkoopkosten	-3	0	-3
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-33.064	-32.612	-452
Beheerkosten	-3.583	-3.517	-66
Belastingen en verzekeringen	2.929	2.859	70
Overige kosten en opbrengsten	-1.397	-1.397	0
Disconteringsvoet	-85.879	-84.570	-1.309
Exit yield	-5.274	-5.397	123
<b>Subtotaal parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen</b>	<b>-76.867</b>	<b>-75.411</b>	<b>-1.456</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>2.038.305</b>	<b>1.979.070</b>	<b>59.235</b>

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 marktwaarde in verhuurde staat
Mutatiegraad	+ 1%	68.204
Mutatiegraad	-/- 1%	-80.999
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-91.677
Disconteringsvoet	-/- 0,5%	151.342
Leegwaardeontwikkeling	+ 1%	130.303
Leegwaardeontwikkeling	-/- 1%	-91.719
Leegwaarde	+ 10%	132.178
Leegwaarde	-/- 10%	-115.237
Markthuur	+ 10%	43.349
Markthuur	-/- 10%	-15.225

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 1.144 miljoen (de beleidswaarde van DAEB is € 1.098 miljoen en van niet-DAEB € 46 miljoen).

De opbouw van de beleidswaarde van 'thuis per 31 december 2023 laat zich als volgt presenteren:

Beleidswaarde (x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
<i>Marktwaarde per 31 december 2023</i>	1.979.070	59.235
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	18.025	42
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-848.872	-8.148
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid 'thuis	-39.140	-5.231
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-11.032	215
Totaal aanpassingen	-881.019	-13.122
<b>Beleidswaarde per 31 december 2023</b>	<b>1.098.051</b>	<b>46.113</b>

De aanpassingen van de Marktwaarde naar de Beleidswaarde bedragen in totaal € 894,1 miljoen.

## Overige Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)	Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden 2023
Boekwaarde per 1 januari huidig boekjaar	174.273
<i>Mutaties in het boekjaar als gevolg van:</i>	
Terugkopen VoV-woningen	-6.856
Herclassificaties	5.292
Doorverkoop teruggekochte woningen	6.578
Jaarlijkse indexering	5.326
Totaal mutaties	<b>10.340</b>
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>	
Verkrijgingsprijzen	47.562
Cumulatieve waardevermindering	0
Cumulatieve waardevermeerdering	137.051
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>184.613</b>

### Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 681 verhuureenheden opgenomen (2022: 656 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 2023 + 3,42% en voor de appartementen + 1,84%. De terugkoopverplichting is verantwoord in hoofdstuk 25.9.3. 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 987 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt (verkoopvijver). In 2023 zijn 36 woningen uit bestaand bezit verkocht (in 2022: 34 woningen). Voornamelijk zijn ze verkocht in KoopGarant (25) maar ook in Kopen naar Wens (4) en marktconform (7). De opbrengstwaarde van deze onroerende zaken ultimo 2023 bedraagt € 11,8 miljoen. De marktwaarde 2023 bedraagt € 10,6 miljoen.

Vastgoedbeleggingen (x € 1.000)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	2023
Verrijgingsprijzen	23.950
Cumulative waardevermindering	0
<b>Boekwaarde per 1 januari huidig boekjaar</b>	<b>23.950</b>
<i>Mutaties in het boekjaar als gevolg van:</i>	
Investerings	63.049
Overboekingen	-36.752
Saldering Activa io met voorziening	-13.745
Desinvesteringen	-1.449
<b>Totaal mutaties</b>	<b>11.103</b>
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>	
Verrijgingsprijzen	48.798
Cumulative waardevermindering	-13.745
Cumulative waardevermeerdering	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>35.053</b>

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Het betreft hier een overboeking voor een totaalbedrag van € 36,8 miljoen waarvan € 35,5 miljoen naar DAEB vastgoed in exploitatie en € 1,3 miljoen naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Dit betreffen 5 nieuwbouwprojecten, diverse kleine verbeteringen, activering planmatig onderhoud, activering van energiebesparende maatregelen van 467 woningen met zonnepanelen en activering van 1 project vanuit de CO<sub>2</sub>-routekaart.

#### *Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering*

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

#### *Verzekeringen en zekerheden*

De activa in exploitatie zijn verzekerd met een uitgebreide dekking zijnde: brand-, storm, ontploffing-, bliksem- en vliegtuigschade. Er is geen risico ten aanzien van onderverzekering. De premie bedraagt een overeengekomen bedrag per woning / per eenheid. Daarnaast is een aparte verzekering afgesloten voor bijzondere gebouwen voor een verzekerde som van € 47,1 miljoen.

## 25.2 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 2023	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie in ontwikkeling 2023
<i>Stand per 1 januari</i>		
Verrijgingsprijzen	14.896	42
Cumulatieve afschrijvingen	-8.209	0
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<b>6.687</b>	<b>42</b>
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Investerings	5	359
Overboekingen	368	-368
Desinvesteringen	-2.323	0
<i>Mutaties cumulatieve afschrijvingen als gevolg van:</i>		
Afschrijvingen op de verrijgingsprijzen	-578	0
Desinvesteringen	2.323	0
Totaal mutaties	<b>-205</b>	<b>0</b>
<i>Stand per 31 december</i>		
Verrijgingsprijzen	12.946	33
Cumulatieve afschrijvingen	-6.464	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>6.482</b>	<b>33</b>

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, fietsen een aanhangwagens	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.

## 25.3 Financiële vaste activa

Het verloop van de Financiële vaste activa wordt per onderdeel gespecificeerd in volgende paragrafen.

### 25.3.1 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
	Breedband Eindhoven BV
<i>Stand per 1 januari 2023</i>	
Verrijingsprijzen	57
Resultaat deelneming voorgaande jaren	0
Boekwaarde	57
Mutaties	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>57</b>

'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.

### 25.3.2 Overige vorderingen

Overige vorderingen (x € 1.000)	2023	2022
<i>Stand per 1 januari</i>	20.664	17.959
Toename in boekjaar	487	1.731
Indexering	-920	1.829
Aflossing uitgestelde betaling	-470	-855
<i>Mutatie in boekjaar</i>	<b>-903</b>	<b>2.705</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>19.761</b>	<b>20.664</b>

In 2015 is 'thuis gestart met Kopen naar Wens (zie paragraaf 25.3.2). 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 342 Kopen naar Wens (KnW) woningen bedraagt € 5,395 miljoen (ultimo 2022: € 6,309 miljoen). Aantal verkochte KnW woningen bedraagt 267 (ultimo 2022: 271). In 2023 zijn er 4 woningen verkocht in KnW uit het bestaand bezit en 2 woningen doorverkocht uit de voorraad. Van 10 woningen is de uitgestelde betaling in 2023 volledig afgelost.

### 25.4 Voorraden

Voorraden (x € 1.000)	2023	2022
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.555	3.858
Vastgoed bestemd voor de verkoop (overig)	95	90
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.650</b>	<b>3.948</b>

#### *Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop – teruggekocht VoV*

Ultimo 2022 stonden 14 teruggekochte KoopGarant woningen op voorraad. Deze 14 zijn in 2023 allemaal weer verkocht waarvan 9 via de koopvorm KoopGarant, 2 via de koopvorm Kopen naar Wens en 3 marktconform. In 2023 zijn 25 woningen, die oorspronkelijk onder KoopGarant zijn verkocht, weer teruggekocht.

Van deze 25 woningen zijn er 20 weer verkocht. Hiervan zijn 2 woningen Marktconform doorverkocht, 16 woningen via KoopGarant en 2 woningen zijn terug in de verhuur genomen.

De totale voorraad teruggekochte KoopGarant woningen per eind 2023 bedraagt 5 stuks. Deze woningen worden naar verwachting binnen 1 jaar verkocht.

Voorraad bestemd voor de verkoop - teruggekocht VoV (x € 1.000)		2023
<i>Stand per 31 december huidig boekjaar</i>		
Verkrijgingsprijzen		685
Cumulatieve waardevermindering		0
Cumulatieve waardevermeerdering		870
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		<b>1.555</b>

#### *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.

In 2023 hebben we 14 garages aan de Van Kinsbergenstraat gesloopt. Dit is nu een braakliggend terrein (struikroverstuin) welke is opgevoerd in de voorraad voor € 6,66 / m2 voor een totaalbedrag van € 5.000,-.

Vastgoed bestemd voor de verkoop (overig) (x € 1.000)		2023
Grond Hoogackers Veldhoven (Oerle)		90
Grond Van Kinsbergenstraat		5
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		<b>95</b>

#### *Voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop*

'thuis heeft geen voorraad koopwoningen in ontwikkeling.

## 25.5 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)	2023	2022
Huurdebiteuren	366	377
Waarborgsommen	30	30
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	2.639
Overige vorderingen	545	442
Overlopende activa	140	907
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.081</b>	<b>4.395</b>

### 25.5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren (x € 1.000)	2023	2022
Huidige huurders	366	377
Vertrokken huurders	120	119
	486	496
Af: voorziening wegens oninbaarheid	120	119
<b>Stand per 31 december</b>	<b>366</b>	<b>377</b>

De voorziening wegens oninbaarheid is als volgt bepaald:

- Vertrokken huurders: het volledige openstaand saldo (€ 119.812,-).

De huurachterstand van de huidige huurders uitgedrukt in een percentage van het totaalbedrag aan huren voor de woningen bedroeg eind 2023 0,49%. Eind 2022 bedroeg dit 0,51%.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Verloop voorziening wegens oninbaarheid (x € 1.000)	2023	2022
<i>Stand per 1 januari</i>	119	154
Afboeking oninbare vorderingen	-67	-126
Dotatie boekjaar	68	91
<b>Stand per 31 december</b>	<b>120</b>	<b>119</b>

### 25.5.2 Waarborgsommen

Waarborgsommen (x € 1.000)	2023	2022
Waarborgsommen	30	30
<b>Stand per 31 december</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

### 25.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen (x € 1.000)	2023	2022
Vennootschapsbelasting	0	2.639
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>2.639</b>

#### 25.5.4 Overige vorderingen

Deze post is als volgt gespecificeerd:

Overige vorderingen (x € 1.000)	2023	2022
Overige vorderingen debiteuren	489	287
Te ontvangen van verzekering	56	36
Vordering Wooninc.	0	119
<b>Stand per 31 december</b>	<b>545</b>	<b>442</b>

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

#### 25.5.5 Overlopende activa

Deze post is als volgt gespecificeerd:

Overlopende activa (x € 1.000)	2023	2022
Vooruitbetaalde rente en aflossingen	2	0
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	100	131
Overige	38	776
<b>Stand per 31 december</b>	<b>140</b>	<b>907</b>

#### 25.6 Liquide middelen

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

Liquide middelen (x € 1.000)	2023	2022
Kasgeld	2	1
Bank	16.253	3.646
Terugbeleggingen	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>16.255</b>	<b>3.647</b>

## 25.7 Reserves

Per 31 december 2023 is in totaal € 1.253,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.376,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.144 miljoen (zie tabel Beleidswaarde hoofdstuk 25.1) 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 markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### 25.7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van deze post is als volgt:

Herwaarderingsreserve (x € 1.000)	2023	2022
<i>Stand per 1 januari</i>	1.376.146	1.348.517
<i>Mutatie herwaarderingsreserve als gevolg van:</i>		
Verkopen	1.120	-3.083
Sloop	-17.991	-3.235
Herclassificatie	-4.918	-2.497
Herwaardering n.a.v. verkoop VoV	345	230
Terugname herwaardering door investeringen bestaand bezit	-3.633	95
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-97.356	36.119
Totaal mutaties	-122.433	27.629
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.253.713</b>	<b>1.376.146</b>

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

## 25.7.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

Overige reserves (x € 1.000)	2023	2022
<i>Stand per 1 januari</i>	486.638	468.990
Mutatie herwaarderingsreserve	122.433	-27.629
<i>Overige reserves voor resultaatbestemming</i>	609.071	441.361
Resultaat boekjaar	-144.095	45.277
<b>Stand per 31 december na resultaatbestemming</b>	<b>464.976</b>	<b>486.638</b>

Overeenkomstig de statuten moet het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet worden besteed. Het jaarresultaat 2023 van -/- € 144,1 miljoen wordt ten gunste gebracht van de overige reserves.

## 25.8 Voorzieningen

Het verloop van de totale voorzieningen is als volgt:

Voorzieningen (x € 1.000)	Stand per 1 januari 2023	Correcties Voorgaand boekjaar	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2023
Voorziening onrendabele investeringen CO2 routekaart	2.000	0	12.473	-1.316	-684	12.473
Voorziening onrendabele investeringen Nieuwbouw	0	0	19.600	0	0	19.600
Voorziening t.g.v. activa in ontwikkeling	0	0	-13.745	0	0	-13.745
Voorziening Latente belastingverplichtingen	258	0	563	0	0	821
Overige voorzieningen	294	0	40	0	0	334
<b>Totaal</b>	<b>2.552</b>	<b>0</b>	<b>18.931</b>	<b>-1.316</b>	<b>-684</b>	<b>19.483</b>

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

### 25.8.1 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 in 2023 weer actueel. Voor de toekomstige nieuwbouw wordt het weer noodzaak aangezien het afgelopen jaar bleek dat de marktwaarde in verhuurde weer lager is dan de stichtingskosten van de opgeleverde nieuwbouw.

De CO<sub>2</sub>-routekaart duurzaamheidsinvesteringen worden vanaf 2023 structureel en op steeds grotere schaal uitgevoerd. We gaan met een treintjessystematiek bijna alle bestaande complexen verduurzamen. De verwachting is dat dit zal oplopen tot ruim 300 woningen per jaar.

Indien een voorziening wordt gevormd heeft dat altijd betrekking op de projecten waar reeds een juridische verplichting op rust doordat er al aanneemovereenkomsten i.v.m. bouwverplichtingen zijn afgesloten en het zeker is dat **'thuis** deze complexen in haar bezit neemt, mede naar aanleiding van de gemaakte afspraken in het kader van de Nationale Prestatieafspraken (NPA).

## 25.8.2 Voorziening Latente belastingverplichtingen

Voorziening latente belastingverplichting(en) (x € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
Compensabele verliezen	0	0
Vastgoed in exploitatie	-413	-747
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Langlopende leningen	-281	-305
Financiële instrumenten	1.515	1.310
<b>Totaal</b>	<b>821</b>	<b>258</b>

Verloop voorziening latente belastingverplichtingen (x € 1.000)	Stand per 1 januari 2023	Correcties Voorgaand boekjaar	Vpb-last/bate huidig boekjaar	Verdisconteringen huidig boekjaar	Aanpassingen via het vermogen	Stand per 31 december 2023
Compensabele verliezen	0	0	0	0	0	0
Vastgoed in exploitatie	-747	0	334	0	0	-413
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Langlopende leningen	-305	0	24	0	0	-281
Financiële instrumenten	1.310	0	205	0	0	1.515
<b>Totaal</b>	<b>258</b>	<b>0</b>	<b>563</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>821</b>

Eigenschappen latente belastingverplichtingen ultimo 2023 (x € 1.000)	Nominale waarde	Nominale waarde (25,8%)	Contante Waarde	Contante Waarde (25,8%)	Looptijd
Compensabele verliezen	0	0	0	0	0 jaar
Vastgoed in exploitatie afschrijvingspotentieel	1.895	489	1.597	412	23 jaar
Vastgoed in exploitatie overig (excl. Afschrijvingspotentieel)	527.841	136.183	308.292	79.539	∞
Vastgoed bestemd voor verkoop	12.530	3.233	11.144	2.875	∞
	<b>542.266</b>	<b>139.905</b>	<b>321.033</b>	<b>82.826</b>	
Langlopende leningen	1.352	349	1.092	282	24 jaar
Financiële instrumenten (*)	6.088	1.570	5.872	1.515	23 jaar
Niet-aftrekbare rente artikel 15b wet Vpb 1969	28.018	0	0	0	
<b>Totaal</b>	<b>577.724</b>	<b>141.824</b>	<b>327.997</b>	<b>84.623</b>	

### Compensabele Verliezen

De laatste compensabele verliezen zijn verrekenend met boekjaar 2022.

Door het optimaal benutten van de fiscale faciliteiten verlagen we de belastingdruk, maar er is nog geen rekening gehouden met de 'zachte' projecten en de onzekerheden vanuit de strategische herijking. Per 1 januari is VSO2 door de Belastingdienst opgezegd

### Vastgoed in Exploitatie

Van het totale vastgoed (door exploiteren en verkoop) is de nominale waarde van de tijdelijke verschillen tussen marktwaarde en fiscale waarde € 542,266 miljoen. Dit bedrag vermenigvuldigd met het Vpb tarief van 25,8% geeft een nominale waarde van € 139,905 miljoen. De contante waarde van het totale vastgoed is € 321,033 miljoen. Het toegepaste netto rentepercentage bedraagt 2,40% en de gemiddelde looptijd van het vastgoed is 23 jaar.

### Afschrijvingspotentieel Vastgoed in Exploitatie

Het afschrijvingspotentieel van Vastgoed in exploitatie is in 2023 afgenomen met € 334.304,-.

De actieve latentie wordt gevormd wanneer de fiscale boekwaarde groter is dan de WOZ waarde en marktwaarde verhuurd staat. De contante waarde is € 1,597 miljoen, de nominale waarde is € 1,895 miljoen en de contante waarde van de latentie ultimo 2022 is € 0,412 miljoen.

### Vastgoed bestemd voor verkoop

Bij verkoop van vastgoed 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 bedraagt in 2023 € 23.605,- .

### Financiële Instrumenten

De marktwaarde van renteswaps ultimo 2023 bedraagt € 6,088 miljoen, de contante waarde € 5.872 miljoen en de daarbij behorende latentie is € 1,515 miljoen.

### Niet-afrekbare 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 2023 kent 'thuis' € 28,02 miljoen aan niet-afrekbare rentelasten. Deze rentelasten zijn voorwaarts verrekenbaar, indien daar in enig jaar ruimte voor ontstaat (dat wil zeggen: de afrekbare 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.

### 25.8.3 Overige voorzieningen

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

Overige voorzieningen (x € 1.000)	31 december 2023	31 december 2022
Voorziening Persoonlijk Loopbaan Ontwikkeling Budget (PLOB)	334	294
<b>Totaal</b>	<b>334</b>	<b>294</b>

De voorziening voor PLOB is conform de cao-bepalingen.

### 25.9 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	359.962	40.429	319.533
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	166.765	46.863	119.902
Waarborgsommen	1	0	1
Overige langlopende schulden	5.762	816	4.946
<b>Boekwaarde</b>	<b>532.490</b>	<b>88.108</b>	<b>444.382</b>

De gewogen gemiddelde rentevoet 2023 van alle leningen bedraagt 3,23% (dit is inclusief swaps en de leningen van de kredietinstellingen). De gemiddelde looptijd bedraagt 22,53 jaar.

Leningen overheid en Leningen kredietinstellingen (x € 1.000)	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2023	0	335.722	335.722
Bij: nieuwe leningen	0	35.000	35.000
Af: aflossingen	0	6.188	6.188
Mutatie aflossingsverplichting	0	-4.572	-4.572
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>0</b>	<b>359.962</b>	<b>359.962</b>

### 25.9.1 Leningen overheid

#### *Leningen overheid*

n.v.t.

### 25.9.2 Leningen kredietinstellingen

#### *Leningen kredietinstellingen*

€ 40,4 miljoen heeft een looptijd van 1 < 5 jaar en € 319,5 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. Het totaalbedrag aan opgenomen leningen van € 370,8 miljoen is 100% geborgd door het WSW (€ 360 miljoen langlopend en € 10,8 miljoen kortlopend).

Van de eveneens door het WSW geborgde flexibele roll-over van € 10 miljoen is nog € 8 miljoen beschikbaar.

#### *Nieuwe contracten*

In 2023 zijn 3 nieuwe leningen aangetrokken voor in totaal € 35 miljoen.

Dit betreft 1 lening van € 15 miljoen met een looptijd van 50 jaar met een rentepercentage van 2,258%, 1 lening van € 10 miljoen met een looptijd van 49 jaar met een rentepercentage van 3,027% en 1 lening van € 10 miljoen met een looptijd van 48 jaar met een rentepercentage van 3,037%.

#### *Obligo lening*

Zie Hoofdstuk 25.11.7 "Niet uit de balans blijvende verplichtingen"

#### *Leningen marktwaarde*

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 418,2 miljoen (in 2022 € 381,3 miljoen). De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2023 inclusief kredietopslag van 55 basispunten (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 436,9 miljoen (in 2022 € 386,5 miljoen).

### 25.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV (x € 1.000)	2023	2022
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	93.955	96.391
Verminderings / vermeerderingen	63.180	56.401
Schuld per 1 januari	<b>157.135</b>	<b>152.792</b>
<i>Mutaties</i>		
Bij: terugkoopverplichting bij overdracht	11.870	4.222
Af: terugkoop woningen verkocht onder voorwaarden	6.322	6.658
Resultaat KG waardestijging/daling (*thuis deel)	4.082	6.779
Totaal mutaties	<b>9.630</b>	<b>4.343</b>
<i>Stand per 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	99.503	93.955
Verminderings / vermeerderingen	67.262	63.180
<b>Boekwaarde</b>	<b>166.765</b>	<b>157.135</b>

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 681 woningen (In 2022: 656).

### 25.9.4 Waarborgsommen

Waarborgsommen (x € 1.000)	2023	2022
<i>Stand per 1 januari</i>		
Terugbetaalde waarborgsommen	6	7
Ontvangen waarborgsommen	-6	-1
	1	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

De waarborgsommen hebben betrekking op dure huurwoningen en uitgeleende airco's en worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

## 25.9.5 Overige langlopende schulden

Overige langlopende schulden (x € 1.000)	2023	2022
Huurgewenning Vredesplein e.o.	-1	5
Huurgewenning Michiel de Ruyterstraat	0	1
Huurgewenning 't Ven	12	23
Huurgewenning Bloembuurt-Noord	5	4
Huurgewenning Gildebuurt	9	-37
Huurgewenning Roskam	5	0
Te betalen rente Swaps	801	756
Agio leningruil Vestia	4.931	5.051
<b>Stand per 31 december</b>	<b>5.762</b>	<b>5.803</b>

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.

## 25.10 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden (x € 1.000)	2023	2022
Schulden aan kredietinstellingen	10.770	6.188
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan leveranciers	5.102	756
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.371	426
Pensioenpremie	124	122
Overige schulden	4.092	692
Overlopende passiva	8.169	10.326
<b>Stand per 31 december</b>	<b>32.628</b>	<b>18.510</b>

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 2023 € 0,16 miljoen, niet vervallen rente geldleningen € 5 miljoen, vooruit ontvangen huren € 0,8 miljoen, Onderhanden werk onderhoud € 1,4 miljoen, nog te ontvangen organisatiekosten € 0,4 en nog te ontvangen facturen nazorg VGB en VGO € 0,5 miljoen.

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

### 25.11.1 Kredietfaciliteit en bankgaranties

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

### 25.11.2 Budget/Projecten in ontwikkeling

Voor Materiële Vaste Activa in Ontwikkeling is op balansdatum voor een bedrag van circa € 205 miljoen aan budget verstrekt. Hiervan is 'thuis' voor een bedrag van € 163 miljoen juridische verplichtingen aangegaan. Dit betreffen allemaal nieuwbouw projecten.

### 25.11.3 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 2 jaar en maximaal negen 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
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
BNG	2-5-2012	2-5-2055	3,380%	0,110%	2-5-2025	10.000
BNG	29-7-2009	29-7-2059	3,940%	0,100%	30-7-2025	10.000
NWB	1-10-2013	1-10-2059	3,415%	0,250%	1-10-2025	9.000
BNG	20-12-2011	20-12-2061	2,650%	0,100%	20-12-2025	10.000
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
<b>Totaal Basisrenteleningen</b>						<b>108.000</b>

#### 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	-1.516	-4.572
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 2023 een derivatenportefeuille die bestaat uit twee renteswaps. De marktwaaarde van twee swaps bedraagt € 6,1 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 € 14,3 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 risicomangement 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" (In het vernieuwde pensioenstelsel wordt dit een defined contribution plan). 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.

#### 25.11.4 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.

#### 25.11.5 Kantoorruimte

Voor de woonwinkel in Best is sprake van een afzonderlijk contract ten bedrage van € 8.750,- per jaar. Het contract is per 2021 afgesloten voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 3 maanden.

#### 25.11.6 Lease

De resterende verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane leaseovereenkomsten van auto's bedragen in totaal € 507.817,- , hiervan vervalt € 130.318,- binnen een jaar. 4 leasecontracten eindigen in 2024 en 9 leasecontracten zijn afgesloten in 2023 en lopen tot in 2028.

#### 25.11.7 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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% ( € 483.928,-) en het gecommiteerde obligo 0% (In 2022 0,0487% (€ 176.471,-) en het gecommiteerde obligo 0%).

De maximale obligoverplichting bedraagt € 9,098 miljoen per 31 december 2023 (€ 9,422 miljoen per 31 december 2022). 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.

### 25.12 Verbonden partijen

Er is bij **'thuis** geen sprake van verbonden partijen, behoudens een minderheidsdeelneming in de stichting Breedband voor € 57.000,- (1,4%).

## 26. Toelichting op de Winst- en verliesrekening

### 26.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

#### 26.1.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten (x € 1.000)	2023	2022
Netto huur	74.375	73.877
Af: Huurderving wegens leegstand	425	488
Hurderving wegens oninbaarheid	67	91
Hurderving wegens renovatie/nieuwbouw/sloop	457	131
<b>Totaal</b>	<b>73.426</b>	<b>73.167</b>

De totale huurderving bedraagt 1,27% (2022: 0,96%) van de netto huur. Hiervan is 0,57% wegens reguliere, niet-reguliere en overige leegstand en 0,61% wegens sloop. De huurderving uit hoofde van oninbaarheid bedraagt 0,09% (2022 0,12%). De gemiddelde huurverhoging bedraagt 0,67% (2022: 0,36%).

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

Mutatie huuropbrengsten (x € 1.000)	2023	2022
Jaarlijkse huurverhoging	-46	431
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	88	349
Huurharmonisatie	453	434
Sloop	-243	-44
Woningruil	-72	-170
Verbeteringen	0	14
Verkoop bestaand bezit	-348	-548
Nieuwbouw in exploitatie	478	581
Correctie huurgewenning vorige jaren & korting tbv anti-kraak	-170	-250
Terugkoop Koopgarant in exploitatie genomen	52	36
Overige huurmutaties	67	-211
<b>Totaal</b>	<b>259</b>	<b>622</b>

Geografische onderverdeling netto huuropbrengsten (x € 1.000)	2023	2022
Gemeente Eindhoven	24.897	24.666
Gemeente Veldhoven	24.299	24.031
Gemeente Best	12.747	12.703
Gemeente Son & Breugel	7.020	7.019
Gemeente Waalre	5.412	5.458
<b>Netto huuropbrengsten per gemeente</b>	<b>74.375</b>	<b>73.877</b>

### 26.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten (x € 1.000)	2023	2022
Leveringen en diensten	3.001	1.854
Af: Vergoedingsderiving wegens leegstand	37	33
<b>Totaal</b>	<b>2.964</b>	<b>1.821</b>

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

### 26.1.3 Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten (x € 1.000)	2023	2022
Kosten servicecontracten	-3.037	-1.830
<b>Totaal</b>	<b>-3.037</b>	<b>-1.830</b>

### 26.1.4 Lasten Verhuur- en beheeractiviteiten

Lasten Verhuur- en beheeractiviteiten (x € 1.000)	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	-4.305	-4.653
<b>Totaal</b>	<b>-4.305</b>	<b>-4.653</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 21.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

### 26.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten (x € 1.000)	2023	2022
Dagelijks onderhoud reparatieverzoeken	-3.545	-2.775
Dagelijks onderhoud mutatieonderhoud	-2.462	-1.557
Planmatig onderhoud incl. vraaggestuurd onderhoud en contract onderhoud	-14.633	-14.206
Toegerekend aan onderhoud o.b.v. Kostenverdeelstaat	-2.672	-2.534
<b>Totaal</b>	<b>-23.312</b>	<b>-21.072</b>

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 21.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met het onderhoud van het vastgoed.

### 26.1.6 Overige direct operationele lasten exploitatie bezit

Overige direct operationele lasten exploitatie bezit (x € 1.000)	2023	2022
Subsidie in het kader van de WMO-regeling	20	15
Belastingen	-4.019	-3.767
Verzekeringen	-621	-602
Directe exploitatiekosten	-1.203	-825
Bewonersparticipatie	-34	-30
Overige bedrijfslasten	2	0
Verhuurderheffing	48	-5.976
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	-66	0
<b>Totaal</b>	<b>-5.873</b>	<b>-11.185</b>

De grote daling wordt veroorzaakt door de afschaffing van de Verhuurderheffing. De belastingen, verzekeringen zijn iets gestegen alsmede de overige exploitatiekosten door meer uitgaven aan bewustwording duurzaamheid.

### 26.2 Verkoopresultaat nieuwbouw

Verkoopresultaat nieuwbouw (x € 1.000)	2023	2022
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	180
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>180</b>

In 2023 was er geen omzet vanuit de verkoop nieuwbouw.

### 26.3 Verkoopresultaat vastgoedportefeuille excl. KoopGarant

Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (x € 1.000)	2023	2022
Verkoopopbrengst marktconform	4.945	3.585
Verkoopopbrengst Kopen naar Wens	1.225	6.163
Externe verkoopkosten onroerende zaken	-396	-311
<i>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</i>	<i>5.774</i>	<i>9.437</i>
Toegerekende organisatiekosten	-157	-145
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.268	-7.215
<b>Totaal</b>	<b>349</b>	<b>2.077</b>

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 11 woningen (Kopen naar Wens en marktconform) uit bestaand bezit (€ 5,8 miljoen).

Daarnaast zijn er ook nog 25 woningen uit bestaand bezit verkocht onder voorwaarden (zie 26.4.3).

## 26.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 26.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT) (x € 1.000)	2023	2022
Dekkingsresultaat projecten	-724	-1.678
Onrendabele investeringen nieuwbouw en aankoop	-22.494	-391
Onrendabele investering renovaties	-805	-989
Onrendabele investering WKO	13	13
Onrendabele investering zonnepanelen	-1.544	1.070
Onrendabele investering CO2 Routekaart	-11.789	-2.000
Waardevermindering vanwege sloop	-18.418	-4.083
Nagekomen projectkosten / projecten niet doorgegaan	-240	-337
<b>Totaal</b>	<b>-56.001</b>	<b>-8.395</b>

### 26.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)	2023	2022
Herwaardering DAEB vastgoed in exploitatie	-105.497	25.817
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-2.227	1.273
Mutatie actuele waarde	-164	0
Jaarlijkse waardering KnW	-654	2.254
<b>Totaal</b>	<b>-108.542</b>	<b>29.344</b>

### 26.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV (x € 1.000)	2023	2022
Waardeverandering verkochte Koopgarant woningen	5.326	8.672
Waardeverandering terugkoopverplichting Koopgarant woningen	-4.083	-6.779
Waardesprong bij eerste verkoop Koopgarant woningen	345	230
<b>Totaal</b>	<b>1.588</b>	<b>2.123</b>

## 26.5 Overige activiteiten

Netto resultaat overige activiteiten (x € 1.000)	2023	2022
<i>Opbrengsten overige activiteiten</i>		
Opbrengst WKO-installaties	340	199
Opbrengst zonnepanelen	270	429
Opbrengst VoV-activiteiten	9.256	4.584
Opbrengst huurdersonderhoud	348	338
Opbrengst zendmasten	48	42
Opbrengst EPV	137	251
Opbrengst diverse activiteiten	271	94
<i>Opbrengst overige activiteiten</i>	<i>10.670</i>	<i>5.937</i>
<i>Kosten overige activiteiten</i>		
Kosten WKO-installaties	-317	-423
Kosten zonnepanelen	-86	-77
Kosten VoV-activiteiten	-9.199	-4.299
Kosten beheer voor derden + ov bedr lasten	-12	-13
Kosten huurdersonderhoud	-438	-356
Kosten opplussen	-161	-147
Kosten EPV	-95	-132
Kosten diverse activiteiten	0	0
<i>Kosten overige activiteiten</i>	<i>-10.308</i>	<i>-5.447</i>
<b>Totaal</b>	<b>362</b>	<b>490</b>

## 26.6 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten (x € 1.000)	2023	2022
Overige kosten HRM	-261	-247
Overige kosten Facilitair	-454	-420
Overige kosten Bestuur en RvC	-1.309	-1.190
Overige kosten Jaarrekening - treasury	-1.044	-819
Overige kosten Control	-135	-144
Overige kosten Communicatie	-215	-197
Bijdrage Aw	-60	-58
Obligo	-484	-176
<b>Totaal</b>	<b>-3.962</b>	<b>-3.251</b>

## 26.7 Leefbaarheid

Lasten leefbaarheid (x € 1.000)	2023	2022
Kosten leefbaarheid	-526	-359
Kosten leefbaarheid interne uren	-1.552	-1.144
<b>Totaal</b>	<b>-2.078</b>	<b>-1.503</b>

## 26.8 Financiële baten en lasten

### 26.8.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (x € 1.000)	2023	2022
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Rente liquide middelen	517	18
Rente overig	222	154
<b>Totaal</b>	<b>739</b>	<b>172</b>

### 26.8.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten (x € 1.000)	2023	2022
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	0	-93
Leningen kredietinstellingen	-11.667	-11.256
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen (liquide middelen)	-4	-68
Overige schulden	-96	-89
<i>Geactiveerde rente</i>		
Rente tijdens bouw	946	374
<b>Totaal</b>	<b>-10.821</b>	<b>-11.132</b>

De gehanteerde gemiddelde rentevoet bij de geactiveerde rente bedraagt 1,93% (In 2022 1,44%).

## 26.9 Belastingen

### 26.9.1 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Belastingen (x € 1.000)	2023	2022
Acute belastingen	-5.029	-3.010
Mutatie latente belastingen	-563	-3.595
Correcties voorgaande jaren (acuut & latent)	0	5.529
<b>Totale belastingdruk</b>	<b>-5.592</b>	<b>-1.076</b>

De acute belastinglast incl vrijval compensabel verlies is als volgt bepaald: (x € 1.000)		
<i>Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening</i>		-138.503
Fiscaal afschrijvingen in exploitatie	-448	
Fiscaal elimineren voorziening PLOB	40	
Fiscaal afwaarderen voor sloop	0	
Fiscaal vermindering Verhuurderheffing naar investering	-48	
Fiscaal elimineren interne uren overige waardeveranderingen	-724	
Fiscaal hogere onderhoudslasten CO2 routekaart	-337	
Fiscaal hogere onderhoudslasten E-koken	201	
Fiscaal resultaat verkochte woningen	-2.447	
Fiscaal niet geaccepteerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	162.726	
Fiscaal afschrijving (dis)agio leningen	-321	
Fiscaal elimineren te verrekenen rentelasten Swaps	45	
Fiscaal projectresultaat nieuwbouw	0	
Fiscaal niet- aftrekbare kosten en lasten	26	
Fiscaal opwaardering renteswaps	-847	
Fiscaal MIA en VAMIL	-5.879	
Fiscaal niet aftrekbare rente (ATAD)	6.060	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		158.047
<i>Belastbaar bedrag</i>		19.544
<i>Verliesverrekening</i>		0
<i>Resultaat voor belasting</i>		19.544
<b>Verschuldigde vennootschapsbelasting 25,8% vpb met drempel (19% over € 200k)</b>		<b>5.029</b>

De mutatie latente belastingen is als volgt gespecificeerd: (x € 1.000)	2023	2022
Compensabele verliezen	0	-1.593
Vastgoed in exploitatie	-334	22
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Langlopende leningen	-24	-53
Financiële instrumenten	-205	-1.310
Aftrekbaarheid agio leningruil Vestia	0	-661
<b>Totale mutatie latente belasting</b>	<b>-563</b>	<b>-3.595</b>

Correcties voorgaande boekjaar (acuut & latent) is als volgt gespecificeerd: (x € 1.000)	2023	2022
Compensabele verliezen t/m boekjaar 2022	0	1.593
Aanpassing boekjaar 2021	0	388
Aanpassing boekjaar 2022	0	3.548
<b>Totale correcties acute belasting voorgaande jaren</b>	<b>0</b>	<b>5.529</b>

Effectieve belastingtarief 2023		
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		-138.503
Verwachte belasting tegen het toepasselijk tarief 25,8%		0
<u>Belastingeffect van de belangrijkste componenten van de belastinglast</u>		
Permanente verschillen		5.029
Mutatie latente belastingen		563
Correcties voorgaande jaren (acuut & latent)		0
<i>Totale Vpb last</i>		5.592
<i>Effectief belastingtarief</i>		-4,0%

#### Verschuldigde winstbelasting

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief ultimo 2023 bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk van -/- 4,0% wordt enerzijds veroorzaakt door een commercieel verlies door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. Fiscaal gaan we € 5,592 miljoen Vpb betalen. Bij het opstellen van de fiscale jaarrekening houden we rekening met 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, afwaarderen/opwaarderen renteswaps fiscaal niet-aftrekbare heffing van de Aw, Milieu-investeringsaftrekken en de rentebeperkingaftrek (ATAD).

Het effectieve belastingtarief is gedaald van 2,3% in 2022 naar -/- 4,0% in 2023.

## 26.10 Afschrijvingen materiële vaste activa

Afschrijvingen materiële vaste activa (x € 1.000)	2023	2022
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-578	-562
<b>Totaal</b>	<b>-578</b>	<b>-562</b>

## 26.11 Werknemers

Lonen en salarissen (x € 1.000)	2023	2022
Lonen en Salarissen	-7.932	-7.299
Sociale lasten	-1.292	-1.130
Pensioenlasten	-1.007	-966
Overige personeelskosten	-1.608	-1.760
<b>Totaal</b>	<b>-11.839</b>	<b>-11.155</b>

Ultimo het jaar 2023 had Woonstichting **'thuis** 153 medewerkers / 132,58 fte in dienst (2022: 151 medewerkers/ 130,9 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## 26.12 Accountants honoraria

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

Accountants honoraria (x € 1.000)	2023 PWC*	2022 PWC*
Controle jaarrekening 2023	185	143
Controle jaarrekening 2022 aanvulling	22	0
Controle dVi	35	38
Fiscale advisering & controle	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
<b>Totaal</b>	<b>242</b>	<b>181</b>

\*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.

## 27. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

### 27.1 Enkelvoudig gescheiden balans DAEB (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA DAEB (x € 1.000)	DAEB 31-12-2023	DAEB 31-12-2022
<b>Vaste Activa</b>		
1. <i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.979.070	2.079.975
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
1.3 Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	128.084	118.579
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	35.054	23.462
	<b>2.142.208</b>	<b>2.222.016</b>
2. <i>Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.284	5.303
2.2 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie io	0	0
	<b>5.284</b>	<b>5.303</b>
4. <i>Financiële vaste activa</i>		
4.3 Netto vermogenswaarde niet DAEB	116.702	118.412
4.4 Latente belastingvordering	0	0
4.5 Overige vorderingen	15.041	15.789
	<b>131.743</b>	<b>134.201</b>
<b>Som van de vaste activa</b>	<b>2.279.235</b>	<b>2.361.520</b>
<b>Vlottende Activa</b>		
5. <i>Vorraden</i>		
5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	622	1.050
5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
5.3 Overige voorraden	0	0
	<b>622</b>	<b>1.050</b>
6. <i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	361	373
6.3 Waarborgsommen	30	30
6.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	2.639
6.3 Overige vorderingen	545	442
6.4 Overlopende activa	141	894
	<b>1.077</b>	<b>4.378</b>
7. <i>Liquide middelen</i>	-30.493	-36.195
<b>Som van de vlottende activa</b>	<b>-28.794</b>	<b>-30.767</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.250.441</b>	<b>2.330.753</b>

PASSIVA DAEB (x € 1.000)	DAEB 31-12-2023	DAEB 31-12-2022
<b>Eigen Vermogen</b>		
9. <i>Reserves</i>		
9.1 Herwaarderingsreserve	1.253.712	1.376.146
9.2 Overige reserves	609.072	441.361
Resultaat boekjaar	-144.094	45.277
<b>Som van het eigen vermogen</b>	<b>1.718.690</b>	<b>1.862.784</b>
<b>Vreemd Vermogen</b>		
10. <i>Vorzieningen</i>		
10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.328	2.000
10.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	806	443
10.3 Overige voorzieningen	334	294
	<b>19.468</b>	<b>2.737</b>
11. <i>Langlopende schulden</i>		
11.1 Leningen overheid	0	0
11.2 Leningen kredietinstellingen	359.962	335.722
11.3 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	113.969	105.191
11.4 Waarborgsommen	0	0
11.5 Overige langlopende schulden	5.762	5.809
	<b>479.693</b>	<b>446.722</b>
12. <i>Kortlopende schulden</i>		
12.1 Schulden aan kredietinstellingen	10.770	6.188
12.2 Schulden aan overheid	-	0
12.3 Schulden aan leveranciers	5.064	756
12.4 Belastingen, pensioenen en pr. sociale verzekeringen	4.495	548
12.5 Overige schulden	4.092	692
12.6 Overlopende passiva	8.169	10.326
	<b>32.590</b>	<b>18.510</b>
<b>Som van het vreemd vermogen</b>	<b>531.751</b>	<b>467.969</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>2.250.441</b>	<b>2.330.753</b>

## 27.2 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

<b>WINST- &amp; VERLIESREKENING DAEB (x € 1.000)</b>		<b>DAEB 2023</b>	<b>DAEB 2022</b>
<b>13</b>	<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
13.1	Huuropbrengsten	70.928	70.641
13.2	Opbrengsten servicecontracten	2.866	1.777
13.3	Lasten servicecontracten	-2.913	-1.753
13.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.068	-4.540
13.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.591	-20.307
13.6	Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-5.442	-10.755
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>38.780</b>	<b>35.063</b>
<b>14</b>	<b>Verkoopresultaat nieuwbouw</b>		
14.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
14.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
14.3	Toegerekende organisatiekosten	0	0
	<b>Netto verkoopresultaat nieuwbouw</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15</b>	<b>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</b>		
15.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.436	5.736
15.2	Toegerekende organisatiekosten	-39	-91
15.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.496	-4.523
	<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-99</b>	<b>1.122</b>
<b>16</b>	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
16.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-55.182	-7.755
16.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-106.159	27.539
16.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	1.358	1.609
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-159.983</b>	<b>21.393</b>
<b>17</b>	<b>Overige activiteiten</b>		
17.1	Opbrengst overige activiteiten	5.599	4.205
17.2	Kosten overige activiteiten	-5.446	-4.085
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>153</b>	<b>120</b>
<b>18</b>	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.868</b>	<b>-3.163</b>
<b>19</b>	<b>Leefbaarheid</b>	<b>-2.001</b>	<b>-1.455</b>
<b>20</b>	<b>Financiële baten en lasten</b>		
20.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	739	164
20.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.821	-11.091
	<b>Saldo van de financiële baten en lasten</b>	<b>-10.082</b>	<b>-10.927</b>
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-137.100</b>	<b>42.153</b>
<b>21</b>	<b>Belastingen</b>		
21.1	Belastingen	-5.285	-960
21.2	Resultaat niet-DAEB tak	-1.710	4.085
	<b>Som van de belastingen en deelnemingen</b>	<b>-6.995</b>	<b>3.125</b>
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-144.095</b>	<b>45.277</b>

## 27.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

<b>KASSTROOMOVERZICHT DAEB (x € 1.000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	70.843	70.822
Vergoedingen	2.177	1.967
Overige bedrijfsontvangsten	4.596	1.300
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>77.616</b>	<b>74.089</b>
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-11.277	-11.110
Onderhoudsuitgaven	-19.324	-17.202
Overige bedrijfsuitgaven	-11.969	-10.687
Betaalde interest	-10.825	-11.274
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-531	-228
Verhuurderheffing	48	-5.977
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-496	-504
Vennootschapsbelasting	-71	-2.706
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>-54.445</b>	<b>-59.688</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>23.171</b>	<b>14.401</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.242	6.346
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	4.118	2.795
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<b>10.360</b>	<b>9.141</b>
Betalingen investering nieuwbouw	-47.763	-20.655
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-5.711	-2.902
Betalingen aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	-3.676	-3.492
Betalingen aankoop grond	0	0
Betalingen investeringen overig	-159	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<b>-57.309</b>	<b>-27.049</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	658	993
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<b>658</b>	<b>993</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-46.290</b>	<b>-16.915</b>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	35.000	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.179	-15.755
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	0	0
	<b>28.821</b>	<b>-15.755</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>28.821</b>	<b>-15.755</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>5.702</b>	<b>-18.269</b>

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

<b>SPECIFICATIE TOE-/AFNAME GELDMIDDELEN (x € 1.000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Stand per 1 januari	-36.195	-17.926
Mutaties boekjaar	5.702	-18.269
Stand per 31 december	<b>-30.493</b>	<b>-36.195</b>

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

ACTIVA niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB 31-12-2023	niet-DAEB 31-12-2022
<b>Vaste Activa</b>		
1. <i>Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	59.235	64.874
1.3 Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	56.529	55.694
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	488
	115.764	121.056
2. <i>Materiële vaste activa</i>		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.230	1.426
2.2 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie io	0	0
	1.230	1.426
4. <i>Financiële vaste activa</i>		
4.3 Overige deelnemingen	57	57
4.5 Latente belastingvordering	0	0
4.6 Overige vorderingen	4.720	4.875
	4.777	4.932
<b>Som van de vaste activa</b>	<b>121.771</b>	<b>127.414</b>
<b>Vlottende Activa</b>		
5. <i>Voorraden</i>		
5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.028	2.898
5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
5.3 Overige voorraden	0	0
	1.028	2.898
6. <i>Vorderingen</i>		
6.1 Huurdebiteuren	4	4
6.2 Overheid	0	0
6.3 Overige vorderingen	0	0
6.4 Overlopende activa	0	13
	4	17
7. <i>Liquide middelen</i>	46.748	39.842
<b>Som van de vlottende activa</b>	<b>47.780</b>	<b>42.757</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>169.551</b>	<b>170.171</b>

PASSIVA niet-DAEB (x € 1.000)	niet-DAEB 31-12-2023	niet-DAEB 31-12-2022
<b>Eigen Vermogen</b>		
9. <i>Reserves</i>		
9.1 Herwaarderingsreserve	55.417	59.072
9.2 Overige reserves	62.995	55.255
Resultaat boekjaar	-1.710	4.085
<b>Som van het eigen vermogen</b>	<b>116.702</b>	<b>118.412</b>
<b>Vreemd Vermogen</b>		
10. <i>Voorzieningen</i>		
10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
10.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	15	-185
10.3 Overige voorzieningen	0	0
	15	-185
11. <i>Langlopende schulden</i>		
11.2 Leningen kredietinstellingen	0	0
11.3 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	52.796	51.944
11.4 Waarborgsommen	0	0
11.5 Overige langlopende schulden	0	0
11.6 Interne lening	0	0
	52.796	51.944
12. <i>Kortlopende schulden</i>		
12.1 Schulden aan kredietinstellingen	0	0
12.2 Schulden aan overheid	0	0
12.3 Schulden aan leveranciers	38	0
12.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
12.5 Overige schulden	0	0
12.6 Overlopende passiva	0	0
	38	0
<b>Som van het vreemd vermogen</b>	<b>52.849</b>	<b>51.759</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>169.551</b>	<b>170.171</b>

## 27.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening niet-DAEB

WINST - & VERLIESREKENING niet-DAEB (x € 1.000)		niet-DAEB 2023	niet-DAEB 2022
13	<i>Exploitatie vastgoedportefeuille</i>		
13.1	Huuropbrengsten	2.498	2.526
13.2	Opbrengsten servicecontracten	98	44
13.3	Lasten servicecontracten	-124	-77
13.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-237	-113
13.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	-721	-765
13.6	Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-431	-431
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.083</b>	<b>1.184</b>
14	<i>Verkoopresultaat nieuwbouw</i>		
14.1	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
14.2	Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	180
14.3	Toegerekende organisatiekosten	0	0
	<b>Netto verkoopresultaat nieuwbouw</b>	<b>0</b>	<b>180</b>
15	<i>Verkoopresultaat vastgoedportefeuille (excl. Koopgarant)</i>		
15.1	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.338	3.701
15.2	Toegerekende organisatiekosten	-118	-55
15.3	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.772	-2.692
	<b>Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>448</b>	<b>954</b>
16	<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
16.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT)	-819	-640
16.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.383	1.805
16.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	230	515
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.972</b>	<b>1.680</b>
17	<i>Overige activiteiten</i>		
17.1	Opbrengst overige activiteiten	5.072	1.733
17.2	Kosten overige activiteiten	-4.863	-1.363
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>209</b>	<b>370</b>
18	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-94</b>	<b>-88</b>
19	<b>Leefbaarheid</b>	<b>-77</b>	<b>-48</b>
20	<i>Financiële baten en lasten</i>		
20.1	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	9
20.2	Rentelasten en soortgelijke kosten	0	-41
	<b>Saldo van de financiële baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>-32</b>
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-1.403</b>	<b>4.201</b>
21	<i>Belastingen</i>		
21.1	Belastingen	-307	-116
	<b>Som van de belastingen en deelnemingen</b>	<b>-307</b>	<b>-116</b>
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-1.710</b>	<b>4.085</b>

## 27.6 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

<b>KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB (x € 1.000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		
Huren	2.373	2.384
Vergoedingen	78	49
Overige bedrijfsontvangsten	23	33
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>2.474</u>	<u>2.466</u>
Betalingen aan werknemers (in- en extern)	-274	-279
Onderhoudsuitgaven	-469	-432
Overige bedrijfsuitgaven	-293	-263
Betaalde interest	0	-44
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-13	-6
Verhuurderheffing	0	0
Betalingen leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-12	-13
Vennootschapsbelasting	-2	-68
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-1.063</u>	<u>-1.105</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.411</b>	<b>1.361</b>
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.876	3.362
Verkoopontvangsten woonegelegenheden VOV na inkoop	4.958	1.551
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<u>9.834</u>	<u>4.913</u>
Betalingen investering nieuwbouw	-1.245	0
Betalingen investeringen woningverbeteringen	-139	-73
Betalingen aankoop woonegelegenheden VOV voor doorverkoop	-2.842	-3.499
Betalingen aankoop grond	0	0
Betalingen investeringen overig	-194	-306
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>-4.420</u>	<u>-3.878</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten overig	81	321
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>81</u>	<u>321</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>5.495</b>	<b>1.356</b>
<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	0	-632
	<u>0</u>	<u>-632</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>-632</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>6.906</b>	<b>2.085</b>

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

<b>SPECIFICATIE TOE-/AFNAME GELDMIDDELEN (x € 1.000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Stand per 1 januari	39.842	37.757
Mutaties boekjaar	6.906	2.085
Stand per 31 december	<u>46.748</u>	<u>39.842</u>

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

### 28.1 Bestuurders en commissarissen

#### 28.1.1 WNT-verantwoording 2023 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 € 223.000,- (2022 was € 216.000,-).

Bezoldiging topfunctionarissen conform WNT 2023	
Naam	Dhr. L.A. Severijnen
<b>Functie</b>	<b>Directeur-Bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning + Belastbare onkostenvergoeding	€ 196.227
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.330
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 217.557</b>
Toepasselijk WNT-maximum	€ 223.000

Bezoldiging topfunctionarissen conform WNT 2022	
Naam	Dhr. L.A. Severijnen
<b>Functie</b>	<b>Directeur-Bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning + Belastbare onkostenvergoeding	€ 191.687
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.023
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 210.710</b>
Toepasselijk WNT-maximum	€ 216.000

De vergelijkende cijfers wijken af van de jaarrekening 2022, dit is ontstaan door een correctie in de berekening van de bezoldiging.

#### 28.1.2 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hiervoor vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2023 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 2023 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) 2023**

Naam	Mw. I. Koopmans	Mw. J. Kuppens	Dhr. L. Odijk
<b>Functie</b>	<b>Voorzitter RvC</b>	<b>Vice-voorzitter</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	€ 26.760	€ 17.840	€ 15.610
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 26.760</b>	<b>€ 17.840</b>	<b>€ 15.610</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.400	€ 21.600	€ 21.600

Naam	Dhr O. de Jong	Mw M. Toenders
<b>Functie</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	€ 17.840	€ 17.840
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 17.840</b>	<b>€ 17.840</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.600	€ 21.600

Het individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum is conform de vastgestelde norm van vereniging van toezichthouders in woningcorporaties (VTW). De bezoldigingsmaximum is bevroren totdat het maximum van klasse H hoger is als van klasse I/J als gevolg van de jaarlijkse WNT-indexering.

Vergelijkende cijfers 2022:

**Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen) 2022**

Naam	Mw. I. Koopmans	Mw. J. Kuppens	Dhr. L. Odijk
<b>Functie</b>	<b>Voorzitter RvC</b>	<b>Vice-voorzitter</b>	<b>Lid</b>
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
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 25.920</b>	<b>€ 17.280</b>	<b>€ 17.280</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.400	€ 21.600	€ 21.600

Naam	Dhr O. de Jong	Mw M. Toenders
<b>Functie</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
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
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 17.280</b>	<b>€ 17.280</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.600	€ 21.600

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Naam						
Dhr. L.A. Severijnen	208.165	202.064	21.330	19.165	0	0
<b>Totaal</b>	<b>208.165</b>	<b>202.064</b>	<b>21.330</b>	<b>19.165</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Naam						
Mevr. I. Koopmans	26.760	25.920	0	0	0	0
Mw J. Kuppens	17.840	17.280	0	0	0	0
Dhr. L. Odijk	15.610	17.280	0	0	0	0
Dhr O. de Jong	17.840	17.280	0	0	0	0
Mw. M. Toenders	17.840	17.280	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>95.890</b>	<b>95.040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 29. Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2023 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die van impact zijn op de financiële positie van de jaarrekening 2023.

Eindhoven, 23 april 2024

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

## 30. Overige gegevens

### 30.1 Statutaire resultaatbestemming

Ingevolge artikel 3 van de statuten heeft Woonstichting 'thuis ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting. In verband hiermede is voorgesteld om het jaarresultaat geheel toe te voegen aan de overige reserves.

### 30.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op pagina 132 opgenomen.

Controleverklaring PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.